

ARCHITETTO

Via Imperia, 24 - 20142 Milano
tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail alessandratesta@archtestudio.it pec testa.17466@oamilano.it

Tribunale di Milano - Sezione III - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

Procedura Esecutiva R.G. 948/2012

Creditore Procedente

contro

Relazione integrativa

La sottoscritta arch. Alessandra Testa, in qualità di esperto nominato nella Procedura in epigrafe, con riferimento alla relazione depositata in atti il 19.04.2023, a seguito di quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 27.04.2023 ossia di procedere al deposito di integrazione di perizia "*ritenuta la necessità di acquisire agli atti il doveroso riscontro da parte del Comune di Milano in ordine al profilo inerente alla sussistenza o meno di diritti edificatori con riferimento al terreno pignorato*", con la presente riferisce al Giudice in merito come segue.



ARCHITETTO

Via Imperia, 24 - 20142 Milano
 tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail alessandratesta@archtestudio.it pec testa.17466@oamilano.it

INDICE

1	Sintesi delle informazioni di cui alla relazione depositata il 19.04.2023	3-4
2	Aggiornamento in merito agli ulteriori intercorsi con l'Area Pianificazione Urbanistica Generale	4-5
3	Sintesi dell'ulteriore documentazione visionata	5-16
a.	16.12.1982 - Approvazione C.I.M.E.P. Variante al Piano di Zona Consortile Lotto n. 6 in adeguamento al P.R.G.: creazione Lotto 6bis	5-7
b.	15.04.1986 - Approvazione G.R.L. Variante P.R.G. zona espansione residenziale C.16.15 (Progetto Casa)	7-8
c.	17.04.1986 - Proposta del Comune di Milano al C.I.M.E.P. di Variante riduttiva del Lotto 6bis	8-9
d.	27.07.1988 - Approvazione C.I.M.E.P. Piano Esecutivo del Piano di Zona consortile per sola area commerciale Tre Castelli	10
e.	18.04.1989 - Proroga Piano di Zona Consortile	10
f.	20.03.1990 - Adozione C.C. Piano di Lottizzazione	11
g.	31.07.1990 - Sospensione G.M. dell'iter di approvazione del Piano di Lottizzazione	11
h.	07.01.1994 - Ritiro dall'ordine del giorno della G.C. della deliberazione per adozione del P.P.A. zona C 16.15 e contestuale revoca del P.L. relativo alla stessa area	11-12
i.	10.01.1994 - Revoca C.C. Piano di Lottizzazione	12
j.	24.05.1995 - Sentenza TAR Lombardia	12-14
k.	12.10.1998 -	14-15
l.	14.01.1999 - Riunione intersettoriale	15-16
4	Conclusioni	17-18
5	Allegati	18-19



1. Sintesi delle informazioni di cui alla relazione depositata il 19.04.2023

In data 22.03.2023 l'Ufficio Certificati Urbanistici forniva Certificato Urbanistico (**Allegato C** alla relazione del 19.04.2023) ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Edilizio, che veniva ritrasmesso, rettificato, in data 29.03.2023 per errore nell'indicazione dei lotti richiamati. In tale documento, oltre a quanto già riferito nel Certificato di Destinazione Urbanistica trasmesso il 02.12.2022, è stato indicato dal Comune quanto segue:

«I mappali oggetto della richiesta, unitamente ad un ambito più vasto, risultano essere già stati interessati dal Lotto n. 6bis ex-Lege 167/1962 e successive modificazioni e integrazioni, approvato dal C.I.M.E.P. con delibera n. 818 del 16.12.1982; pertanto ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici previsti dalle N.E. del P.d.R. ed ai sensi dell'art. 5.20 delle stesse Norme, nel calcolo della superficie fondiaria/territoriale dovrà essere considerato l'intero lotto funzionale costituito dall'ambito interessato dal lotto suddetto. Si rimanda agli elaborati del lotto C.I.M.E.P. n. 6bis».

Nei molteplici intercorsi avuti con gli Uffici preposti, nulla era precedentemente stato riferito in merito.

La sottoscritta richiedeva dunque modalità per presa visione della documentazione richiamata nel C.U.: l'Ufficio Certificati Urbanistici (Direzione Rigenerazione Urbana - Area Pianificazione Urbanistica Generale) riferiva che la documentazione inerente al lotto C.I.M.E.P. 6bis, non disponibile nel minutorio di archivio dell'Ufficio, era da richiedere all'Area Pianificazione Attuativa 2 - Unità Pianificazione Urbanistica.

Si provvedeva in merito, contattando l'Area indicata. In data 13.04.2023 venivano resi disponibili i documenti a disposizione della stessa, risultati frammentari. Tra la documentazione visionata, si è rintracciato quanto segue:

- tavola relativa al piano di azionamento del Lotto 6bis, datata 26.03.1982, dove è evidente come i terreni oggetto di analisi fossero inclusi nel Lotto e destinati ad aree a servizi e verde pubblico attrezzato, nello specifico "attrezzature sportive" (**Allegato D** alla relazione del 19.04.2023);
- elenco descrittivo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milano - Divisione Demanio e Patrimonio - inerente al Piano Particolareggiato di Esecuzione in applicazione della Legge n. 167/1962 e s.m.i. relativo al Lotto 6 (Via L. il Moro, Via Buccinasco, Via Tre Castelli, Via privata Parenzo), dove tali terreni (originario mappale 84) erano citati come da espropriare nella planimetria datata 22.04.1982 allegata (**Allegato E** alla relazione del 19.04.2023);
- Piano Esecutivo ex art. 4 Norme C.I.M.E.P. relativo all'area commerciale Tre Castelli. Nella relazione tecnica del Comune del dicembre 1985 si legge che "*il presente Piano Esecutivo si riferisce al Piano di Zona del Lotto 6bis del quale è in corso di approvazione una variante originata dallo stralcio dal primitivo lotto dell'area interessata dalla Variante Progetto Casa. Il presente P.E. si riferisce solamente all'edificazione a carattere pubblico e commerciale da ubicarsi sull'area in fregio a via Tre Castelli e via Martinelli. Per quanto riguarda la residenza, tutta la volumetria di pertinenza del lotto 6bis è già stata realizzata da IACPM*" (**Allegato F** alla relazione del 19.04.2023);
- tavole relative al Piano Esecutivo di parziale attuazione della variante riduttiva del Lotto 6bis (tavole datate gennaio 1986), indicate come "*in corso di approvazione*": i mappali oggetto di analisi risultano stralciati dal Lotto 6bis e inseriti nella **zona di espansione residenziale C 16.15 - Progetto Casa** (**Allegato G** alla relazione del 19.04.2023). Di questa variante, non sono risultati presenti elaborati/documenti ulteriori nell'archivio dell'Area Pianificazione Attuativa 2.

Come indicato nella relazione della sottoscritta depositata in data 18.12.2022, nel titolo di provenienza del bene all'attuale società Debitrice viene citata una Convenzione di Lottizzazione approvata dal Consiglio Comunale il 20.03.1990 P.G. 212553.400/89, protocollo di settore 2167/87, documento non



presente tra quanto reso disponibile dall'Area Pianificazione Attuativa 2. Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente, tuttavia, non erano emerse trascrizioni che richiamassero tale Convenzione, con relativi obblighi convenzionali e/o costituzione di vincoli.

L'Ufficio non ha saputo dare indicazioni in merito. Altresì ha evidenziato come difficilmente i piani di azionamento del C.I.M.E.P. abbiano lasciato residui volumetrici e come sia capitato, in taluni casi, che gli espropri non siano stati completati.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta provvedeva a formalizzare richiesta al Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale al fine di avere esaustiva indicazione in merito alla sussistenza o meno di diritti edificatori riconosciuti dal Comune per i terreni in esame.

Alla data della precedente relazione e dell'udienza del 27.04.2023, non era stato dato riscontro.

2. Aggiornamento in merito agli ulteriori intercorsi con l'Area Pianificazione Urbanistica Generale

A seguito di plurimi solleciti, in data 10.05.2023 veniva accordato alla sottoscritta incontro via Teams con il Direttore dell'Area, nel corso della quale nuovamente si esplicitavano le problematiche già indicate, chiedendo espresso riscontro da parte dell'Ufficio. Veniva dunque riferito che l'Area avrebbe proceduto ad approfondire la situazione, dando aggiornamenti in merito non appena rintracciate ulteriori informazioni.

In data 20.06.2023, il Direttore dell'Area riscontrava gli ulteriori solleciti della sottoscritta indicando:

«a seguito della nostra ultima call abbiamo richiesto la documentazione inerente il lotto CIMEP ai colleghi dell'archivio di via Gregorovius. La ricerca del materiale si sta, purtroppo, rivelando più lunga e complicata in quanto la documentazione appare frammentata in archivi differenti»

con assicurazione di essere aggiornata dall'Area stessa una volta presa visione del materiale richiesto all'Archivio.

In data 12.07.2023 il Direttore comunicava quanto segue:

«abbiamo verificato la presenza di ulteriore documentazione presso gli archivi comunali di via Gregorovius. Nello specifico, è disponibile documentazione relativa a:

- *lotti CIMEP 6 e 6bis (tra cui documentazione relativa all'approvazione Piano Esecutivo lotto MI/6 bis, promemoria cronologico degli atti riferiti al lotto MI/6 bis, relazione tecnica relativa alla variante del lotto 6 bis, proposta di variante riduttiva al lotto 6 bis);*
- *variante 62 Progetto Casa, relativa alla zona di espansione residenziale C 16.15 posta a sud di via Guido Martinelli in adiacenza a via Guido Coppin (faldone 13 archivio Visintin presso Cittadella degli Archivi);*
- *Piano di Lottizzazione riguardante le aree poste in via Martinelli-Coppin - zona C 16.15 - Progetto Casa, successivamente revocato (faldone 24 archivio Visintin presso Cittadella degli Archivi)».*

Veniva riferito di procedere a formalizzare istanza di accesso atti. La sottoscritta evidenziava l'urgenza di prendere visione della documentazione e, altresì, di un confronto con il Comune in merito, stante, peraltro, quanto riportato nella mail di cui sopra, ossia il riferimento a una revoca del Piano di Lottizzazione.

Con le modalità operative richieste, in data 14.07.2023 la sottoscritta trasmetteva dunque formale istanza di accesso agli atti all'Area Pianificazione. In data 20.07.2023 veniva comunicato dall'Area stessa che il materiale era pronto per la consultazione. A seguito di confronto telefonico, la sottoscritta



ribadiva che, oltre all'accesso documentale, avrebbe avuto necessità di un confronto e di un esplicito parere in merito da parte del Comune circa la sussistenza o meno di ulteriori diritti per i terreni in esame. L'accesso atti veniva effettuato in data 24.07.2023, a seguito del quale la sottoscritta si interfacciava nuovamente con l'Area Pianificazione, evidenziando quanto rinvenuto all'interno dei fascicoli e chiedendo nuovamente alla stessa una posizione in merito. L'Ufficio, rispetto a quanto già comunicato telefonicamente ossia che null'altra informazione avrebbe potuto dare se non quanto visionabile presso la Cittadella degli Archivi, in sintesi non forniva ulteriori elementi probanti per esprimersi in merito alla sussistenza di diritti edificatori residui.

3. Sintesi dell'ulteriore documentazione visionata

Nel corso dell'accesso agli atti in data 24.07.2023, è stata visionata ampia documentazione inerente alle vicende urbanistiche dell'area, della quale si riporta una sintesi.

Premesse

- I terreni in oggetto erano inclusi nel **Lotto n. 6 del Piano di Zona Consortile**, ai sensi della Legge n. 167 del 18.04.1962 e s.m.i., adottato dal C.I.M.E.P. con Delibera n. 61 del 17.07.1969 e approvato con D.M. LL.PP. n. 206 del 28.04.1971.
- Il Comune di Milano in data 11.12.1976 adottava la **Variante al Piano Regolatore Generale**, approvata dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione del 26.02.1980. L'area in esame passerà da EX ("zone in cui è consentita l'edificazione anche con edifici a torre con altezza sino a mt. 60") a VC ("Verde comunale"), ossia zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport a livello comunale, nella zona omogenea B1.

Stante i passaggi di cui sopra, l'iter che ha interessato i terreni in oggetto è, sinteticamente, quello di seguito illustrato.

a. 16.12.1982 - Approvazione C.I.M.E.P. Variante al Piano di Zona Consortile Lotto n. 6 in adeguamento al P.R.G.: creazione Lotto 6bis

L'iter di approvazione è il seguente:

- Proposta di Variante da parte del Comune in data 12.05.1981

Il Comune, a fronte della variante al P.R.G., presenta al C.I.M.E.P. proposta di variante al Piano di Zona Consortile vigente. Nella Relazione Tecnica accompagnatoria si legge:

«Con la presente variante si riduce la capacità insediativa del lotto alla situazione di fatto esistente. Le motivazioni di tale riduzione si trovano essenzialmente nella riscontrata impossibilità edificatoria su una parte del lotto in corrispondenza del terreno cavato, la bonifica del quale ai fini costruttivi avrebbe richiesto oneri inaccettabili dal punto di vista dell'economia dell'intervento. [...] Per la previsione di verde pubblico l'area interessata deve essere sottoposta a bonifica perché in gran parte costituita da terreno di discarica di riempimento della cava preesistente. Per tale motivo non sono state date indicazioni specifiche riguardo al tipo di utilizzazione futura. In successiva fase di progettazione esecutiva sarà possibile prevedere eventuali percorsi stradali in funzione locale che interessino anche la zona a verde pubblico».



- Adozione Variante al Piano di Zona Consortile da parte del C.I.M.E.P. con Deliberazione Consortile n. 205 del 26.03.1982 e successiva Approvazione Variante con Deliberazione Consortile n. 818 del 16.12.1982

Vengono modificate le previsioni del Lotto n. 6 (Ludovico il Moro) mediante l'adozione di due lotti:

- Lotto n. 6bis – comprendente l'insediamento residenziale (mc. 400.000) realizzato dallo IACPM, servizi ed aree a verde;
- Lotto n. 185 – comprendente aree in località Ronchetto sul Naviglio con una capacità insediativa di 526.000 abitanti.

Nella Deliberazione n. 205, con riferimento alla modifica del Lotto 6bis, si legge:

«Vengono destinate ad attrezzature pubbliche aree residenziali del Piano di Zona vigente che non hanno mai potuto essere attuate in relazione a situazioni particolari della morfologia del terreno».

Nella Deliberazione n. 818 di approvazione si legge che il C.I.M.E.P. approva in via definitiva la variante al Piano di Zona:

«considerato che le previsioni dei lotti oggetto della presente approvazione non aumentano il peso insediativo previsto nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Milano e aumentano o mantengono invariata la dotazione di servizi, come risulta dai dati contenuti nella relazione tecnica costituente parte del provvedimento di adozione».

Nella Relazione illustrativa del C.I.M.E.P. viene indicato:

«[...] 3.1 Il Lotto 6 (L. il Moro) è vigente, nell'ambito del Piano di Zona consortile, dal 1971 ed ha potuto essere attuato solo in parte per la presenza sulle aree che lo costituiscono, di condizioni tali da richiedere oneri inaccettabili dal punto di vista dell'economia dell'intervento. Nell'ambito del lotto sono stati realizzati da tempo interventi residenziali per 400.000 mc da parte dell'I.A.C.P.M. e sono state realizzate infrastrutture relative alla mobilità e servizi pubblici, ivi comprese le attrezzature scolastiche dell'obbligo, un asilo nido e attrezzature religiose. La capacità insediativa del lotto vigente è di 800.000 mc: condizioni fisiche del terreno del lotto, ex cava, non hanno permesso la realizzazione totale delle previsioni residenziali. [...] La revisione delle previsioni è necessaria sia in relazione alla situazione di stato di fatto citata, che per adeguamento alle previsioni della Variante Generale al Piano Regolatore approvato il 26.02.1980 che di questa aveva già tenuto conto. [...] 5.1 Nel lotto 6bis vengono compresi l'insediamento residenziale di 400.000 mc, già realizzato dall'IACPM e i servizi realizzati, attrezzature scolastiche dell'obbligo, asilo nido, attrezzature religiose e una vasta area destinata a verde pubblico attrezzato che comprende il terreno di discarica di riempimento della cava preesistente».

Si richiama il documento già allegato come Allegato E alla relazione del 19.04.2023, che si riallega: elenco descrittivo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milano – Divisione Demanio e Patrimonio – inerente al Piano Particolareggiato di Esecuzione in applicazione della Legge n. 167/1962 e s.m.i. relativo al Lotto 6 (Via L. il Moro, Via Buccinasco, Via Tre Castelli, Via privata Parenzo), con planimetria datata 22.04.1982 (dunque successiva all'adozione della variante al Piano di Zona ma precedente alla approvazione) dove sono già recepite le nuove indicazioni di P.R.G. e l'area in oggetto viene indicata come "da espropriare". Non è stato rilevato ulteriore riscontro in merito nella documentazione visionata alla Cittadella.

Il Lotto 6bis stabilisce le seguenti previsioni urbanistiche:



Dati urbanistici	Lotto 6bis
superficie residenziale	103.970 m ²
superficie attrezzature pubbliche	178.000 m ²
superficie stradale	21.430 m ²
superficie totale	303.400 m ²
volumetria	400.000 m ³
n. abitanti	4.000
densità fondiaria	38.473 m ³ /ha
densità territoriale	13.183 m ³ /ha
standard servizi	44,50 m ² /ha

b. 15.04.1986 - Approvazione G.R.L. Variante P.R.G. zona espansione residenziale C.16.15 (Progetto Casa)

La variante al P.R.G., che prevede la nuova zona di espansione residenziale C 16.15, presenta il seguente iter:

- **Adozione con Delibera n. 269 del 27.02.1985 del Consiglio Comunale;**
- **Approvazione con Delibera Giunta Regionale della Lombardia n. 8083 in data 15.04.1986** (come riportato nella Deliberazione: «*ritenuto [...] che a seguito della presentazione della variante non sono state presentate osservazioni entro ed oltre i termini di legge*»)

Nella relazione tecnica dell'Ufficio Urbanistica del Comune, del novembre 1984, allegata alla Delibera di Approvazione, vengono evidenziate le finalità del progetto di espansione, per il quale si prevedono 70.000 mc di volumetria edificabile, di cui 50.000 residenziale e 20.000 per funzioni compatibili, commerciali e artigianali, da definire in sede di piano attuativo. Nella descrizione dell'intervento viene indicato quanto segue:

«La zona C 16.15 conclude l'assetto edificato a sud di via Ludovico il Moro, inserendosi nel vasto sistema di interventi monofunzionali in edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata, sviluppatasi, od in fase di realizzazione, sui due lati della zona C 16.15.

Per essa si ritiene pertanto opportuna la previsione di un intervento di iniziativa privata per consentire la integrazione sociale degli interventi e l'impiego di mezzi finanziari privati oltre all'introduzione di una quota di funzioni compatibili atte ad arricchire nelle occasioni di fruizione gli insediamenti qui previsti, presenti al contorno».

Nota. Si evidenzia come risulti parere negativo del Consiglio di Zona competente (Zona 16) inviato al Settore Urbanistica in data 26.02.1986 con le seguenti motivazioni:

«Il Consiglio di Zona 16, vista la pratica pari atti ed oggetto, all'unanimità esprime parere negativo per i seguenti motivi:

- a. la proposta così come formulata erode ulteriormente un'area a verde pregiudicando l'ampliamento del confinante Parco Teramo;*
- b. i nuovi insediamenti aggraverebbero una già precaria situazione caratterizzata dall'assoluta carenza di servizi sociali;*

- c. *riteniamo debba essere considerata la circostanza che l'area in questione, data la natura del terreno, non si presta in modo alcuno ad ospitare immobili da destinare ad uso residenziale, posto che l'area medesima era parte integrante di una più vasta area dove avrebbero dovuto sorgere edifici di edilizia economico-popolare; in particolare ci si riferisce alle vicende delle Case Gescal (Lotto 6) la cui volumetria programmata secondo l'allora P.Z. doveva essere il doppio della volumetria esistente. L'Amministrazione Comunale e il C.I.M.E.P. con proprie delibere stralciarono la residua cubatura dal P.Z. viste le condizioni morfologiche del terreno».*

Nella Delibera del C.C. viene indicato che:

«in merito alla Variante di cui trattasi, la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole nella seduta del 17.01.1985 mentre per quanto riguarda il Consiglio di Zona 16, territorialmente competente, il parere è stato tempestivamente richiesto in data 11.01.1985 ma, alla data di predisposizione della presente proposta, non risulta ancora pervenuto». La proposta è stata redatta il 12.02.1985. La seduta del C.C. è del 27.02.1985.

In data 08.11.1985 la Ripartizione Urbanistica riscontrava il parere del Consiglio di Zona indicando:

«si fa presente che la Variante proposta si pone come modesto completamento dei quartieri che si affacciano su Via Ludovico il Moro per i quali sono avviate consistenti iniziative di risanamento e completamento disciplinate dal P.I.O della zona B2 16.4. La Variante stessa, che per le aree indicate di concentrazione fondiaria, interessa suoli contigui all'edificato e non cavati, comporta unicamente modesti completamenti della viabilità locale e non induce nuovi fabbisogni nei settori dell'istruzione e delle attività associative potendo fare riferimento alle strutture presenti contigue al nuovo previsto insediamento».

Tali conclusioni sono evidentemente in contrasto con le motivazioni con cui il Comune stesso, in data 12.05.1981, proponeva al C.I.M.E.P. variante al Lotto 6, a fronte della variante al P.R.G., come indicato al precedente § a., ossia:

«con la presente variante si riduce la capacità insediativa del lotto alla situazione di fatto esistente. Le motivazioni di tale riduzione si trovano essenzialmente nella riscontrata impossibilità edificatoria su una parte del lotto in corrispondenza del terreno cavato, la bonifica del quale ai fini costruttivi avrebbe richiesto oneri inaccettabili dal punto di vista dell'economia dell'intervento».

Nota. La variante al P.R.G. approvata, con creazione dell'area di espansione residenziale C 16.15, non risulta essere mai stata revocata.

17.04.1986 - Proposta del Comune di Milano al C.I.M.E.P. di Variante riduttiva del Lotto 6bis

A fronte della Variante del P.R.G. di cui sopra, il Comune di Milano elabora in data 17.04.1986 proposta di variante riduttiva del Lotto 6bis, con stralcio di area che sarà destinata a successivo piano di lottizzazione. Nella lettera accompagnatoria alla documentazione trasmessa al C.I.M.E.P. si legge:

«La presente Variante [...] intende stralciare dal lotto 6bis l'area di pertinenza della Variante "Progetto Casa" relativa alla zona di espansione residenziale C 16.15, venendo così a ridurre la superficie complessiva del lotto 6 bis di 43.500 mq. Lo stralcio avviene tutto su area prevista come "verde e servizi comunali" e pertanto la dotazione di aree per attrezzature pubbliche risultante nel lotto 6bis modificato si riduce passando da



ARCHITETTO

Via Imperia, 24 - 20142 Milano

tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail alessandratesta@architestudio.it pec testa.17466@oamilano.it

178.000 mq a 134.500 mq; lo standard a servizi per abitante passa pertanto da 44,50 mq/ab. a 33,00 mq/ab, rimanendo comunque sopra i minimi di legge».

La variante riduttiva propone la modifica delle previsioni urbanistiche del lotto 6bis come segue:

Dati urbanistici	6bis	6bis ridotto con stralcio lotto C 16.15
superficie residenziale	103.970 m ²	103.970 m ²
superficie attrezzature pubbliche	178.000 m ²	134.500 m ²
superficie stradale	21.430 m ²	21.430 m ²
superficie totale	303.400 m ²	259.900 m ²
volumetria	400.000 m ³	400.000 m ³
n. abitanti	4.000	4.000
densità fondiaria	38,473 m ³ /ha	38,473 m ³ /ha
densità territoriale	13,183 m ³ /ha	15,400 m ³ /ha
standard servizi	44,50 m ² /ha	33,60 m ² /ha

Lo stralcio del futuro lotto di espansione residenziale C 16.15 avviene sulla superficie del lotto 6bis destinata ad attrezzature pubbliche. Dunque, in sostanza, il peso insediativo dell'area dell'originario lotto 6bis aumenta in quanto sull'area di 43.500 m² stralciata dalla superficie ad attrezzature pubbliche, costituente la nuova zona C 16.15, si prevede l'insediamento di 70.000 m³ di volume edificabile (50.000 di residenza e 20.000 di funzioni compatibili), seppur con cessione di 26.200 m² per spazi pubblici/collettivi.

Si evidenzia che, fra la documentazione visionata, in data 06.03.1986, il Consiglio di Zona di riferimento (allora n. 16) esprimeva parere negativo in merito alla Variante del Piano di Zona, con le motivazioni di seguito espresse:

«[...] a. le motivazioni a sostegno della Variante sono lacunose e non aggiornate; b. il Lotto 6 era stato concepito non solo in funzione dei nuovi insediamenti ma anche come strumento di riequilibrio del residenziale esistente in zona gravemente carente di servizi mentre nella valutazione dei nuovi standard di servizio viene totalmente e colpevolmente omessa tale esigenza; c. l'area che si propone di stralciare dal Lotto 6, per valutazione dei tecnici comunali preposti ai problemi urbanistici non ha potuto essere adibita a servizi come richiesto dallo stesso Consiglio in sede di Variante Generale del P.R.G. (Centro Scolastico Superiore) per deficienze di carattere geologico che hanno costretto a dare l'attuale destinazione; d. nell'area circostante sono in corso notevoli insediamenti residenziali richiesti dall'Amministrazione Comunale in sede di definizione conclusiva della Variante Generale del P.R.G. a totale completamento degli insediamenti residenziali in zona».

Nota. Non è stata riscontrata alcuna Delibera, né di adozione, né di approvazione, da parte del C.I.M.E.P. Si rimanda al successivo punto d. dove il CIMEP stesso, nella Delibera inerente al centro commerciale Tre Castelli, evidenzia in modo chiaro di non aver mai approvato lo stralcio dell'area di cui al Piano Casa C. 16.15.



d. 27.07.1988 - Approvazione C.I.M.E.P. Piano Esecutivo del Piano di Zona consortile per sola area commerciale Tre Castelli

Trattasi di Piano Esecutivo relativo al Lotto MI/6bis approvato con Delibera del Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P. n. 1039 del 27.07.1988, con riferimento all'area commerciale Tre Castelli.

Nella Relazione Tecnica del Comune di Milano, del dicembre 1985, trasmessa al C.I.M.E.P. per approvazione, che costituisce il primo degli allegati alla Deliberazione, viene specificato quanto segue:

«Premessa. Il presente Piano Esecutivo si riferisce al Piano di Zona del lotto 6bis, del quale è in corso di approvazione una variante originata dallo stralcio del primitivo lotto dell'area interessata dalla Variante Progetto Casa. Il presente P.E. si riferisce solamente all'edificazione a carattere pubblico e commerciale da ubicarsi sull'area in fregio a Via Tre Castelli e Via Martinelli. Per quanto riguarda la residenza, tutta la volumetria di pertinenza del lotto 6bis è già stata realizzata dall'I.A.C.P.M., Situazione di fatto. Nell'ambito del lotto 6bis, come sopra detto, sono già stati realizzati da tempo gli interventi residenziali per 400.000 mc [...]».

È rilevante quanto riportato nella Relazione del C.I.M.E.P. di cui alla delibera di approvazione:

«Il Comune di Milano ha proposto all'attenzione del C.I.M.E.P. un piano esecutivo di parziale attuazione della variante riduttiva del lotto 6bis, riguardante l'area a destinazione pubblica tra la via Martinelli e Tre Castelli. [...] Si deve innanzitutto precisare quanto segue: 1. Il piano di zona, lotto MI/6bis approvato in data 16.12.1982 con deliberazione consortile n. 818, non è mai stato oggetto di modificazione da parte del Consorzio. Alla richiesta del Comune di Milano di stralcio della porzione di area a servizi del piano di zona vigente, interessata dalla variante al P.R.G. nell'ambito del Piano Casa zona C 16.15 non si è infatti dato corso. Si allega pertanto al Piano Esecutivo la tavola di azionamento del Piano di Zona consortile vigente relativa la lotto MI/6 bis in sostituzione della tav. 2. [...] Tutto ciò premesso, con riferimento particolare a quanto precisato al punto 1), si ritiene: a. di inserire nelle tavola n. 1, 2, 3, 4, 5 il perimetro del lotto MI/6 bis vigente [...]».

Nota. Il C.I.M.E.P. evidenzia come non ha mai accolto e approvato la proposta del Comune di stralcio dal Lotto 6bis della zona C. 16.15 e, a tal proposito, nella Delibera di approvazione del Piano Esecutivo limitatamente all'intervento commerciale Tre Castelli, sostituisce la tavola 2 trasmessa dal Comune, che riporta graficamente lo stralcio, con il Piano di azionamento di cui alla Approvazione del Lotto 6bis del 1982 (dove l'area in oggetto è ancora destinata a verde comunale).

e. 18.04.1989 - Proroga Piano di Zona Consortile

Il Piano di Zona Consortile, con Deliberazione della Giunta Regionale del 18.04.1989 n. 42208, è stato prorogato di due anni, e dunque con termine efficacia alla data del 28.04.1991, ai sensi dell'articolo 9.1 della Legge n. 167 del 18.04.1962 e s.m.i., che così recita: «i piani approvati ai sensi del precedente articolo 8 hanno efficacia per dieci anni (diciotto anni) dalla data del decreto di approvazione ed hanno valore di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per giustificati motivi l'efficacia dei piani può, su richiesta del Comune interessato, essere prorogata, con decreto del Ministro per i lavori pubblici, per non oltre due anni» [Nota. Il termine è di diciotto anni in quanto prolungato a quindici dall'art. 38 della legge n. 865 del 1971 e poi di altri tre anni dall'art. 51 della legge n. 457 del 1978].



f. 20.03.1990 - Adozione C.C. Piano di Lottizzazione

Il Consiglio Comunale, con Delibera n. 620 del 20.03.1990, adottava il Piano di Lottizzazione con relativo schema di Convenzione, presentato dalla Società _____ per edificazione di 70.000 mc su una superficie di 45.832 mq (50.000 residenza, 20.000 funzioni compatibili commerciali e artigianali). Viene indicato che la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole in data 12.10.1989 e 16.02.1990 e il Consiglio di Zona 16 ha espresso voto favorevole il 17.11.1989: di questi pareri non si è rinvenuta copia nei documenti visionati. Altresì, con riferimento agli allegati richiamati nella Delibera, gli stessi non sono stati riscontrati nella loro interezza tra la documentazione visionata. Si sono rilevate due relazioni, una datata e l'altra no, leggermente differenti nei contenuti, ma nessuna delle due vistata con timbro della Delibera di cui sopra. Con Delibera della Giunta Municipale del 02.07.1991 n. 3618 viene modificato l'ordine di votazione e il numero di attribuzione della Delibera di approvazione di cui sopra (cui viene attribuito il numero 462).

Nello schema di Convenzione, con riferimento ai mappali oggetto di Procedura:

- all'articolo 2, con riferimento al mappale 186, viene stabilito l'impegno del lottizzante a cedere a titolo gratuito, per opere di urbanizzazione primaria, l'area di circa 148 mq, con le coerenze così indicate: a nord, i mappali 65 e 69; a est, a sud, a ovest, mappale 187;
- all'articolo 5 viene specificato che il lottizzante costituisce a favore del Comune di Milano servitù perpetua di pubblico passo sull'area, della superficie di circa 118 mq individuata al mappale 187.

g. 31.07.1990 - Sospensione G.M. dell'iter di approvazione del Piano di Lottizzazione

Nella seduta del 31.07.1990 la Giunta Municipale esprimeva parere favorevole *«alla sospensione dell'iter della procedura di approvazione dello strumento urbanistico di cui all'oggetto in attesa di un approfondimento dei problemi giuridici e amministrativi»* su richiesta del 27.06.1990 a firma dell'Assessore all'Urbanistica. Nella relazione dell'Assessore, veniva evidenziato, oltre a una carenza per mancato aggiornamento di un elaborato rispetto alle modifiche effettuate, come la documentazione inerente al Piano di Lottizzazione fosse stata acquisita in copia dalla Procura della Repubblica e dunque occorresse sospendere l'iter di approvazione.

La Procura della Repubblica, nell'ambito delle indagini note alle cronache come "Duomo Connection", disponeva il sequestro dei documenti originali inerenti all'area C 16.15 in data 11.10.1990 a seguito di disposizione dei P.M. in data 08.10.1990.

h. 07.01.1994 - Ritiro dall'ordine del giorno della G.C. della deliberazione per adozione del P.P.A. zona C 16.15 e contestuale revoca del P.L. relativo alla stessa area

Nella seduta del 07.01.1994 la Giunta Comunale disponeva il ritiro della proposta di deliberazione n. 121 relativa alla *"Adozione del Piano Particolareggiato di Attuazione del P.R.G., approvato dalla G.R.L. con deliberazione n. 29471 in data 26.2.1980, relativo alla zona di espansione residenziale C 16.15 posta a sud di Via Martinelli, in adiacenza a Via Guido Coppin e contestuale revoca del Piano di Lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale in data 20.03.1990"*.

In tale proposta si legge, con riferimento al Piano di Lottizzazione adottato in data 20.03.1990, che tale piano *«è stato oggetto della nota vicenda giudiziaria conosciuta come "Duomo Connection"»* e che, nel corso dell'incontro in data 28.10.1992 presso la Sezione delle Misure di Prevenzione del Tribunale di Milano, alla presenza, come riportato nella proposta, del Presidente della Sezione,



dell'Avvocatura Comunale, degli Assessori all'Urbanistica e all'Edilizia Privata, dell'Amministratore giudiziario del 77% delle quote dell'Imm.re relativo legale:

«si conveniva in ordine all'opportunità che il Comune di Milano procedesse alla revoca del predetto Piano di Lottizzazione Martinelli-Coppin adottato nel quadro di un procedimento nell'ambito del quale erano stati assunti comportamenti penalmente rilevanti, come emerge dalla Sentenza del Tribunale di Milano – Sez. VII Penale, depositata il 22.8.1992, che rileva altresì alcuni motivi di illegittimità della procedura. In tale sede si conveniva pertanto che, anche al fine di tutelare i promissari acquirenti, il Comune di Milano procedesse contestualmente all'adozione di un Piano Particolareggiato da elaborare a cura dell'U.T. – Settore Urbanistico in attuazione della zona C 16.15 tenuto anche conto del mutato assetto proprietario delle aree già oggetto del P.L. Infatti tale piano risulta presentato dalla [...] mentre attualmente le aree risultano di proprietà in parte della [...] e in parte della [...]».

i. 10.01.1994 – Revoca C.C. Piano di Lottizzazione

Nella seduta del 10.01.1994 il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 1 dichiara immediata eseguibilità della proposta di Deliberazione n. 139 del 07.01.1994 avente a oggetto "Revoca del Piano di Lottizzazione con relativo schema di convenzione riguardante le aree poste in Via Martinelli-Coppin – zona C 16.15 Progetto Casa, adottato in Consiglio Comunale in data 20/3/1990". Nella descrizione dell'iter che ha interessato l'area viene evidenziato quanto riportato nella Sentenza della VII Sezione Penale del Tribunale di Milano in data 25.05.1992 che, oltre alla rilevazione di incongruenze di tipo procedurale, formula i seguenti rilievi nei confronti degli amministratori e dei funzionari coinvolti:

«[...] prima di predisporre ed assentire più volte la proposta di delibera di adozione del P.L., omettevano qualsiasi atto diretto alla sospensione o trattazione del problema relativo all'inclusione dell'area in un Piano di Zona consortile ed alla necessità dello stralcio dell'area da lottizzare dal P. di Z. lotto 6bis approvato ex lege n. 167/62, nonostante l'espressa volontà contraria manifestata dal CIMEP con delibera n. 1039 del 27.07.1988 comunicata all'Assessorato all'Urbanistica P.R. con missiva del 21.10.88 [...]».

In data 10.02.1994 il Comitato Regionale di Controllo della Regione Lombardia invita il Comune a fornire una serie di chiarimenti. Con Deliberazione n. 102 del 18.03.1994, sulla base della proposta di Deliberazione n. 238, vengono approvati i chiarimenti e gli elementi integrativi richiesti dal CO.RE.CO riapprovando la Deliberazione n. 1/1994 e confermando la revoca del Piano di Lottizzazione. In tale proposta si legge:

«[...] a fronte dell'interesse [...] proprietarie delle aree, di mantenere un piano esecutivo che presenta non solo vizi di natura procedurale ma gravi omissioni di valutazioni in ordine alla situazione urbanistica delle stesse aree e delle funzioni proposte, come evidenziato dalla Sentenza del Tribunale Penale di Milano – Sezione 7^a – in data 25.5.1992 [...] si pone l'interesse concreto ed attuale dell'Amministrazione Comunale di rimuovere un provvedimento che contrasta con l'esigenza di assicurare una ordinata e corretta trasformazione del territorio, secondo i principi di legalità che devono essere posti a base dell'azione amministrativa».

j. 24.05.1995 – Sentenza TAR Lombardia n. 1206/1995

Il 24.05.1995 il TAR della Lombardia, si esprimeva con riferimento ai seguenti ricorsi:



ARCHITETTO

Via Imperia, 24 - 20142 Milano

tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail alessandratesta@architestudio.it pec testa.17466@oamilano.it

- promossi da _____ con intervento di _____
per il _____ contro il Comune di Milano, per l'annullamento: *«del silenzio rifiuto formatosi sull'istanza della ricorrente a seguito della diffida stragiudiziale notificata il 2 marzo 1992 di provvedere alla pubblicazione del piano di lottizzazione adottato con delibera 20 marzo 1990 _____ delle deliberazioni del Consiglio comunale di Milano 10 gennaio 1994 _____ marzo 1994 con cui è stata disposta la revoca del piano di lottizzazione adottato con l'atto consiliare di cui al punto precedente (ric. _____)»*
- promosso da _____ contro il Comune di Milano per l'annullamento: *«degli atti consiliari oggetto del ricorso _____»*

Il TAR, riuniti i ricorsi: *«dichiara improcedibile il _____ e accoglie i ricorsi con conseguente annullamento degli atti impugnati».*

In una nota dell'Avvocatura Comunale datata 19.10.1995, trasmessa al Settore Urbanistica, la stessa rileva come l'annullamento della delibera di revoca del P.L., di cui alla Sentenza del TAR, sia stato disposto per motivi esclusivamente procedurali (mancanza del parere della Commissione Edilizia). Condivide tale motivazione, suggerendo dunque di reiterare l'atto di revoca dando atto dell'annullamento giudiziale e provvedendo alla acquisizione preliminare del parere della Commissione Edilizia. Nella nota viene inoltre fatto riferimento alla contraddittorietà del P.L. rispetto alla presenza di un lotto di E.R.P., ritenendo la fattispecie rafforzata da altra Sentenza del TAR (richiamata senza indicazione di numero) che, si legge, con riferimento evidentemente ad altro lotto C.I.M.E.P., ha *«confermato la sopravvivenza del lotto 183 rispetto alla successiva variante di P.R.G.»*. Non si è rintracciata copia di tale sentenza nella documentazione resa disponibile.

A fronte di quanto trasmesso dall'Avvocatura, il Settore Urbanistica - Piano Regolatore, in data 18.01.1996, riferiva all'U.T. Settore Urbanistico che *«occorre procedere a reiterare l'atto di revoca»*, di *«esaminare i motivi di annullamento (pp. 9 e seg. Sentenza TAR) ed a fornire allo scrivente settore una breve memoria in ordine alla situazione urbanistica vigente alla data di adozione della variante relativa alla zona omogenea C 16.15 nonché elementi utili circa la contraddittorietà del Piano di Lottizzazione con la presenza del lotto 183 di Edilizia Residenziale Pubblica»* [per evidente refuso è indicato il lotto 183 al posto del lotto 6bis].

L'Ufficio indicato provvedeva a sintetizzare l'iter, esprimendo al termine alcune considerazioni:

«1. La Variante Progetto casa si inserisce apparentemente in modo corretto nel contesto dell'ex Lotto 6, 6bis e 185, anche se la Variante riduttiva al Lotto 6bis è stata predisposta dopo l'adozione della Variante Progetto Casa per la zona C 16.15. Tra l'altro anche in altre situazioni (per es. Via Bellarmino) l'adozione della Variante al P.R.G. è avvenuta prima della predisposizione della Variante riduttiva del Lotto ex lege 167 (approvazione Piano Casa Bellarmino il 24.01.1984 - inoltre Variante riduttiva Lotto 183 il 30.07.1984 - inoltre seconda versione della Variante riduttiva Lotto 183 il 20.01.1990).

2. La Variante Progetto Casa prevedeva solo ed esclusivamente funzioni compatibili (commercio ed artigianato), da specificare in sede di Piano attuativo. La voce "uffici" o riferimenti alle funzioni compatibili di cui all'art. 27.1 lett. B dele N.T.A. non risultava quindi indicata.

3. Per quanto riguarda il Piano di Lottizzazione si rilevano difformità tra il tipo planivolumetrico adottato e il tipo "B" allegato alla convenzione, infatti in quest'ultimo compaiono, all'interno delle quote artigianali, anche superfici destinate ad uffici per altro specificate come integrate all'unità produttiva. Infatti si rileva: quadro riepilogativo (all. B) commerciale-artigianale (compresi gli uffici tecnici, attività di ricerca e di laboratorio compresi ed integrati nell'unità produttiva) mc 13.071».



Il riferimento al lotto 183 Bellarmino è, verosimilmente, lo stesso della precedente analisi dell'Avvocatura, dove però questa evidenza come una Sentenza del TAR abbia «*confermato la sopravvivenza del lotto 183 rispetto alla successiva variante di P.R.G.*» stante una contraddittorietà del P.L. rispetto alla presenza di un lotto di E.R.P. (non si hanno tuttavia i documenti di riferimento, trattandosi di altro lotto C.I.M.E.P.).

Nota. Occorre sottolineare che nel rapporto del Comune del 20.05.1996, e nella relativa relazione urbanistica allegata, non viene specificato come la proposta di stralcio dell'area C 16.15 dal Piano di Zona non sia mai stata approvata dal C.I.M.E.P. e non vengono richiamate le precisazioni del C.I.M.E.P., contenute nel documento di Approvazione del P.E. per l'area commerciale Tre Castelli del 1988, con cui lo stesso ribadiva, come sopra già riportato, che: «*il piano di zona, lotto MI/6bis approvato in data 16.12.1982 con deliberazione consortile n. 818, non è mai stato oggetto di modificazione da parte del Consorzio. Alla richiesta del Comune di Milano di stralcio della porzione di area a servizi del piano di zona vigente, interessata dalla variante al P.R.G. nell'ambito del Piano Casa zona C 16.15 non si è infatti dato corso*». Nella relazione urbanistica viene solamente indicato come tale documento di Approvazione non comprenda l'area in oggetto.

k. 12.10.1998 - Diffida della Società Imm.re Ronchetto S.r.l. al Comune di Milano

L'Immobiliare Ronchetto S.r.l., con atto del 07.10.1998, notificato in data 12.10.1998, ha diffidato l'Amministrazione Comunale:

«[...]

1. a procedere alla immediata convocazione della Giunta Comunale nonché di sottoporre e far votare dalle stesse il seguente punto: "revoca del provvedimento di sospensione n. 2244719.400/PG/1990 e ordine agli Uffici Comunali di dare corso alla pubblicazione ex L.R. 14/84 degli atti del Piano di Lottizzazione ivi menzionato";

2. ovvero, in alternativa, a procedere alla immediata convocazione del Consiglio Comunale nonché a far votare allo stesso il seguente punto: "adozione ai sensi di legge del P.P. relativo alla zona di espansione residenziale di P.R.G. C 16.15 posta a sud della Via Guido Martinelli in adiacenza alla Via Guido Coppin in conformità al prospetto predisposto dall'UTC, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 212.7.93"

[...].

La Società nell'atto evidenzia al punto 5. che in seguito alla Delibera di sospensione dell'iter di approvazione del Piano di Lottizzazione, stante il Procedimento Penale in corso, «[...] il Comune di Milano aveva però omesso di adottare spontaneamente ulteriori provvedimenti definitivi, sicché le società proprietarie, frattanto rappresentate da custodi nominati dalle competenti sezioni per le misure di prevenzione del Tribunale, in quanto esse erano ormai assoggettate ai provvedimenti di sequestro e amministrazione giudiziaria prescritti dalla legge, hanno promosso nel 1992 un primo ricorso avanti al TAR Lombardia, censurando il silenzio-rifiuto sull'istanza di conclusione del procedimento amministrativo». A seguire riporta: «6. che del ricorso di cui dinnanzi sono derivate tutta una serie di ordinanze incidentali dapprima di carattere cautelare e poi riguardanti l'esecuzione, l'ultima delle quali testualmente ordinava: "all'Amministrazione Comunale di iscrivere all'ordine del giorno del Consiglio Comunale la deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione di cui trattasi entro 90 giorni dalla data di notificazione della presente ordinanza"; 7. che, con deliberazione consiliare n. 1 del 10.1.94 (diventata esecutiva solo l'8.4.94 a seguito di provvedimento CO.RE.CO Sez. III n. 13884) il Consiglio Comunale ha invece inopinatamente deciso di revocare tout court il Piano di Lottizzazione con relativo schema di convenzione riguardante le aree poste in via Martinelli Coppin; 8. che, peraltro, tale ultima deliberazione del Consiglio Comunale di Milano è stata annullata dal TAR Lombardia con sentenza n. 1206/1995 della Sezione



Prima, notificata e non appellata, e pertanto passata in giudicato [...]; 8. che inoltre nel periodo di tempo antecedente all'adozione della delibera consiliare indicata al punto precedente, tra i ricorrenti e il Comune erano intervenute specifiche trattative formalizzate in comportamenti univoci dei rappresentanti del Comune [...] attestanti come l'Amministrazione Comunale avesse debitamente istruito un nuovo piano particolareggiato sulle aree Martinelli-Coppin, destinato ad essere approvato in luogo di quello oggetto di revoca e, per di più, avente caratteristiche urbanistiche tali da elidere ogni possibile dubbio di legittimità sull'intervento urbanistico e capace di rendere attuabile la costruzione sulle aree indipendentemente da quelle

10. che infatti nei giorni immediatamente precedenti alla seduta consiliare del 10.1.1994 la Giunta Comunale aveva approvato all'unanimità una proposta di delibera consiliare avente ad oggetto "adozione del Piano Particolareggiato di Attuazione del PRG relativo alla zona residenziale in adiacenza a Via Guido Coppin e contestuale revoca del Piano di Lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale in data 20.3.90"; 11. che questa seconda deliberazione (e il conseguente atto consiliare che avrebbe dovuto scaturirne) rappresentava inoltre l'adempimento comunale ad un preciso impegno assunto spontaneamente di fronte al Presidente della Sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Milano, al quale era stato assicurato appunto che si sarebbe proceduto all'adozione del citato Piano Particolareggiato contestualmente alla revoca del precedente Piano di Lottizzazione, onde consentire il buon fine della procedura urbanistica evitando però che eventuali (e mai comprovati) vizi di legittimità della delibera consiliare 20.3.90 si riflettessero sull'attività edificatoria».

Con riferimento al Piano Particolareggiato citato, come indicato al precedente § h., nella seduta del 07.01.1994 la Giunta Comunale aveva disposto il ritiro della proposta di deliberazione n. 121 relativa alla Adozione dello stesso.

Il Settore Urbanistica - Ufficio Lottizzazioni - in data 23.12.1998, a fronte della diffida di cui sopra, indiceva riunione intersettoriale in data 14.01.1999 "per definire le situazioni pregresse e rinnovare le procedure per l'adozione del Piano Attuativo", convocando l'Avvocatura Comunale, il Settore Urbanistico Pianificazione e Progettazione Urbana e il Settore Urbanistica P.R. - Sezione Pianificazione.

I. 14.01.1999 - Riunione intersettoriale

L'ultimo passaggio rintracciato nell'iter oggetto di analisi è quello relativo alla riunione intersettoriale del 14.01.1999 avente ad oggetto "Piano Attuativo da realizzare nell'area compresa tra le vie Martinelli e Coppin". La riunione è stata svolta alla presenza del Settore Urbanistica PR, del Settore Pianificazione e Progettazione Urbana, dell'Avvocatura comunale, oltre a rappresentanti di

Il Comune riferisce che: «prima di assumere qualsivoglia determinazione al riguardo [il riferimento è alla diffida all'adozione di strumento urbanistico attuativo per l'area C 16.15] si conviene che occorra acquisire un quadro il più possibile completo circa la situazione di fatto e di diritto attuale».

Sulla base dell'intervento di _____ viene verbalizzato che: «emerge subito che l'area che la _____ possedeva è stata confiscata dallo Stato a seguito di procedimento penale e successiva ordinanza dell'Autorità Giudiziaria. La Società ribadisce la necessità di addvenire in tempi brevi ad una soluzione della problematica, in quanto alcuni suoi clienti sono in attesa da anni di vedersi assegnato un alloggio ed in quanto gli accordi che la stessa aveva a suo tempo preso con la co-lottizzante (realizzazione di sola residenza sui propri terreni, residenza e funzioni compatibili sui terreni _____ hanno generato una serie di aspettative e di implicazioni che oggi non possono più essere disattese».



ARCHITETTO

Via Imperia, 24 - 20142 Milano

tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail alessandratesta@architestudio.it pec testa.17466@oamilano.it

Il Comune precisa che: *«l'Amministrazione risponderà alla diffida promossa dai legali della parte evidenziando l'impossibilità dell'attuazione del P.L. stante il mutamento giuridico della proprietà di gran parte dell'area in oggetto e delle condizioni di fatto e di diritto più generalmente intese. Si prende quindi la decisione di interessare l'Amministrazione dello Stato perché il Comune di Milano ha necessità di definire in tempi brevi le procedure per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che consenta l'utilizzo edificatorio - almeno parziale - dell'area che si presume in parte coincidente con l'area azzonata dal vigente P.R.G. a zona di espansione C 16.15 della superficie di circa mq 45.800 con destinazione a residenza e servizi comunali, in quanto non si esclude di procedere direttamente alla realizzazione in loco di interventi di edilizia residenziale pubblica».*

Non vi sono ulteriori passaggi con riferimento specifico alle aree oggetto della presente Procedura (mappali 186 e 187 del foglio 570).

Si riscontra una successiva comunicazione della Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R. del Comune di Milano al Ministero delle Finanze e alla Prefettura di Milano in data 21.01.1999, come preannunciato nel corso della sopra citata riunione intersettoriale, per manifestazione di interesse da parte del Comune all'acquisizione di porzione dei terreni confiscati per eventuali interventi comunali di Edilizia Residenziale Pubblica. Il Comune riporta quanto segue: *«Il Comune di Milano ha [...] necessità di definire in tempi brevi le procedure per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che consenta l'utilizzo edificatorio - almeno parziale - dell'area in questione che si presume in parte coincidente con l'area azzonata dal vigente P.R.G. a zona di espansione C 16.15 della superficie di circa 45.800 mq, con destinazione a Residenza e Servizi Comunali. La complessa vicenda urbanistica che ha caratterizzato le aree in località Ronchetto sul Naviglio e che ha avuto anche conseguenze in ordine giudiziario, impone oggi all'Amministrazione Comunale di risolvere in via definitiva le pendenze tutt'ora in essere, attuando da un lato le previsioni di Piano e consentendo dall'altro ai soggetti che ne abbiano titolo, di concretizzare i propri diritti volumetrici, attualmente solo potenziali. Il Comune di Milano non esclude di procedere direttamente alla realizzazione in loco di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, ove ciò venisse valutato positivamente da codesto Dipartimento. In ogni caso la preannunciata relazione tecnico-descrittiva-valutativa che dovrebbe essere da Voi predisposta, non potrebbe non tenere in debita considerazione le previsioni urbanistiche sull'area e la potenzialità edificatoria della stessa».*

In risposta alla richiesta di cui sopra il Ministero delle Finanze in data 13.01.1999, con protocollo comunale del 12.03.1999, sottolinea che *«al fine di valutare la percorribilità della prospettata ipotesi e di addivenire alla definizione della pratica, lo scrivente [...] ha in animo di indire una conferenza di servizio con all'ordine del giorno "Problematiche relative alla destinazione d'uso dell'area ubicata in Milano, località Ronchetto S/N"».* Con ciò è ulteriormente ribadita la criticità nella risoluzione delle problematiche inerenti alla disciplina delle aree ricadenti nella zona C 16.15.

Sulla base dello strumento urbanistico vigente (P.G.T.), si evidenzia che i terreni che ricadevano nella porzione indicata come *"residenziale"* della zona C 16.15, in parte oggetto della presente Procedura e in parte, verosimilmente, oggetto delle sopra richiamate ipotesi valutative, risultano oggi disciplinati quali *"aree per nuovi depositi autofiloviari ATM programmati"* del Piano dei Servizi, con la sola eccezione della porzione del mappale 187, oggetto di analisi, che ricade in Ambiti di Rinnovo Urbano insieme, in modo anomalo, ad area che rientrava nello stralcio della zona C 16.15 come *"verde pubblico"*. Non è riscontrabile sui terreni limitrofi ricadenti nell'originaria zona C 16.15 l'avvenuta esecuzione di interventi di edilizia residenziale pubblica.



4. Conclusioni

A fronte di tutto quanto sopra descritto, si evidenzia come:

- la proposta di variante al Piano di Zona Consortile nel 1982, che riduceva il volume edificato previsto in origine, era stata motivata dal Comune (per recepire la variante del P.R.G. del 1980 che portava l'area in oggetto da "residenziale" a "verde comunale") per una *"riscontrata impossibilità edificatoria su una parte del lotto in corrispondenza del terreno cavato, la bonifica del quale ai fini costruttivi avrebbe richiesto oneri inaccettabili dal punto di vista dell'economia dell'intervento"*, motivazioni accolte dal C.I.M.E.P., che approvava la variante con creazione del Lotto 6bis;
- la Variante al P.R.G., che prevedeva la creazione della zona di espansione residenziale C 16.15, approvata nel 1986 dalla Giunta Regionale, conteneva una modifica delle previsioni del Piano di Zona Consortile Lotto 6bis del 1982, all'epoca in corso di validità. Tale modifica, peraltro di iniziativa privata e non più pubblica, che insediava nuovi abitanti e riduceva gli standard, appare, nella sostanza, in contrasto con le motivazioni in forza delle quali il C.I.M.E.P., nel 1982, aveva approvato la precedente proposta di variante all'originario Piano di Zona Consortile (quella che istituiva il Lotto 6bis), ossia:
 - invarianza del peso insediativo;
 - aumento (e non riduzione) degli standard;
 - problematiche di edificazione (in termini esecutivi e di costi da sostenere) su un'area di ex cava geologicamente e morfologicamente complessa;
- il C.I.M.E.P. non ha mai approvato tale variante di stralcio della zona C 16.15 dal Lotto 6bis, come evidenzia lo stesso chiaramente nella Delibera di Approvazione Piano Esecutivo per il solo intervento commerciale "Tre Castelli" del 27.07.1988, ove rimarca il valore della tavola di cui alla Delibera di Approvazione del Lotto stesso del 1982;
- per quanto visionato, non si è riscontrata revoca della variante del P.R.G. del 1986 relativa alla zona C 16.15;
- il Piano di Lottizzazione per l'area C 16.15 è stato adottato il 20.03.1990 mentre il Piano di Zona Consortile era ancora in corso di validità (era stato prorogato al 28.04.1991);
- già dal 1982 viene esplicitamente indicato, sia dal C.I.M.E.P., sia dal Comune, che le previsioni del Piano di Zona Consortile di edificazione della volumetria prevista (400.000 mc) erano state da tempo realizzate;
- non si è riscontrata, tra quanto reso disponibile, documentazione inerente alla attuazione di procedimenti di esproprio con riferimento all'area in oggetto durante il periodo di efficacia del Piano di Zona, sebbene le previsioni dello stesso destinassero le aree oggetto di analisi in verde comunale da espropriare;
- appaiono evidenti le molteplici incongruenze nell'iter descritto che hanno condotto la Procura della Repubblica alle indagini svolte, di cui al Procedimento Penale noto come "Duomo Connection";
- nella riunione intersettoriale del 1999, con riferimento a eventuali diritti edificatori, il Comune non trae conclusioni definitive, evidenziando l'impossibilità di attuare il P.L. per mutate condizioni di fatto e di diritto più generalmente intese, ipotizzando altresì eventuali interventi, ma di carattere pubblico (E.R.P.), sulle aree limitrofe già oggetto di confisca;
- a oggi il P.G.T. disciplina l'area individuata come "edificabile" nella zona C 16.15 (ad eccezione della porzione del mappale 187 ricadente in A.R.U.) come *"area per nuovi depositi ATM programmati"* e sui terreni limitrofi, ricadenti in tale area, non oggetto della presente Procedura, non si rileva



esecuzione di precedenti interventi edificatori. Tali porzioni sono interessate al momento da interventi di carattere pubblico quali il cantiere della nuova M4 e il progetto della nuova viabilità Enna-Chiodi.

In conclusione:

- per quanto concerne la destinazione prevista per le aree dall'attuale strumento urbanistico (P.G.T.), si richiamano le analisi già svolte nella relazione del 16.12.2022, depositata il 18.12.2022, evidenziando come il Comune nel Certificato Urbanistico fornito alla sottoscritta abbia evidenziato come « *mappali oggetto della richiesta, unitamente ad un ambito più vasto, risultano essere già stati interessati dal Lotto n. 6bis ex-Lege 167/1962 e successive modificazioni e integrazioni, approvato dal C.I.M.E.P. con delibera n. 818 del 16.12.1982; pertanto ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici previsti dalle N.E. del P.d.R. ed ai sensi dell'art. 5.20 delle stesse Norme, nel calcolo della superficie fondiaria/territoriale dovrà essere considerato l'intero lotto funzionale costituito dall'ambito interessato dal lotto suddetto. Si rimanda agli elaborati del lotto C.I.M.E.P. n. 6bis* »;
- il Comune di Milano, Area Pianificazione Urbanistica Generale, stante la complessità di un iter che, per quanto visionato, pare non aver avuto, per i beni in oggetto, atto conclusivo successivo alla riunione intersettoriale del 1999, a fronte delle richieste della sottoscritta, che evidenziava le numerose e complesse incongruenze e problematiche riscontrate, non ha preso esplicita posizione circa la possibilità di riconoscere o meno diritti edificatori per l'area in esame;
- alla luce di ciò, non è possibile prevedere quali possano essere le decisioni del Comune in merito, stante le plurime criticità rilevate (anche in ambito di diritto amministrativo e con riferimento alle conclusioni delle indagini svolte della Procura della Repubblica), ritenendo, allo stato, opinabile qualsiasi posizione che non provenga direttamente dagli Uffici preposti alla disciplina del territorio.

5. Allegati

Si allegano alla presente relazione:

- **Allegato a.** - Variante al Piano di Zona Consortile per il Lotto n. 6 in adeguamento al P.R.G. vigente - Lotto 6bis
 - **Allegato a.1** - Elenco descrittivo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milano - Divisione Demanio e Patrimonio - inerente al Piano Particolareggiato di Esecuzione in applicazione della Legge n. 167/1962 e s.m.i. relativo al Lotto 6 (Via L. il Moro, Via Buccinasco, Via Tre Castelli, Via privata Parenzo) con planimetria
- **Allegato b.** - Approvazione Variante P.R.G. per la zona C.16.15 (Progetto Casa)
- **Allegato c.** - Proposta del Comune al CIMEP di Variante riduttiva del Lotto 6bis al Piano di Zona Consortile
- **Allegato d.** - Piano Esecutivo ex art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona consortile relativo al Lotto MI/6bis approvato con Delibera del Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P. n. 1039 del 27.07.1988
- **Allegato e.** - Proroga Piano di Zona Consortile
- **Allegato f.** - Adozione Piano di Lottizzazione Zona C 16.15 e relativo schema di Convenzione
 - **Allegato f.1** - Grafiche Piano di Lottizzazione allegato alla Delibera di Adozione



ARCHITETTO

Via Imperia, 24 - 20142 Milano
tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail alessandratesta@archtestudio.it pec testa.17466@oamilano.it

- **Allegato g.** - Sospensione dell'iter di approvazione del Piano di Lottizzazione
- **Allegato h.** - Ritiro dall'ordine del giorno della Giunta Comunale della deliberazione per adozione del P.P.A. zona C 16.15 e contestuale revoca del P.L. relativo alla stessa area
- **Allegato i.** - Revoca del P.L. con relativo schema di convenzione
- **Allegato j.** - Sentenza TAR Lombardia
- **Allegato k.** - Atto di diffida di _____ al Comune di Milano

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione composta di n. 19 (diciannove/00) pagine a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alla Debitrice e al Creditore a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce, con serena coscienza, di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità, restando a disposizione per ogni confronto o approfondimento il Signor Giudice ritenesse necessario.

In fede,

Milano, 16.09.2023

arch. Alessandra Testa

