

Città di SEGRATE Provincia di Milano	<b>GC / 143 / 2020</b>	Data <b>29-10-2020</b>
<b>Oggetto:</b> <b>Adozione variante al Programma Integrato di Intervento “Milano 4 You 2018”</b>		

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

L'anno Duemilaventi addì 29 del mese di ottobre alle ore 15,00 , ai sensi e per gli effetti del D.L. n.18 del 17/03/2020, convocata nei modi e nelle forme di legge si è riunita, in videoconferenza, la Giunta Comunale nelle persone dei sottoindicati Sigg.:

<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Presenza</b>
<b>PAOLO GIOVANNI MICHELI</b>	<b>SINDACO</b>	<b>SI</b>
<b>FRANCESCO DI CHIO</b>	<b>VICESINDACO</b>	<b>SI</b>
<b>LIVIA ILARIA ACHILLI</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>SI</b>
<b>GUIDO BELLATORRE</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>SI</b>
<b>BARBARA BIANCO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>SI</b>
<b>ANTONELLA RENATA BRUNA CARETTI</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>SI</b>
<b>DAMIANO GIOVANNI DALERBA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>SI</b>
<b>LUCA MATTEO STANCA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>SI</b>

**PRESENTI 8      Assenti --**

Partecipa, sempre in videoconferenza, il Segretario DOTT.SSA PATRIZIA BELLAGAMBA che provvede alla redazione del presente verbale.

Il DOTT. PAOLO GIOVANNI MICHELI assume la presidenza e, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n.37 del 9/03/2020 e del predetto D. L. 18/2020, constata che la Giunta si riunisce in videoconferenza.

Il Sindaco, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**PREMESSO che:**

- il Consiglio Comunale con delibera C.C. n. 6/2017 del 20.02.2017, al termine di un lungo percorso istruttorio e di confronto politico, ha approvato il Programma Integrato di Intervento “Milano 4 You – 2016” con il quale si riprogrammavano gli interventi urbanistici nelle aree che già appartennero al P.I.I. “Cascina Boffalora”;
- il P.I.I. “Cascina Boffalora” fu approvato dal Consiglio comunale con delibera C.C. n.145/2004 del 20.12.2004;
- per l’attuazione del P.I.I. “Cascina Boffalora”, in data 27 luglio 2005, venne sottoscritta dal Comune e dagli Operatori proponenti il P.I.I. la Convenzione urbanistica Notaio Cecala di Milano rep.n.21307/5618 (registrata e trascritta) che, per molteplici motivi, venne attuata solo in piccola parte al punto tale da renderne necessaria la riprogrammazione urbanistica conformatasi con il sopradetto P.I.I. “Milano 4 You2016”;
- a causa dell’impossibilità da parte degli Operatori proponenti di prestare le necessarie fidejussioni nel termine previsto dal comma 4 dell’art. 93 della L.R. n. 12/2005, non fu possibile procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica del P.I.I. “Milano 4 You – 2016”;
- infatti, il Sindaco, con atto prot. 20432 del 22.5.2018, per effetto della decorrenza del termine previsto per la stipula della convenzione urbanistica del “Milano 4 You - 2016” ne dichiarava la decadenza ai sensi, ai sensi comma 4 dell’art. 93 della L.R. n. 12/2005;

**PREMESSO INOLTRE che:**

- il P.I.I. “Milano 4 You - 2016” è stato approvato durante la fase di formazione della variante al PGT e per detto motivo possedeva la peculiarità di essere conforme sia al PGT vigente all’epoca dell’istruttoria, sia alla variante al PGT in formazione ed in salvaguardia;
- la variante al PGT si consolidava con la delibera di approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale, ossia con la delibera C.C. n.32/2017 e prendeva efficacia con la pubblicazione al BURL n.46 del 15 novembre 2017;
- l’elaborato Allegato 8a -“Schede ambiti di trasformazione” del Documento di Piano della variante al PGT contiene la scheda relativa l’ambito di trasformazione “TR Cascina Boffalora” i cui contenuti programmatici e dimensionali sono esattamente quelli del P.I.I. “Milano 4You - 2016”;
- in data 25.5.2018 con prot. 21022 Vegagest Sgr Spa (ora Sagitta Sgr SpA) e RED Srl già Soggetti Attuatori del P.I.I. “Milano 4 You – 2016”, hanno chiesto all’Amministrazione comunale l’approvazione di un ulteriore P.I.I. denominato “Milano 4 You - 2018” che

possedendo gli stessi contenuti del P.I.I. del 2016 dichiarato decaduto, risultava e risulta conforme alle previsioni del P.G.T. oggi vigente;

- permanendo le ragioni di interesse pubblico che portarono all'approvazione del P.I.I. "Milano 4 You - 2016", l'Amministrazione comunale con delibera G.C.n.146/2018 del 27 settembre 2018 ha approvato la nuova proposta di P.I.I.;
- conseguentemente, in data 26.03.2019 il Comune di Segrate, Sagitta Sgr SpA, RED Srl e Sei Oltre Srl, con atto Notaio Mattarrese di Milano rep. n. 140256/35245 (reg. a Milano 2 il 4.4.2019 n. rep 17431 seri IT), hanno sottoscritto la Convenzione urbanistica del P.I.I. "Milano 4 You - 2018" ora in attuazione;

#### **DATO ATTO ULTERIORMENTE che:**

- a seguito della stipula della Convenzione urbanistica del P.I.I. "Milano 4 You 2018", mutate esigenze del mercato immobiliare e modifiche di taluni interessi pubblici sottesi dall'esecuzione dell'intervento urbanistico, hanno portato le Soc. Sagitta Sgr Spa, Red S.r.l (in qualità di general contractor) e Sei Oltre S.r.l, a presentare una ulteriore proposta di Variante al P.I.I. "Milano 4 YOU 2018";
- tale ulteriore proposta, pervenuta in data 18.12.2019 prot. 47076, risulta conforme al PGT vigente e, senza incidere sul dimensionamento globale dell'intervento urbanistico e sugli aspetti essenziali della Convenzione urbanistica, nel limite della sostenibilità economica di tutto l'intervento, prevede la rimodulazione l'organizzazione planivolumetrica del P.I.I. in una logica atta a introdurre al contempo:
  - maggiore flessibilità nella definizione dei progetti attuativi degli edifici privati;
  - redistribuzione delle funzioni di servizio all'interno dell'ambito del P.I.I. ed, in particolare, lo spostamento della prevista Residenza Sanitaria Assistita e della Silver House (che nella versione attuale sono previsti a ridosso della Strada Cassanese) in zona prospiciente il Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Cascine di Pioltello;
  - maggiore permeabilità e migliore qualità delle connessioni tra il costruito e il PLIS delle Cascine di Pioltello;
  - maggiore cura nella definizione del sistema degli spazi aperti e del verde
- il peso insediativo della nuova proposta progettuale è il medesimo di quello del P.I.I. "Milano 4 You 2016" essendo previste:
  - nuove costruzioni di edilizia residenziale libera per una superficie lorda di pavimento di 69.808 mq (ripartita in 55.808 mq per residenze in condominio - al netto e in aggiunta

a quanto già oggi realizzato nel corso di attuazione del P.I.I. “Cascina Boffalora”, ossia 22.162 mq - 4.500 mq per ville);

- nuove costruzioni destinate all’erogazione di servizi privati di interesse pubblico (in parte configurabili come standard urbanistico) per una superficie lorda di pavimento di 20.000 mq (ripartita in 3.500 mq ad uso sportivo e ricreativo, 1.700 mq ad uso culturale, culto, arti e scienze; 7.300 mq residenza anziani, e per 7.500 Social Housing);
- nuove costruzioni di edilizia terziaria-commerciale per una superficie lorda di pavimento di 9.000 mq (ripartita in 4.000 mq ad uso direzionale/uffici/ricettivo, 5.500 mq ad uso commerciale per media distribuzione - 3.000 mq – per esercizi di vicinato – 2500 mq);

**EVIDENZIATO** che relativamente alla proposta di variante al P.I.I. “Milano 4 You 2018” con delibere G.C. 6/2020 del 16 gennaio 2020 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettamento alla VAS e che esperita la corrispondente fase istruttoria con atto dell’Autorità Competente del 23.03.2020 prot. 10703 è stata decretata l’esclusione dall’assoggettamento alla procedura di VAS;

**CONSIDERATO** che permangono tutt’oggi le stesse problematiche e le stesse motivazioni che hanno condotto l’Amministrazione ad approvare il P.I.I. “Milano 4 You 2018”, ossia la necessità di dare soluzione organica alla mancata esecuzione del P.I.I. “Cascina Boffalora” portando ad esecuzione un progetto urbanistico riguardante un’area di oltre 300.000 mq di superficie in massima parte già intaccata dagli interventi edilizi ma in stato di abbandono al punto tale da rendere inaccettabili le condizioni in cui vivono le centinaia di cittadini che hanno acquistato casa nei cinque immobili presenti nell’ambito del P.I.I.;

**RITENUTO** che la richiesta di “Variante al P.I.I. Milano 4 You - 2018” formulata da Sagitta Sgr Spa e RED Srl sia meritevole di accoglimento in quanto, nel rispetto del PGT vigente, migliora molti degli aspetti insediativi e funzionali del P.I.I. stesso;

**VERIFICATO** che i contenuti della proposta di variante in argomento non incidono negativamente né sulla dotazione degli Standard previsti dal P.I.I. “Milano 4 you 2018” vigente, né sul quadro economico complessivo degli introiti finanziari e patrimoniali che il P.I.I. pone a favore del Comune di Segrate in quanto viene garantita la corresponsione al Comune di quanto già oggi convenzionato;

**RITENUTO INOLTRE** che i meccanismi di elasticità introdotti nelle Norme Tecniche di Attuazione della proposta di “Variante al P.I.I. Milano 4 You 2018” possano essere un utile strumento per rispondere alle sempre più complesse dinamiche del mercato immobiliare e quindi un mezzo utile per favorire l’attuazione del P.I.I. e conseguentemente accelerare il raggiungimento degli interessi pubblici attesi;

**DATO ATTO** che la proposta di “Variante al P.I.I. Milano 4You 2018” pervenuta al protocollo del Comune in data 18.12 2019 prot. 47076, così come successivamente integrata e perfezionata nel corso dell’iter istruttorio risulta costituita dalla seguente documentazione:

#### ELABORATI GRAFICI

M4Y - PII – INQ 01 Planimetria di inquadramento a scala territoriale - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – INQ 02 Estratti PGT vigente + individuazione dei vincoli + fasce di rispetto aeroportuali territoriale - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – INQ 03 Inquadramento paesaggistico - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – SDF 04 Rilievo fotografico - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – SDF 05 Rete Acquedotto - Planimetria stato di fatto - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – SDF 06 Rete Linee elettriche BT/MT- Planimetria stato di fatto - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – SDF 07 Rete Telecomunicazioni - Planimetria stato di fatto - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – SDF 08 Rete Illuminazione Pubblica - Planimetria stato di fatto - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – SDF 09 Rete Acque bianche - Planimetria stato di fatto - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – SDF 10 Rete Acque nere - Planimetria stato di fatto - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – SDF 11 Rete Gas - Planimetria stato di fatto - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – SDF 12 Sinottica sottoservizi - planimetria stato di fatto - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 13 Progetto - Planimetria generale - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 14 Vincoli e prescrizioni planivolumetriche - Prot. 25609 del 29/07/2020;

M4Y - PII – URB 15 Progetto paesaggistico – Schemi - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 16 Progetto paesaggistico – Planimetria - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 17 Progetto paesaggistico - Abaco vegetazione - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 18 Progetto paesaggistico - Abaco pavimentazioni - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 19 Progetto paesaggistico - Urb primarie - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 20 Progetto paesaggistico - Urb secondarie - Parco Nord - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 21 Progetto paesaggistico - Urb secondarie - Paesaggio Periurbano - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 22 Progetto paesaggistico - Urb secondarie - Paesaggio Urbano - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 23 Progetto paesaggistico – Asservite - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 24 Progetto paesaggistico – Impianti - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 25 Progetto - Disciplina delle aree e dati quantitativi - Superfici drenanti – BAF - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 26 Progetto - Planimetria dei parcheggi pubblici e privati al piano interrato e terra - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 27 Progetto - Viste tridimensionali aeree - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 28 Progetto - Viste tridimensionali globali - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 29 Rete Acquedotto - Planimetria di progetto e dettagli - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 30 Rete Linee elettriche BT/MT- Planimetria di progetto e dettagli - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 31 Rete Telecomunicazioni - Planimetria di progetto e dettagli - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 32 Rete Illuminazione Pubblica - Planimetria di progetto e dettagli - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 33 Rete Acque bianche - Planimetria di progetto - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 34 Rete Acque bianche – Dettagli - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 35 Rete Acque nere - Planimetria di progetto e dettagli - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 36 Rete Gas - Planimetria di progetto e dettagli - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 37 Rete irrigazione - Planimetria di progetto e dettagli - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 38 Sezioni sinottiche di progetto - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 39 Via Morelli - Planimetria di progetto e sezione tipo - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 40 Via di Vittorio - Planimetria di progetto sistemazioni perimetrali - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 41 S.P. 103 Cassanese - Planimetria di progetto sistemazioni perimetrali - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 42 Viabilità Interna - Planimetria di progetto e profili - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 43 Viabilità Interna - Sezioni tipo - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 44 Stato di progetto - Schema Funzionale GEOTERMIA - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – URB 45 Stato di progetto - Planimetria generale GEOTERMIA - Prot. 47076 del 18.12.2019;

## DOCUMENTI

M4Y - PII – DOC 01 Relazione tecnico-illustrativa - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – DOC 02 Relazione impatto acustico - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – DOC 03 Rilievo fotografico - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – DOC 04 Atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica - Prot. 25609 del 29/07/2020;

M4Y - PII – DOC 05 Norme Tecniche di Attuazione - Prot. 25609 del 29/07/2020;

M4Y - PII – DOC 06 Relazione economica e Cronoprogramma - Prot. 25609 del 29/07/2020;

M4Y - PII – DOC 07 Relazione tecnico-illustrativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – DOC 08 Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento energetico - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – DOC 09 Relazione smart building - Opere di telecomunicazione e infrastruttura digitale a scomputo oneri di urbanizzazione primaria - Prot. 25609 del 29/07/2020;

M4Y - PII – DOC 10 Stima parametrica di massima dei costi OOUU primarie e secondarie a scomputo e asservite - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – DOC 11 Book Masterplan e Landscape - Prot. 47076 del 18.12.2019;

M4Y - PII – DOC 12 Rapporto preliminare ambientale - Verifica di esclusione VAS - Prot. 47076 del 18.12.2019;

Decreto Esclusione VAS prot. 10703 del 23.03.2020

**RITENUTO PER TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO** che la proposta di “Variante al P.I.I. Milano 4You 2018” costituita dai documenti sopra elencati sia meritevole di essere condotta a compimento e, quindi, ai sensi adottata ai sensi dell’art.14 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. così come previsto dall’art.92 della L.R.n.12/2005 stessa;

**ACQUISITO** sulla proposta di deliberazione il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della Direzione Territorio, Sviluppo economico ai sensi dell’art.49 comma 1 del TUEL allegato, dando atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti immediatamente quantificabili sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente, per cui non viene rilasciato il parere in ordine alla regolarità contabile;

**VISTA** la Legge Regionale R.L.n.12/2005 e s.m.i.;

**VISTA** la Legge n.1150/42 e s.m.i.;

**VISTO** il D.lgs. 267/2000;

**VISTO** lo Statuto Comunale vigente;

**RISCONTRATA** la propria competenza ai sensi dell’art.48 comma 2 TUEL;

**CON VOTO** unanime favorevole, reso per alzata di mano;

### **DELIBERA**

1. di adottare la proposta di Variante al P.I.I. denominato “Milano 4 You 2018” presentata in data in data 18.12 2019 prot. 47076 dalle Soc. Sagitta Sgr Spa con sede in Milano via Lanzone,1, RED Srl (in qualità di general contractor) con sede in Milano via Victor Hugo, 3 e Sei Oltre S.r.l. con sede in Cernusco sul Naviglio (Mi) in via Strada Statale 11 – Padana Superiore n. 2/b e composta dagli elaborati elencati nelle premesse della presente deliberazione e qui allegati in forma digitale quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di conferire mandato al Direttore del Settore Territorio e Sviluppo Economico di porre in essere ogni necessario provvedimento per dare attuazione alla presente deliberazione, demandando altresì allo stesso la conduzione dei connessi/conseguenti compiti procedurali/gestionali;

3. di trasmettere copia della presente ai capigruppo consiliari ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e statutarie;

4. 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;

5. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000, con separata ed unanime votazione favorevole, resa per alzata di mano, in contesto di piena continuità dell'azione amministrativa locale.

---



**DIREZIONE** Territorio e Sviluppo  
Economico

## PARERE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

**Oggetto** Adozione variante al Programma Integrato di Intervento "Milano 4 You 2018"

Preso atto dell'istruttoria predisposta dalla competente Sezione **SVILUPPO DEL TERRITORIO**, si esprime, per quanto di competenza, parere **FAVOREVOLE** di regolarità tecnica ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del DLgs n. 267 del 18/08/2000.

Il provvedimento **comporta** immediati riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Il provvedimento **non comporta** immediati riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, per cui non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile.

Segrate,

**Maurizio Rigamonti - Dirigente della Direzione Territorio e Sviluppo Economico**

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale (art. 20 - comma 3 - e art. 24 D.lgs. n.82/2005)*

Ente certificato:



ISO 9001:2015

Palazzo Comunale  
via I Maggio 20090 - Segrate  
Telefono 02/26.902.1 Fax 02/21.33.751  
C.F. 83503670156 - P.I. 01703890150

Letto, confermato e sottoscritto ai sensi di legge.

**IL PRESIDENTE**  
MICHELI PAOLO GIOVANNI

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
BELLAGAMBA PATRIZIA

**Documento informatico sottoscritto con firma digitale**  
**(art. 20 - comma 3 - e art. 24 D.Lgs. n. 82/2005)**

Si certifica che questa deliberazione viene affissa all'albo pretorio del Comune dal 30-10-2020 al 14-11-2020.

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione, pubblicata all'Albo pretorio a norma di Legge, diverrà esecutiva in data 09-11-2020, ai sensi dell'art 134 – 3° comma , del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.