



Città di Segrate

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza del 24/06/2024

Deliberazione n° 16

OGGETTO:	Adozione della variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Quartiere della Stazione" per l'attuazione dei Lotti n.2 e n.6 e delle opere pubbliche residuali con modifica alla convenzione per la disciplina dell'intervento di edilizia convenzionata
----------	---

L'Anno duemilaventiquattro , il giorno ventiquattro del mese di giugno alle ore 19:40 in Segrate e nella Casa Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta di 1a convocazione.

Svolge le funzioni di Segretario, BELLAGAMBA PATRIZIA - Segretario Generale.
Il Presidente, POLDI GIANLUCA, assume la presidenza e, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.
Partecipano alla trattazione dell'argomento i Sigg.ri:

NOMINATIVO	PRESENTE
PAOLO GIOVANNI MICHELI	Presente
GRETA CORAGLIA	Presente
LUCA STROZZI	Presente
TOMMASO VALLONE	Presente
FRANCESCA MARIA LIMENTANI	Presente
CHIARA NOEMI DI DIO	Presente
MARGHERITA ADELAIDE MUSCO	Assente
GIUSEPPE FERRANTE	Assente
RENATO DEMETRIO BERSELLI	Presente
AMALIA VIOLI	Presente
BRUNO BARSANTI	Presente
LILIANA RADAELLI	Presente
SARA TETTAMANZI	Presente
GIANLUCA POLDI	Presente
MARCO GRIGUOLO	Presente
FEDERICO FIGINI	Presente
LUCA SIRTORI	Presente
NICOLA DE FELICE	Presente
ANTONINO LA MALFA	Presente
ROBERTO VIGANO'	Assente
MARCO CARANDINA	Presente
LAURA ALDINI	Presente

MARCO TREBINO	Presente
MAURO GOCILLI	Presente
CARMINE AURICCHIO	Assente

Assessori senza diritto di voto presenti:

NOMINATIVO	PRESENTE
DI CHIO FRANCESCO	Presente
ACHILLI LIVIA	Assente
BELLATORRE GUIDO	Assente
BIANCO BARBARA	Assente
PIGNATARO ALESSANDRO	Presente
STANCA LUCA MATTEO	Assente
VEZZONI GIULIA	Assente

Discussione ... omissis ... per la stessa si fa riferimento alla registrazione dell'adunanza, durante il dibattito disponibile al link: <https://youtube.com/live/dGGWuyP50Xo?feature=share>

Illustra il punto l'assessore DI CHIO FRANCESCO

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che;

- il Consiglio Comunale, con deliberazione C.C. n. 60 del 11.12.2006 (BURL n. 8 del 21 febbraio 2007), ha approvato il Programma Integrato di Intervento denominato "Quartiere della Stazione" (di seguito "P.I.I.") finalizzato al recupero urbanistico e funzionale di una vasta area incolta posta in adiacenza alla fermata del Passante Ferroviario, anche al fine di dare accessibilità e adeguata dotazione di parcheggi alla fermata del Passante Ferroviario;
- il P.I.I è in corso di attuazione in forza della Convenzione urbanistica stipulata dal Comune di Segrate e dagli allora Soggetti Attuatori - Valore Reale SGR S.p.A (per conto del Fondo Comune di Investimenti chiuso denominato Andromeda) e ALPRIS Srl - in data 11 aprile 2007 - Notaio Mario Notari n. 17748/9830; (la Convenzione);
- il Consiglio Comunale con deliberazione C.C. n. 57/2008 del 08.10.2008, ha approvato lo schema di convenzione atto a disciplinare la quota di edilizia residenziale convenzionata prevista dal P.I.I. e lo schema di accordo sulle modalità di attuative del P.I.I. stesso (monetizzazione della realizzazione del prolungamento di viale Europa e della prevista realizzazione del fotovoltaico su plessi comunali);
- la Convenzione per la disciplina dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata è stata sottoscritta in data 13 novembre 2008 - Atto Notaio Mario Notari, nn. 18982/10694; (la Convenzione edilizia residenziale convenzionata);
- l'accordo sulle modalità attuative del P.I.I. è stato sottoscritto in data 13 novembre 2008 - Atto Notaio Mario Notari, nn e 18983/10695; (l'Accordo);

- l'assetto planivolumetrico del P.I.I. è stato successivamente modificato con deliberazioni di Giunta Comunale G.C. n.122/2010 del 24 giugno 2010 e G.C. n. 49/2012 del 19 marzo 2012 senza che dette modifiche incidessero sugli obblighi convenzionali in essere;

PREMESSO inoltre che:

- con deliberazione di Giunta Comunale G.C. n.22/2015 del 10 febbraio 2015 è stato approvato lo schema di accordo integrativo per la specificazione dei contenuti e il rinnovo di alcuni obblighi della Convenzione comprendente anche l'impegno del Soggetto Attuatore del P.I.I. a presentare una proposta di rivisitazione del P.I.I. per adeguarlo alle sopravvenute esigenze delle Parti tra le quali la necessità di garantire la prosecuzione dell'iniziativa immobiliare a seguito dissesto finanziario nel quale era incorso il Fondo Andromeda;
- l'Accordo integrativo per la specificazione dei contenuti e il rinnovo di alcuni obblighi relativi alla Convenzione è stato stipulato in data 17 febbraio 2015 - Atto Notaio Mario Notari di Milano nn. 67202/7809; con il subentrato di Cordea Savills SGR Spa nella gestione del Fondo Andromeda (l'Accordo integrativo);
- il Consiglio Comunale, con deliberazione C.C. n. 26/2018 del 05 luglio 2018, ha approvato la variante al P.I.I. con la quale il progetto insito nel P.I.I. è stato ridefinito per il profilarsi dello spostamento della fermata del Passante Ferroviario;
- in data 18 aprile 2019 - Atto Notaio Mario Notari di Milano nn. 45766/13544; il Comune di Segrate ed Europa Risorse SGR Spa (a sua volta subentrata nella gestione del Fondo Andromeda) hanno stipulato la Convenzione urbanistica modificativa della Convenzione (la Convenzione modificativa);

DATO ATTO CHE

- successivamente alla stipula della Convenzione urbanistica modificativa con atto in data 18 dicembre 2020 – Notaio Ruben Israel di Milano; la società Europa Risorse SGR S.p.A., in nome e per conto del Fondo Andromeda, ha venduto le aree di proprietà del Fondo non ancora attuate alla Società REDO SGR S.p.A. Società Benefit nella sua qualità di Società di gestione del fondo comune chiuso di investimento immobiliare etico multicomparto riservato ad investitori qualificato denominato “Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno”, subentrando a tutti gli effetti quale Soggetto Attuatore del P.I.I.;

EVIDENZIATO che contemporaneamente all'avvicendamento dei Soggetti Attuatori del P.I.I. si concretizzava il progetto dell'HUB Metropolitano Segrate Porta EST con la definizione del percorso del prolungamento della linea metropolitana M4 sino all'intersezione con la rete ferroviaria sulla direttrice Milano-Venezia in corrispondenza dell'ambito di trasformazione urbanistica ADP3 “Area Centro Commerciale Multifunzionale Westfield e Cassanese Bis (viabilità speciale)” conseguendo la necessità di rivedere la dotazione di parcheggi prevista nell'ambito del P.I.I. in funzione della prevista chiusura della fermata del Passante Ferroviario poiché le linee del passante fermeranno nella nuova Stazione di Porta;

EVIDENZIATO ancora che:

- REDO SGR S.p.A., avendo come scopo societario la creazione di valore sociale attraverso la promozione di iniziative immobiliari che contribuiscano ad incrementare la dotazione di alloggi sociali, in particolare nel settore della rigenerazione urbana, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale ha manifestato la necessità di rivedere alcuni aspetti del P.I.I. per adattarlo ai propri obiettivi;
- al fine di verificare la fattibilità delle varianti di proprio interesse REDO SGR S.p.A. in data 14 giugno 2021 con prot. n. 21333 ha presentato istanza di parere preliminare, riscontrato favorevolmente dagli uffici con nota 13 luglio 2021, prot. n. 25413 ed i cui contenuti sono confluiti nella richiesta di variante al P.I.I. presentata in data 13 settembre 2021 prot. n.32475;

DATO ATTO che:

- la proposta di variante è stata successivamente perfezionata come da integrazioni del 24.03 2023 prot.11848, del 03.06.2024 prot. n. 28369, del 13.06.2024 prot. n. 30554. e del 14.06.2024 prot. n. 30585;
- la proposta di variante, che riguarda essenzialmente lo sviluppo dei lotti n.2 e n. 6 ed il completamento delle opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito di P.I.I., sinteticamente prevede:
 - la riconfigurazione delle aree cedute e asservite, nel rispetto delle quantità totali previste dal P.I.I. anche al fine di garantire una migliore integrazione tra gli spazi pubblici e privati attraverso la realizzazione di:
 - parcheggi pubblici
 - piazze pubbliche o asservite ad uso pubblico integrate con il parco attrezzato e le residenze
 - adeguamento dei percorsi ciclopedonali
 - completamento dello standard qualitativo (asilo nido 40 posti)
 - una diversa distribuzione funzionale della SLP residua (25.038 mq):
 - 12.608 mq di residenza libera
 - 1.470 mq di residenza destinata al Comune di Segrate per emergenze abitative;
 - 8.370 mq destinare a edilizia convenzionata;
 - 2.200 mq da destinare ad attività commerciali (anche MSV);
 - 390 mq da destinare a direzionale, terziario e commerciale (solo esercizi di vicinato), rimodulabile in fase attuativa;
 - la riduzione del numero di parcheggi pubblici nel rispetto del limite minimo previsto dalle norme tecniche del Piano delle Regole del PGT vigente (1,2 posti auto per ogni unità immobiliare);
 - la realizzazione di edifici con prestazioni energetiche ed ambientali nZEB (superando in qualità tecnologica il previsto teleriscaldamento da centrale termica unica);
 - aggiornamento della convenzione dell'edilizia convenzionata alle sopravvenute finalità dell'Amministrazione comunale;

EVIDENZIATO che sul tema dell'edilizia convenzionata il Consiglio Comunale, in considerazione dal repentino innalzamento dei costi di accesso all'abitazione, con delibera CC. 12/2024 del 16.05.2024 ha ritenuto necessario approvare un Regolamento generale relativo ai criteri per interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata da adottarsi in caso di nuovi convenzionamenti;

DATO ATTO che la Variante al P.I.I. proposta da REDO SGR S.p.A. è costituita dai seguenti elaborati che, in forma digitale, sono allegati al presente atto:

Tav 2.1	Inquadramento – planimetria generale	Protocollo 11848	24 marzo 2023
Tav 2.2.1	Mappa catastale - Variante Planivolumetrica del PII 2018	Protocollo 11848	24 marzo 2023
Tav 2.2.2	Mappa catastale - Aree catastali al 2021	Protocollo 30554	13 giugno 2024
Tav 2.2.3	Mappa catastale - Proprietà al 2021	Protocollo 11848	24 marzo 2023
Tav 2.2.4	Mappa catastale - Cessioni e retrocessioni al 2022	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 2.2.5	Mappa catastale - Variante Planivolumetrica del PII 2022	Protocollo	

		28369	03 giugno 2024
Tav 2.2.6	Mappa catastale - Abaco proprietà al 2022	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 2.2.7	Mappa catastale - Parti al 2022	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 4	Inquadramento territoriale di progetto	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 4.1	Planivolumetria generale di progetto	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 4.2	Planimetria destinazioni e indici urbanistici	Protocollo 30554	13 giugno 2024
Tav 4.3	Planimetria generale con individuazione delle aree in cessione e asservite a uso pubblico	Protocollo 30554	13 giugno 2024
Tav 4.3.1	Planimetrie confronto cessioni e asservimenti	Protocollo 30554	13 giugno 2024
Tav 4.4	Planimetria generale con unità di intervento e coordinamento progettuale	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 4.5.1	Parcheggi pubblici di progetto	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 4.5.2	Parcheggi privati di progetto	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 4.6	Verifica superficie drenante	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 4.7	Verifica superficie coperta	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 4.8	Viste prospettiche	Protocollo 11848	24 marzo 2023
Tav 5.1	Opere di urbanizzazione	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 5.2	Progetto parcheggi	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 5.4	Verde e parco di progetto	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Tav 5.5	Illuminazione di progetto	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Doc FG2 T02	Relazione Tecnica	Protocollo 30554	13 giugno 2024
Allegato A relazione	Investimenti sostenibili	Protocollo 11848	24 marzo 2023
Doc FG2 T03	NTA - Norme Tecniche di Attuazione	Protocollo 30554	13 giugno 2024
Doc FG2 T05	Relazione geologica e geotecnica - Integrazione	Protocollo 11848	24 marzo 2023
Doc FG2 T06	Valutazione previsionale di clima acustico	Protocollo 11848	24 marzo 2023
Doc FG2 T08	Opere di urbanizzazione - Computo metrico estimativo	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Doc FG2	Schema di convenzione	Protocollo	14 giugno 2024

T09		30585	
Doc FG2 T10	Cronoprogramma	Protocollo 30554	13 giugno 2024
Doc FG2 T14	Progetto illuminotecnico	Protocollo 11848	24 marzo 2023
Doc FG2 T15	Verifica ricadute ambientali - VAS	Protocollo 11848	24 marzo 2023
Doc FG2 T16	Relazione strategie impiantistiche	Protocollo 11848	24 marzo 2023
Doc FG2 T17	Capitolato emergenza abitativa	Protocollo 28369	03 giugno 2024
Doc FG2 T18	Capitolato edilizia convenzionata	Protocollo 30554	13 giugno 2024
Doc FG2 T19	Relazione economica	Protocollo 30554	13 giugno 2024
Doc FG2 T20	Ipotesi di listino vendite edilizia convenzionata	Protocollo 30554	13 giugno 2024

CONSIDERATO che:

- l'assetto planivolumetrico e la distribuzione funzionale definita dal progetto insito nella variante al P.I.I. migliora l'integrazione tra gli edifici privati e gli spazi pubblici rispetto l'assetto previsto dal P.I.I. vigente;
- in materia di contenimento dei consumi energetici la nuova proposta progettuale rivolgendosi verso tecnologie con non produco emissioni locali di anidride carbonica e prestazioni energetiche nzeb si pone in linea con le politiche di questa Amministrazione;

CONSIDERATO ulteriormente che, relativamente al tema dell'edilizia convenzionata, la nuova proposta prevede:

- la modifica della Convenzione edilizia residenziale convenzionata del 2008 al fine di allinearla ai criteri contenuti nel "Regolamento generale relativo ai criteri per interventi residenziali in regime di edilizia convenzionata" approvato con delibera C.C. n.12/2024 del 16.05.2024;
- la fissazione del prezzo di vendita degli alloggi a 2.550 euro/mq, ossia ad una cifra inferiore al prezzo di accesso ad euro 2.881 euro/mq oggi prevista dalla stessa Convenzione edilizia residenziale convenzionata per effetto delle indicizzazioni ISTAT;

PRESO ATTO che:

in merito alla procedura di VAS, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale GC n.51/2023 del 06.04.2023, l'Autorità competente per la VAS, con prot. n. 18250 del 10.05.2023, ha confermato l'esclusione dell'assoggettabilità a VAS della proposta di Variante al P.I.I. a integrazione del Parere Motivato dell'Autorità Competente del 16.12.2016 prot. n. 44696.

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.lgs. n. 267 del 18.8.2000;

ACQUISITO il parere della commissione consiliare permanente Territorio- Demanio e Patrimonio nella seduta del 21.06.2024;

VISTA la L. 1150/42 E SMI.

VISTA la L.R. 12/2005 SMI.

VISTO il D.lgs. 267/2000.

RISCONTRATA la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del TUEL;

VISTO lo Statuto Comunale vigente;

CON n.14 voti favorevoli, **zero** voti contrari , **n.7** astenuti (Aldini, Carandina, De Felice, Gocilli, La Malfa, Sirtori, Trebino) su **n.21** consiglieri presenti e **n.14** consiglieri votanti, resi a mezzo sistema elettronico di rilevazione, esito riconosciuto e proclamato dal Presidente;

DELIBERA

per le ragioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate ed approvate:

1. di adottare la variante al Programma Integrato di Intervento denominato “Quartiere della Stazione” per l’attuazione dei Lotti n.2 e n.6 e delle opere pubbliche residuali con modifica della convenzione per la disciplina dell’intervento di edilizia convenzionata;
2. di demandare al Direttore della Direzione Sviluppo del Territorio – Servizi tecnici - Servizi ambientali lo svolgimento di ogni necessario provvedimento per dare attuazione alla presente deliberazione, compresa la conduzione dei connessi/conseguenti compiti procedurali/gestionali, dandosi altresì atto che la presente deliberazione sarà depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati. Gli atti saranno altresì pubblicati nel sito informatico dell’amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell’amministrazione comunale sarà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all’Albo Pretorio. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque avrà facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, potrà presentare osservazioni;
3. di dare atto, ai sensi dell’art.3 della legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tar Sezione di Milano, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto entro e non oltre 60 gg dall’ultimo giorno di pubblicazione all’Albo Pretorio (ovvero Ricorso Straordinario al Capo dello Stato, entro e non oltre 120 gg. dall’ultimo giorno di pubblicazione all’Albo Pretorio).

Successivamente, data l'urgenza ed in contesto di piena continuità dell'azione amministrativa locale, **CON n.14** voti favorevoli, **zero** voti contrari , **n.7** astenuti (Aldini, Carandina, De Felice, Gocilli, La Malfa, Sirtori, Trebino) su **n.21** consiglieri presenti e **n.14** consiglieri votanti, resi a mezzo sistema elettronico di rilevazione, esito riconosciuto e proclamato dal Presidente; si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi art. 134, c. 4, D.lgs. n.267/2000.

Il Consiglio Comunale ha approvato.

Alle ore 20:00 la seduta è conclusa

ALLEGATI:

- FG2-T02_ Allegato A_ Investimenti sostenibili_p11848_24.03.23;
- FG2-T02_ Relazione tecnica_p30554_13.06.24;
- FG2-T03_ NTA_p30554_13.06.24;
- FG2-T05_ Relazione geologica e geotecnica_Integrazione_p11848_24.03.24;
- FG2-T06_ Valutazione previsionale di clima acustico_p11848_24.03.23;
- FG2-T08_ Computo metrico estimativo_p28369_03.06.24;
- FG2-T09_ Schema di convenzione_p30858_14.06.24;
- FG2-T10_ Cronoprogramma_p30554_13.06.24;
- FG2-T14_ Progetto illuminotecnico_p11848_24.03.24;
- FG2-T15_ Verifica ricadute ambientali_VAS_p11848_24.03.23;
- FG2-T16_ Relazione strategie impiantistiche_p11848_24.03.23;
- FG2-T17_ CAPITOLATO_Emergenza abitativa_p28369_03.06.24;
- FG2-T18_ Capitolato edilizia convenzionata_p30554_13.03.24;
- FG2-T19_ Relazione economica_p30554_13.06.24;
- FG2-T20_ Ipotesi di listino vendite edilizia convenzionata_p30554_13.06.24;
- TAV 2.1_ Inquadramento_planimetria generale_p11848_24.03.23;
- TAV 2.2.1_ Mappa catastale_Variante planivolumetrica del PII 2018_p11848_24.03.23;
- TAV 2.2.2_ Mappa catastale_Aree catastali al 2021_p30554_13.06.24;
- TAV 2.2.3_ Mappa catastale_Proprietà al 2021_p11848_24.03.24;
- TAV 2.2.4_ mappa catastale_Cessioni e retrocessioni 2022_p28369_03.06.24;
- TAV 2.2.5_ Mappa catastale_Variante planivolumetrica 2022_p28369_03.06.24;
- TAV 2.2.6_ Mappa catastale_Abaco proprietà 2022_p28369_03.06.24;
- TAV 2.2.7_ Mappa catastale_Partì 2022_p28369_03.06.24;
- TAV 4.1_ Planivolumetria generale di progetto_p28369_03.06.24;
- TAV 4.2_ Planimetria destinazioni e indici urbanistici_p30554_13.06.24;
- TAV 4.3.1_ Planimetria confronto_Cessioni e asservimenti_p30554_13.06.24;
- TAV 4.3_ Planimetria generale_Cessioni e asservimenti_p30554_13.06.24;
- TAV 4.4_ Planimetria generale con unità di intervento_p28369_03.06.24;
- TAV 4.5.1_ Parcheggi pubblici di progetto_p28369_03.06.24;
- TAV 4.5.2_ Parcheggi privati di progetto_p28369_03.06.24;
- TAV 4.6_ Verifica di superficie drenante_p28369_03.06.24;
- TAV 4.7_ Verifica superficie coperta_p28369_03.06.24;
- TAV 4.8_ Viste prospettiche_p11848_24.03.23;
- TAV 4_ Inquadramento territoriale di progetto_p28369.03.06.24;
- TAV 5.1_ Opere di urbanizzazione_p28369_03.06.24;
- TAV 5.2_ Progetto parcheggi_p28369_03.06.24;
- TAV 5.4_ Verde e parco di progetto_p28369_03.06.24;
- TAV 5.5_ Illuminazione di progetto_p28369_03.06.24;

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

Il PRESIDENTE

Il SEGRETARIO

--	--

=====
Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Il SEGRETARIO

--

=====
Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Segrate ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.