

COMUNE DI PIOLTELLO (Mi)

P.I.I. AdT2

MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

ALL. B

RELAZIONE TECNICA

gennaio 2019

Il Progettista

Il Committente

Architetti De Carli e Montecroci
V. Pisani Dossi n°53 20134 Milano

La Rotonda Iniziative Immobiliari
Via Larga n°8 20122 Milano

Premessa

A tre anni e mezzo dalla approvazione del P.I.I. AdT2, e dalla stipula della conseguente convenzione tra il Comune di Pioltello e La Rotonda Iniziative Immobiliari Srl (Operatore), completati gli interventi che hanno consentito l'insediamento delle Società Mc Donald's e Road House nel Comparto ovest dell'Ambito di Trasformazione n°2, la Società La Rotonda Iniziative Immobiliari si appresta ad avviare la seconda fase attuativa del Programma.

Ne propone preliminarmente un adeguamento utile ad allineare il progetto originario ad un contesto economico e territoriale rinnovato od in fase di rinnovo.

Effettua, in via preliminare, una ricognizione in merito:

- allo stato di attuazione del P.I.I. (**Cap. 1**);
- alla evoluzione del contesto territoriale all'interno del quale il P.I.I. viene attuato (**Cap. 2**).

Prospetta quindi un adeguamento dello Strumento (**Cap. 3**) che contempla:

- L'elaborazione di variazioni planivolumetriche al progetto originario, da attuare nei limiti stabiliti dal P.I.I. vigente e conformi alle previsioni del PGT, non subordinate alla approvazione di una preventiva variante (come da art.14 c.12 L.R. 12/05) (1);
- L'elaborazione di variazioni ed integrazioni allo schema di convenzione urbanistica, con adeguamento dello stesso a situazioni maturate nel corso della prima fase attuativa dello Strumento.

Contenuti urbanistici del Progetto di adeguamento del P.I.I. -art. 14, c.12 della LR12/05¹

Il Programma Integrato, come modificato dalle variazioni planivolumetriche, dà atto di quanto realizzato nella prima fase attuativa del P.I.I. e riconfigura gli interventi della seconda fase prevedendo:

- all'interno del Comparto est la realizzazione di tre fabbricati da destinare all'insediamento di medie strutture di vendita (o assimilabili), in luogo dei due precedentemente previsti e classificati come "terziario commerciale" e "terziario non commerciale" (la nuova soluzione viene perseguita nel rispetto del limite di edificabilità dello strumento precedente);
- la realizzazione, all'interno di ciascun lotto, di parcheggi di uso pubblico in misura pari a 1 mq/mq di sv (superficie di vendita); detti parcheggi di uso pubblico risulteranno aggiuntivi a quelli pertinenziali;
- la realizzazione nel comparto ovest di parcheggi pubblici integrativi rispetto a quelli ivi realizzati nel corso della prima fase attuativa del P.I.I.
- la realizzazione a scomputo oneri, su aree attigue all'Ambito di Trasformazione, di nuove opere di urbanizzazione necessarie a garantire la funzionalità del nuovo insediamento ed un suo corretto inserimento nel contesto territoriale.

Contenuti economici del progetto di adeguamento del P.I.I.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primarie inerenti la seconda fase attuativa, come da quadro economico più vantaggioso riportato e da CME del progetto di fattibilità allegato quale elaborato di modifica plani-volumetrica del P.I.I. risulterà pari ad € 899.332,95 circa.

Le parti hanno convenuto e dato atto che gli importi suindicati, con riferimento alle opere da realizzare a scomputo, sono riferite rispettivamente al progetto di fattibilità allegato alla modifica del P.I.I. e agli oneri attualmente vigenti in Comune di Pioltello dell'approvazione della modifica

1 12. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

stessa, per cui per le definitive quantificazione e per ogni eventuale conguaglio verrà fatto riferimento ai progetti e relativi CME ed agli oneri tabellari vigenti al momento della presentazione del primo titolo abilitativo edilizio (edifici). Per quel momento dovrà essere quindi presentato a cura dell'Operatore il progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo per l'approvazione da parte del Comune.

Il Contributo sul Costo di Costruzione di competenza degli insediamenti che verranno realizzati nel Comparto Est, sarà pari a circa € 850.000

Rappresentazione del P.I.I. riconfigurato a seguito delle variazioni planivolumetriche

Il P.I.I. riconfigurato attraverso le variazioni planivolumetriche viene descritto e rappresentato nei seguenti documenti:

Progetto urbanistico

Tav. 01_Confronto documenti originario e modificato
Tav. 02_Individuazione dei Comparti e dei Lotti edificabili
Tav. 03_Inserimento Planivolumetrico su Estratto catastale
Tav. 04_Planivolumetrico
Tav. 05_Aree per Servizi: destinazioni e regimi di proprietà
Tav. 06_Verifica superfici drenanti
Tav. 07_Documentazione fotografica
Tav. 08_Schema circolazione
Tav. 09_Viste rendering

Progetto di massima delle opere di urbanizzazione

Tav.U 01_Delimitazione degli ambiti progettuali
Tav.U 02_Opere stradali e correlate
Tav.U 03_Reti smaltimento acque
Tav.U 04_Reti ENEL e pubblica illuminazione
Tav.U 05_Reti Telecom, idrica e metano
Tav.U 06_Opere del verde primario attrezzato

Allegati ai Progetti

All.A _Aggiornamento schema di Convenzione
All.B _Relazione tecnica
All.C1 _Computo metrico estimativo di massima 2° fase attuativa
All.C2 _Computo metrico estimativo (allegato misure)
All.D _Relazione Integrata di Impatto

Gestione degli interventi

Il Programma Integrato di Intervento continua ad essere gestito, nella seconda fase attuativa, dalla Società la Rotonda Iniziative immobiliari, che, in qualità di proprietaria dell'area, sottoscriverà le richieste necessarie al conseguimento dei provvedimenti abilitativi riguardanti gli interventi da realizzare sui lotti edificabili e che, in quanto impegnata dalla Convenzione Urbanistica, sottoscriverà le richieste di approvazione dei progetti da eseguire a scomputo oneri.

L'Immobiliare si avvarrà, ai fini dello sviluppo della iniziativa dell'apporto di una Società operante nel settore dello sviluppo di immobili commerciali.

I fabbricati realizzati dalla Immobiliare saranno dati in locazione a conduttori aventi titolo ai fini dell'esercizio delle rispettive attività nel Comune di Pioltello.

Le autorizzazioni all'esercizio delle attività, sia di vendita che commerciali di cui all'art. 13 delle NTA del PdR, saranno quindi direttamente rilasciate ai conduttori, secondo le procedure definite dalle normative vigenti.

La proprietà definirà, attraverso un regolamento specifico, le procedure e le modalità di assegnazione e gestione degli immobili e delle attività commerciali nell'insediamento AdT2.

Il testo del Regolamento sarà trasmesso al Comune di Pioltello prima che nel nuovo insediamento venga avviato il rilascio delle licenze commerciali.

Attività di progettazione da sviluppare nella seconda fase attuativa del P.I.I.

- **Relazione integrata di impatto**

La relazione integrata di Impatto prevista dal Documento comunale "Criteri di autorizzazione medie strutture di vendita" è stata predisposta dalla Società incaricata di sviluppare l'intervento.

Essa contempla l'analisi dell'impatto complessivamente prodotto dalle attività commerciali da insediare, sui sistemi territoriali della viabilità, del Commercio, dell'ambiente e del paesaggio.

Viene trasmessa al Comune per essere approvata dalla Giunta Municipale contestualmente alla proposta di Variante planivolumetrica.

- **Progetto di riassetto altimetrico del Comparto est dell'Ambito di Trasformazione.**

Il riassetto altimetrico del Comparto, necessario ai fini del raggiungimento delle quote di imposta degli interventi stabilite dal P.I.I. (quota indicativa vie pubbliche + cm. 0,07), sarà realizzato, previo inoltro al Comune di una S.C.I.A.

- **Richieste dei Permessi di Costruire o S.C.I.A. alternativa al PdC, relative ai fabbricati da realizzare su aree private**

Le attività di progettazione saranno condotte dalla Società "sviluppatrice" dell'iniziativa.

I Titoli abilitativi potranno essere richiesti al Comune solo a seguito della formale stipula della Convenzione Urbanistica, in atto pubblico.

Le richieste di Permesso di costruire o SCIA saranno sempre riferite all'intero fabbricato.

Nel caso in cui dette richieste o SCIA comportassero la presenza nel fabbricato di due o più attività, il richiedente (o dichiarante) sarà tenuto a produrre dimostrazione di conformità dell'intervento con i limiti posti al P.I.I. in merito alla aggregazione di attività.

- Richieste dei Permessi di Costruire o S.C.I.A. alternativa al PdC, relative ad infrastrutture di uso pubblico da realizzare su aree private

Le attività di progettazione saranno condotte dalla Società “sviluppatrice” dell’iniziativa.

I Titoli abilitativi potranno essere richiesti al Comune solo a seguito della formale stipula della Convenzione Urbanistica, in atto pubblico.

La scadenza data per la predisposizione dei progetti è contestuale a quella stabilita per il caso delle opere da realizzare a scomputo oneri di urbanizzazione (vedi schema di convenzione).

- Istanze di autorizzazione all’esercizio di attività commerciali da parte dei soggetti candidati ad insediarsi nel Comparto AdT2 est.

Le istanze di Autorizzazione commerciale saranno trasmesse al Comune prima o contestualmente all’inoltro degli atti mirati al conseguimento dei provvedimenti edilizi abilitativi. Ogni istanza sarà corredata da una relazione tecnica che darà dimostrazione della conformità del progetto con quanto previsto dalla Relazione generale di impatto; evidenzierà, in particolare, le iniziative assunte in merito ad opere di mitigazione, contenimento dei consumi energetici e simili.

Nel caso di impossibilità di individuare i soggetti di cui al titolo, vale quanto previsto dall’art 2 della convenzione urbanistica

- Progetti esecutivi delle opere da realizzare a scomputo oneri di urbanizzazione

Il P.I.I. inoltrato al Comune è corredata dai progetti di massima delle opere di urbanizzazione che l’Attuatore eseguirà a scomputo oneri di urbanizzazione.

I progetti esecutivi vengono redatti e saranno attuati in conformità con quanto previsto dal D.L. 18/04/2016 n° 50, ancorchè esclusi per effetto dei combinati disposti dell’art. 36, c.4 e l’articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380². Saranno presentati al Comune entro 90 gg. a partire dalla data di stipula della Convenzione e comunque entro 30 giorni a partire dalla data di inoltro al Comune stesso della domanda di permesso di costruire, od atto equivalente, relativo al primo fabbricato commerciale o ”compatibile ” da realizzare nel Comparto. Saranno approvati con provvedimento della Giunta, previa loro validazione da parte del Responsabile Comunale del procedimento.

Il progetto esecutivo delle opere stradali dovrà essere accompagnato da tavola della circolazione viaria estesa alle opere stradali private da realizzare in regime di servitù pubblica.

2 2-bis. Nell’ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all’articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.), funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e **non trova applicazione** il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora Dlgs 50/2016)

1. Quadro ricognitivo

1.1 Richiamo alle previsioni del P.G.T.

L'Ambito di Trasformazione n°2 (AdT2) fu introdotto come tale nel Piano di Governo del Territorio approvato con Del. C.C. n°23 del 30/03/2011 ed efficace dal 07/12/2011 (B.U.R.L. n° 49/011).

Il Documento di Piano che è parte di quello Strumento Generale ammette nell'Ambito la realizzazione di una superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 20.000, da destinare ad attrezzature terziarie: direzionali, commerciali, ricettive e simili.

La massima superficie lorda di pavimento conseguibile nell'Ambito è tale da essere raggiungibile solo attraverso la costruzione di fabbricati sviluppati su più piani fuori terra. Lo stesso Documento di Piano stabilisce quindi che le nuove costruzioni possano raggiungere l'altezza di 16 m.

1.2 Richiamo alle previsioni del P.I.I.

Il Comune di Pioltello approvò definitivamente con Atto G.C. n° 62 del 07/04/2015 il Programma Integrato di Intervento relativo all'Ambito di Trasformazione. Stipulò quindi, con il proprietario dell'area la conseguente Convenzione urbanistica (Atto n° 42955/9184, anno 2015 a Rogito del Dott. Cellina, Notaio in Milano).

Nella fase di predisposizione di del P.I.I. l'Immobiliare inquadrò funzionalmente il nuovo insediamento come "testata dell'asse commerciale della Via Torino di Cernusco sul Naviglio" (vedi P.I.I. Relazione tecnica, punto 5, ultimo capoverso). Prese inoltre atto della distanza esistente tra la soluzione tipologica prospettata dal P.G.T. (insediamento di elevata densità edilizia da sviluppare in altezza) ed il tipo di domanda proveniente da un mercato pesantemente toccato dalla crisi economica ed univocamente attestato sulla scelta di fabbricati di modesta altezza funzionali all'insediamento di attività prevalentemente commerciali.

Ritenne di conseguenza di ridurre in via definitiva, da mq. 20.000 a mq. 15.000, il valore massimo della s.l.p. edificabile nell'Ambito di Trasformazione, ciò in applicazione di quanto previsto dall'art. 12, C3, L.R.L. n° 12/2005 (vedi Convenzione urbanistica art. 2, cap. Capacità insediativa del P.I.I.).

Predispose quindi un P.I.I. il quale:

- sanciva la rinuncia definitiva, da parte della Immobiliare, ad una quota della edificabilità assegnata dallo Strumento Generale all'Ambito di trasformazione AdT2 (da mq. 20.000 a mq. 15.000 di s.l.p.) da destinare ad attività terziarie (direzionali, commerciali, ricettive e simili). La Slp prevista dal PII era pari a mq. 10.181 con l'eventuale riserva di utilizzo della capacità edificabile residua di mq.4.919,00 entro il termine di validità della convenzione accessiva al PII stesso, come previsto all'articolo 2 della convenzione sopraccitata.
- individuava all'interno dell'Ambito di Trasformazione un Comparto ovest ed un Comparto est (vedi Convenzione urbanistica, Premessa, punto 2);
- stabiliva che gli interventi edilizi e di urbanizzazione avrebbero interessato in successione i due Comparti;

- prevedeva in prima istanza che nell' Ambito di trasformazione venissero indicativamente realizzati 4 fabbricati fino al conseguimento di una s.l.p. complessiva pari a mq. 10.081 e nel rispetto degli altri parametri della *"Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative"*
- attribuiva alla Immobiliare un diritto edificatorio residuo pari a mq. 4.919 di s.l.p. da svilupparsi nell'ambito di validità decennale della convenzione;
- prevedeva il calcolo della dotazione di standard e di eventuali monetizzazioni aree alla capacità insediativa del P.I.I. come sopra ridefinita;
- prospettava attraverso un progetto planivolumetrico che la s.l.p. attribuita in prima istanza alle attività terziarie da insediare venisse così ripartita:

Comparto ovest

Edificio 1	pubblico esercizio	slp mq	500
Edificio 2	pubblico esercizio	slp mq	<u>747</u>
Totale edifici 1 e 2			1.247

Comparto est

Edificio 3	terziario commerciale	slp mq	3.800
Edificio 4	terziario non commerciale	slp mq	<u>5.034</u>
Totale edifici 3 e 4			8.834

Totale generale	10.081.
-----------------	---------

La Convenzione urbanistica stipulata in attuazione del P.I.I. impegna l'Immobiliare ad eseguire a propria cura e/o spese, all'interno di ogni singolo Comparto, contestualmente ai fabbricati, le opere di urbanizzazione di pertinenza del Comparto stesso, nonché gli allacciamenti necessari a garantirne la funzionalità.

1.3 Stato di attuazione del P.I.I. al 30/12/2018

Il P.I.I. risulta attuato nel Comparto ovest, fatta salva la realizzazione di una quota della s.l.p. di pertinenza dello stesso Comparto ovest (mq. 230,69) ed interventi di sistemazione a verde da coordinare con quelli che verranno eseguiti sull'attigua area ex Provincia di Milano.

1.3.1 Slp edificata nella prima fase attuativa del P.I.I.

Il prospetto che segue dà atto della s.l.p. ad oggi edificata nell'Ambito di Trasformazione.

Comparto Ovest (s.l.p. edificabile mq. 1.247,00):

Edificio 1	s.l.p. edificata (PdC)	mq.	464,43
Edificio 2	s.l.p. edificata (DIA)	mq.	551,88
Totale		mq.	1.016,31
Residuo edificabile		mq.	230,69

Comparto est (s.l.p. edificabile mq. 8.834,00)

Edificio 3	s.l.p. edificata	mq.	0,00
Edificio 4	s.l.p. edificata	mq.	0,00
Totale		mq.	0,00
Residuo edificabile		mq.	8.834,00

1.3.2 Adempimenti assolti dall'Operatore in merito al versamento del Contributo di Costruzione ed alla esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri .

L'Operatore ha versato, il conguaglio oneri, afferenti ai primi due titoli abilitativi (Edifici 1 e 2), ad oggi le somme per oneri di urbanizzazione così contabilizzate:

Versamento Mc Donald's per oneri di urbanizzazione	€ 12.442,08
Versamento Road House per oneri di urbanizzazione	€ 14.784,86
Totale	€ 27.226,94

Ha eseguito (o direttamente compensate all'Ente esecutore), a scomputo oneri di urbanizzazione e non, opere collaudate con Determina n° 595 del 20/09/2016, così contabilizzate:

Importo totale delle opere collaudate	€ 763.031,38
A dedurre importo delle opere non scomputabili	€ 47.271,26 (-)
Totale importo delle opere eseguite a scomputo oneri	€ 715.760,12

Le spese ad oggi sostenute dall'Operatore per il versamento del conguaglio oneri di urbanizzazione afferenti ai primi due titoli abilitativi (Edifici 1 e 2) e per l'esecuzione di opere a scomputo oneri per un importo complessivo pari a:

€ 27.226,94 (conguaglio oneri – opere)+€ 715.760,12 (opere realizzate e collaudate)=
€ 742.987,06.

1.3.3 Adempimenti assolti dall'Operatore in merito al versamento del contributo sul Costo di Costruzione.

Mc Donald's (somma corrisposta)	€ 52.435,90
Roadhouse (somma corrisposta)	€ 77.161,61
Totale	€ 129.597,51

2. Evoluzione del contesto all'interno del quale viene attuato il P.I.I.

2.1 La crescita del sistema insediativo delle attività commerciali nell'est Milano.

La prima fase attuativa del P.I.I. ha accompagnato il processo di riassetto territoriale che ha interessato in modo significativo il sistema delle attività commerciali nella Città Metropolitana ed, in particolare, nell'Est Milano.

Detto processo si è manifestato ad est e a sud del Capoluogo attraverso le iniziative che grandi gruppi imprenditoriali (Percassi/Westfield a Segrate, Lonati/Promos a Locate di Triulzi, Eurocommercial Properties a Carugate e Cernusco S.N.) stanno avviando od attuando, avendo quale riferimento un modello di sviluppo che identifica il centro commerciale extraurbano come megastruttura di vendita composta da più esercizi operanti in sinergia, dotata di spazi di servizio e di infrastrutture collettive, localizzata, qualificata e dimensionata per servire, attraverso efficienti sistemi della viabilità e dei trasporti, enormi bacini di utenza.

Paradigmatico è il progetto del CentroWestfield di Segrate dimensionato su di una utenza che all'interno dell'isocrona dei 90 minuti risulta superiore a 6,4 milioni di abitanti, e tale da superare per superficie lorda affittabile (GLA) (mq. 185.000), gli 80.000 mq del Centro Finiper di Arese, i 105.000 mq. del nuovo Oriocenter di Orio al Serio ed i 32.000 mq. del City Life Shopping District di Milano (Centro commerciale urbano).

I nuovi grandi centri (in particolare Westfield a Segrate e Scalo Milano City Style a Locate) operano ed opereranno sia nelle fasce alte del mercato del commercio (moda, design, gastronomia, e, in generale, grandi firme e lusso), che in un mercato parallelo, non specificamente commerciale, (ristorazione, attività ricettive, del tempo libero e dei servizi), attratto dalle opportunità connesse alla presenza di un vasto e qualificato raggruppamento di attività commerciali.

Il peso degli interventi che vengono prospettati, aggiunto al peso dei grandi Centri commerciali già insediati, impongono agli Operatori minori una revisione accurata dei propri programmi e l'elaborazione di modelli insediativi e di commercializzazione alternativi a quelli imposti dalla grande distribuzione, e mirati a valorizzare singole realtà urbane ed imprenditoriali.

Nella appendice 1 a questa relazione vengono prodotti dati quantitativi che danno una prima idea dell'entità delle tre operazioni "a grande scala" che in maggior misura possono incidere sulle iniziative della Immobiliare La Rotonda.

2.2 La crisi del sistema insediativo "direzionale/uffici" nell'est Milano.

La crisi che ha colpito l'economia italiana negli ultimi 10 anni ha profondamente segnato nell'est Milano il sistema insediativo delle attività terziarie arrivando a generare, nel periodo 2008/2013 il sostanziale dimezzamento dell'entità media annua delle transazioni immobiliari.

La tabella che segue fornisce un quadro sintetico del n° di compravendite, riferite al comparto Direzionale/uffici, ed effettuate nella Città Metropolitana di Milano (Milano esclusa) nei quadrienni 2006/2009 e 2010/2013.

N° di compravendite (NTN) di uffici negli ambiti della Città Metropolitana esterni a Milano.

Periodo	media annua	variazione % su (a)
2006/2009	n° 705(a)	
2010/2013	n° 368	(- 52,20%)

N° di compravendite (NTN) di uffici nell'ambito est, asse ferrovia, della Città Metropolitana di Milano.

Periodo	media annua	variazione % su (b)
2006/2009	n° 64(b)	
2010/2013	n° 24	(- 37,50%).

Fonte: elaborazione *Nomisma* su dati Agenzia delle Entrate.

La tabella che segue fornisce invece un quadro comparativo (Italia/Milano/Ambiti esterni della Città Metropolitana) del numero di compravendite, comparto Direzionale/uffici, effettuate negli anni 2013,2014,2015 e 2016.

Numero di compravendite di immobili a destinazione direzionale uffici.

Periodo	Italia		Milano		Città Metropolitana ambiti esterni	
	n° compravendite	variaz. % (*)	n° compravendite	variaz. % (*)	n° compravendite	variaz. % (*)
anno 2013	9.454	- 11,0	595	- 11,6	325	---
anno 2014	9.017	- 4,6	629	+ 5,7	300	- 7,7
anno 2015	8.842	- 1,9	850	+ 35,3	290	- 3,4
anno 2016	9.946	+12,5	918	+ 8,0	(**)	(**)

(*) calcolata sull'anno precedente

(**) numero compravendite non ancora pubblicato

Fonti:

per Italia e Milano: *Agenzia delle Entrate*

per Città Metropolitana ambiti esterni: *Investire sul territorio*.

A partire dal 2014 si registrano nel mercato Direzionale/uffici i primi segni di ripresa che interessano la Città di Milano, ma che non coinvolgono gli ambiti esterni della Città Metropolitana.

La ripresa si consolida per Milano nel 2015 (anno di EXPO) e nel 2016.

Lo stesso anno 2016 risulta il primo, a partire dal 2006, in cui il regime di crescita riguarda, a livello nazionale, tutti i settori del mercato degli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva (vedi Rapporto Immobiliare 2017 OMI per Agenzia delle Entrate).

In controtendenza con quanto rilevato per la Città di Milano, continua a decrescere il numero di compravendite effettuate negli ambiti esterni della Città Metropolitana.

Le due diverse realtà (Milano ed Ambiti esterni) vengono di seguito poste a confronto.

Compravendite effettuate nella Città di Milano (superficie in mq.)

Periodo	Stock disponibile	sup. vendita	tasso di assorbimento
anno 2015	509.165	280.000	55,00%
anno 2016	500.000	320.000	64,00%
variazione 015/016	- 1,8%	+ 14,3%	+ 16,3%

*Compravendite effettuate negli Ambiti esterni della Città Metropolitana di Milano
(superficie in mq.)*

Periodo	Stock disponibile	sup. venduta	tasso di assorbimento
anno 2015	1.514.063	213.505	14,10%
anno 2016	1.557.971	215.000	13,80%
variazione 015/016	+ 2,9%	+ 0,7%	- 2,1%

Fonte: elaborazione su dati *Scenari Immobiliari*.

La prima tabella relativa alla Città di Milano attesta lo stato di crescita del comparto immobiliare Direzionale/uffici.

Attesta in particolare che nel 2016 le compravendite (in crescita rispetto all'anno precedente) hanno garantito un assorbimento pari al 64% dello stock di immobili disponibili (dato pari a mq. 500.000).

La seconda tabella attesta invece il profondo stato di sofferenza dello stesso comparto immobiliare Direzionale/uffici nelle aree esterne dell'area metropolitana.

Attesta in particolare che nel 2016 le compravendite (in diminuzione rispetto all'anno precedente) hanno garantito un assorbimento pari al 13,80% dello stock di immobili disponibili (misurato pari a mq. 1.557.971).

La considerevole distanza tra entità dell'offerta ed entità della domanda è indicativa di un mercato all'interno del quale la crisi economica e discutibili politiche di sviluppo insediativo hanno prodotto una esorbitante quantità di fabbricati sfitti o invenduti, tale in ogni caso da disincentivare oggi nuove operazioni immobiliari che non siano direttamente promosse dal Soggetto destinato ad esercitare l'attività.

2.3 Il consolidamento dell'asse commerciale Via Torino/ex S.P. n°121 (Cernusco sul Naviglio/Pioltello).

La prima fase attuativa del P.I.I. è stata segnata da interventi che hanno contribuito a consolidare l'identità della zona che dà corpo al cosiddetto "asse commerciale" delle Vie Torino/ex S.P. n°121.

Nel territorio comunale di Pioltello gli interventi hanno riguardato:

- il completamento del sistema viario BREBEMI sul quale si innesta, a sud, l'asse commerciale;
- la realizzazione dell'impianto semaforico che regola l'attraversamento pedonale della ex S.P. n°121, in prossimità della sua connessione con il sistema BREBEMI;
- la realizzazione dei ristoranti Mc Donald's e Roadhouse che, con i circostanti parcheggi e giardini pubblici, contribuiranno a definire la testata dell'asse commerciale.

Nel territorio comunale di Cernusco sul Naviglio gli interventi hanno riguardato:

- l'attuazione del P.A. Campo A7-53/Via Torino per l'insediamento di
 - esercizi commerciali mq. 3.130 slp
 - esercizio produttivo mq. 605 slp;
- interventi di ristrutturazione parziale della sede stradale della Via Torino con estensione della pista ciclabile ovest, in attuazione del Progetto allegato alla Variante n°1 del P.G.T. comunale (anno 2013).

3. Proposta di Modifiche Planivolumetriche al P.I.I. -art. 14, c.12 della LR12/05

3.1 Finalità della proposta

Oggi, alla luce dei processi evolutivi ed involutivi che stanno interessando i sistemi delle attrezzature terziarie nell'est Milano, la Società La Rotonda Iniziative Immobiliari riscontra la necessità di modificare, relativamente al Comparto est, il planivolumetrico vigente .

In applicazione delle opportunità previste sia dal P.G.T. che dal P.I.I. vigente, mira in particolare a :

1. incrementare la S.L.P. destinata al Terziario/Commerciale (settore in crescita nel Nord/Est Milano, ai sensi di quanto esposto al precedente punto 2.1) a discapito della s.l.p. destinata al Terziario non Commerciale (settore in forte e costante crisi ai sensi di quanto esposto al precedente punto 2.2): questo risulta possibile in quanto la "*Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative*" del DP del PGT, prevede indistintamente per l'Ambito AdT2 le destinazioni d'uso principali quali la funzione "terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva" e attività con questa compatibili nel rispetto dell'art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole;
2. prefigurare un insediamento coerente con l'ipotesi progettuale dello strumento vigente (dare forma alla testata dell'asse commerciale della Via Torino e Vecchia Cassanese ora in carico al comune di Pioltello); rispondente ad una verificata domanda di insediamento e tale da garantire ai futuri operatori commerciali e non, opportunità, ambiti di operatività ed una immagine distinti e non conflittuali rispetto a quelli propri delle grandi aggregazioni di strutture di vendita che vengono programmate e realizzate nei vicini Comuni del milanese;
3. dare al Comparto un assetto che lo renda funzionale all'insediamento di più strutture di vendita (od attività compatibili) separate ed autonome, utili a soddisfare accertati fabbisogni locali, ed a coprire una nicchia di mercato trascurata (in virtù della diversa scala di intervento) dagli Operatori maggiori che oggi puntano in forma pressoché esclusiva sul modello insediativo della "Struttura di vendita organizzata in forma unitaria";
4. Adeguare le previsioni riguardanti la viabilità ed i servizi al modificato assetto che viene dato all'insediamento.

3.2 Individuazione di una utenza per i nuovi fabbricati commerciali.

L'offerta insediativa è rivolta ad imprese commerciali di medie dimensioni (s.v. non superiore a mq 2.300 circa) interessate ad inserirsi nel tessuto locale della distribuzione, operando all'interno di strutture autonome riguardo alla dotazione e gestione degli impianti e dei servizi.

3.3 Contenuti progettuali della proposta

3.3.1 Nuovo disegno planivolumetrico

Gli obiettivi descritti ai punti 3.1 e 3.2 vengono perseguiti dalla Immobiliare (Operatore) attraverso la predisposizione di un nuovo disegno planivolumetrico riferito principalmente al Comparto est. Detto disegno, pur apportando variazioni al precedente, risulta sempre rispettoso dell'impianto urbanistico stabilito in origine, coerente con gli indirizzi generali dettati dal P.I.I. e dalla *Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative*" del DP.

La proposta di variante planivolumetrica contempla inoltre interventi di carattere infrastrutturale che vanno a completare od integrare quanto previsto dal P.I.I. vigente.

3.3.2 Elenco dei principali elementi di conformità riscontrabili sui due disegni.

- l'Ambito di Trasformazione AdT2 continua ad essere scomposto in due Comparti separati da una strada pubblica (la Via Santa Teresa di Calcutta) che si configura come asse portante della viabilità di attraversamento dell'AdT;
- ad ovest della nuova strada il disegno del Piano viene semplicemente aggiornato, con inserimento delle opere e dei fabbricati per pubblici esercizi realizzati nel corso della prima fase attuativa degli interventi;
- lungo i contorni dell'Ambito di Trasformazione viene confermato il carattere pubblico delle aree da assoggettare ad interventi di recupero e/o di mitigazione ambientale (roggia Naviglietto);
- ad est della Via Santa Teresa di Calcutta viene confermata la previsione di insediare attività terziarie corredate dai corrispondenti servizi (Previsione Edificio 5-Tav.1)

3.3.3 Le modificazioni al progetto planivolumetrico originario riguardano invece:

- la diversa configurazione dell'insediamento di carattere terziario da realizzare ad est della Via Santa Teresa di Calcutta;
- la previsione riguardante l'esecuzione di nuove opere pubbliche, su aree attigue all'AdT2 (messe a disposizione dal Comune), quali quelle occupate dall'ex percorso della Cassanese ad ovest dell'ambito, considerate necessarie a garantire la funzionalità del nuovo insediamento ed un suo corretto inserimento nel contesto territoriale e ambientale.

3.4 Riconfigurazione dell'insediamento di carattere terziario da realizzare nell'AdT2

Il Programma aggiornato dà atto di quanto realizzato nel Comparto ovest dell'Ambito di Trasformazione; equipara il massimo valore di s.l.p. conseguibile al valore conseguito e fa riferimento per gli indici e parametri edilizi a quanto previsto dal Documento di Piano.

Prospetta, nel Comparto est, la realizzazione di 3 fabbricati da destinare ad attività commerciali (o compatibili), non classificabili come "struttura di vendita organizzata in forma unitaria" ai sensi del punto 1.1.f) dell'Allegato alla D.G.R. n° X/1193 del 20/12/2013 e di quanto specificato all'art. 26 del documento Comune di Pioltello "Criteri di autorizzazione medie strutture di vendita".

Individua quindi, nello stesso Comparto, tre distinti lotti edificabili separati da aree pubbliche o di uso pubblico e prevede che su ciascun lotto venga realizzato un fabbricato, autonomo sia riguardo all'assetto funzionale e strutturale che riguardo alla dotazione di servizi pertinenziali e di parcheggi asserviti ad uso pubblico.

Detti parcheggi risultano di conseguenza contingentati ed inseriti nel lotto di pertinenza.

Attribuisce a ciascun fabbricato la possibilità di fruire di una superficie di vendita inferiore a mq. 2.500.

Contempla nel Comparto la realizzazione di una s.l.p massima pari a **mq. 9.316,31**, così distribuita tra i lotti edificabili individuati dalle Tav 4 e 5:

lotto n°1 Pubblico esercizio- ristorazione	s.l.p.	mq.	464,43
lotto n°2 Pubblico esercizio.ristorazione	s.l.p.	mq.	551,88
lotto n°3 Attività commerciali non alimentari (M.s.v.) e compatibili	s.l.p.	mq.	2.700,00
lotto n°4 Attivit commerciali non alimentari (M.s.v.) e compatibili	s.l.p.	mq.	3.000,00
lotto n°5 Attività commerciali alimentari (MSV) e compatibili	s.l.p.	mq.	2.600,00
Totale	s.l.p.	mq.	9.316,31à

La massima s.l.p. attribuibile ad attività commerciali alimentari nel comparto AdT2 est è da intendere pari a quella assegnata al lotto n°5 (mq 2.600). Detta s.l.p. potrà in ogni caso essere diversamente distribuita nel Comparto, previa autorizzazione da parte del Comune, in fase di attuazione del P.I.I.

Ai fini della definizione delle attività compatibili vale quanto stabilito al punto 13.2, lettera B) del Piano delle Regole/PG.T che, nel caso della destinazione d'uso principale Terziaria, Direzionale, Commerciale, e Ricettiva, indica come complementari e compatibili destinazioni quali banche, assicurazioni, attività sportive, ricreative, food, servizi alla famiglia, ecc.

Fa salva la possibilità di insediare in uno stesso fabbricato due o più attività (come rappresentato a titolo indicativo nelle tavole di P.I.I. relative al "progetto urbanistico").

In questo caso l'interessato al conseguimento del titolo abilitativo sarà tenuto a produrre dimostrazione di conformità del progetto con i limiti posti dalle normative vigenti al P.I.I., in merito alla aggregazione di più attività in un unico fabbricato.

Il Programma aggiornato attribuisce in ogni caso all'Operatore la possibilità di sviluppare, nell'arco di validità della Convenzione urbanistica, una edificabilità aggiuntiva pari a mq. 15.000,00-9.316,31=mq. 5.683,69 tale da consentirgli di conseguire un valore massimo di s.l.p. pari a mq. 15.000.

3.5 Aggiornamento della dotazione di aree da destinare ai servizi

3.5.1 Previsione del P.I.I. vigente

Il P.I.I. vigente, in conformità con quanto previsto dalla Scheda d'Ambito AdT2 del Documento di Piano (vedi voce "Urbanizzazioni" e tavola "Indirizzi progettuali") stabilisce che il Proprietario ceda gratuitamente (la normativa di carattere regionale ammette in alternati alla cessione l'asservimento ad uso pubblico a favore del comune) al Comune le aree da destinare al verde pubblico ed ai parcheggi pubblici indispensabili alla nuova edificazione.

Il Piano planivolumetrico allegato allo stesso strumento attribuisce alle aree sopra citate una superficie complessiva pari a mq. 11.585,24 (vedi tav. 07/P.I.I)

Individua inoltre aree da destinare a strade di Comparto in misura pari a mq. 3.426,54.

3.5.2 Previsione del Programma aggiornato

Il programma aggiornato attribuisce alle aree da destinare al verde pubblico ed ai parcheggi pubblici o di uso pubblico una superficie complessiva pari a mq. 12.207,10, così distribuita in funzione delle destinazioni d'uso

• aree da destinare al verde pubblico	mq. 4.356,16
• aree da destinare a parcheggi pubblici	mq. 1.625,42
• aree da destinare a parcheggi asserviti ad uso pubblico	mq. 7.342,35
Totale	mq. 13.323,93

Le verifiche di conformità della dotazione di standard prevista dal Programma, con quanto previsto dalle normative vigenti sono riportate nella tavola 05 della Variante planivolumetrica. La Scheda del DP relativa all'AdT2, prevede che la ripartizione della quantità di superficie in cessione e/o monetizzazione, ha carattere indicativo e dovrà essere esattamente determinata nel piano attuativo.

Servizi di urbanizzazione da realizzare. Pertanto anche l'accessibilità carraia e pedonale all'ambito dovrà essere attentamente definita nel piano attuativo, in coerenza con il progetto di potenziamento e riqualificazione funzionale della S.P. 103 "Cassanese" prevedendo altresì che l'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata e

gestita dall'operatore. Pertanto la variante al P.I.I., in ragione del nuovo assetto dell'insediamento modifica la superficie destinata alle strade di Comparto prevedendo così:

- superficie viabilità pubblica pari a mq. 4.772,90 ;
- superficie viabilità privata ed area cabina ENEL ad uso pubblico pari a mq. 2.822,31 ;

Come già previsto nella convenzione in essere la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere realizzate, compresi la pulizia delle superfici pavimentate, i costi di gestione dell'illuminazione sia stradale che dei parcheggi pubblici, i costi di gestione del verde e delle opere di arredo connesse, realizzate a scomputo, a far data dalla consegna formale delle stesse, resteranno a carico dell'Operatore e dei suoi avente causa a qualsiasi titolo per tutto il periodo di validità della presente convenzione (10 anni).

3.6 Esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri

3.6.1 Calcolo degli oneri di urbanizzazione di competenza dell' Ambito di trasformazione AdT2

Gli oneri di urbanizzazione di competenza dell' Ambito AdT2 vengono provvisoriamente così calcolati, con riferimento ai valori tabellari vigenti nel Comune:

oneri di urbanizzazione primaria	
€ 88,28x mq. 9.316,31	= € 822.443,85
oneri di urbanizzazione secondaria	
€ 72,07x mq. 9.316,31	= € 671.426,46
Totale	= € 1.493.870,31

3.6.2 Importo delle opere e degli oneri di urbanizzazione accollati all'Operatore ai fini della compiuta attuazione del P.I.I.

L'importo di cui al titolo viene così calcolato in applicazione di quanto previsto dallo schema di convenzione allegato alla proposta di P.I.I.

Importo e delle opere eseguite a scomputo e degli oneri versati (a conguaglio) nel corso della prima fase attuativa del P.I.I. (vedi punto 1.3.2) € 742.987,06

Importo delle opere da eseguire nel corso della seconda fase attuativa del P.I.I. (vedi Computo metrico estimativo di max) € 899.332,95

Totale € 1.642.320,01

L'importo sopra determinato risulta maggiore dell' importo delle opere di urbanizzazione calcolato in applicazione delle vigenti tabelle comunali per una s.l.p. edificabile pari a quella prevista dal P.I.I. come riconfigurato dalle variazioni planivolumetriche 2019

L'Operatore concorda di essere in grado di assumere ed assolvere a tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione in essere e dei nuovi impegni economici per effetto della modifica al PII come sopra esplicitato, anche per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste (parcheggi e verde di mitigazione) nei tempi concordati. L'attuazione degli interventi sia pubblici che privati previsti nel presente PII, ai sensi dell'art. 28, c. 6bis della LN 1150/42, avverrà, relativamente ai lotti soggetti ad edificazione privata e come chiesto dall' Operatore per uno o più stralci funzionali per fasi e tempi di validità della convenzione aggiornata. Prevede però in unica fase l'assolvimento degli impegni assunti con riguardo alla progettazione ed alla attuazione degli interventi di interesse pubblico previsti dal PII stesso;

3.7 Aggiornamento della previsione riguardante la realizzazione di opere di urbanizzazione

3.7.1 Interventi di urbanizzazione da attuare all' interno all' Ambito di Trasformazione

Il Programma aggiornato dà atto degli interventi attuati e collaudati nel Comparto ovest dello Ambito di Trasformazione.

Prevede nello stesso comparto l'attuazione di interventi minori, connessi con quelli da realizzare all' esterno su aree contigue e funzionali dell' Ambito, sull'area incolta ex Provincia di Milano, ceduta al Comune di Pioltello e da identificare catastalmente dopo l'esecuzione delle opere su di essa previste.

Riformula il progetto delle opere da realizzare nel comparto est, in funzione del nuovo assetto dato all' insediamento da realizzare.

3.7.2 Interventi di urbanizzazione da attuare all' esterno all' Ambito di trasformazione, necessari a garantire la funzionalità del nuovo insediamento.

La variante planivolumetrica affronta alcune problematiche la cui soluzione, impraticabile nella prima fase attuativa del P.I.I., fu rinviata alla fase successiva. Dette problematiche riguardavano:

- il sistema viario da adottare per l' accesso sud all' ambito di trasformazione;
- gli interventi da praticare sull' area incolta ex Provincia di Milano che a nord e a sud dell' ambito separa lo stesso dalle circostanti sedi viarie.

In entrambi i casi le soluzioni adottabili coinvolgevano aree di proprietà pubblica e messe ora a disposizione dal Comune;

Oggi l'Immobiliare, a fronte di indicazioni definitive in merito agli effetti che le attività da insediare nell' Ambito produrranno sul traffico interno ed esterno allo stesso (vedi relazione integrata di impatto), contempla, nella Variante planivolumetrica, la realizzazione, lungo la V. Antica di Cassano, di una rotatoria dell'ampiezza di ml. 32 di diametro (banchine comprese) qualificabile come opera di urbanizzazione primaria da eseguire in conto oneri come previsto già nella convenzione in essere.

La stessa Immobiliare, a fronte della raggiunta disponibilità delle aree che separano l' Ambito di Trasformazione dalle circostanti sedi viarie, contempla, nella Variante planivolumetrica, la realizzazione di interventi di risanamento delle superfici incolte ex Provincia di Milano, con formazione di un parcheggio pubblico e di un tratto di pista ciclopedonale ed una sistemazione a prato della stessa area secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.