

MUNICIPIO 5
DELIBERAZIONE N. 39 DEL 14.07.2022

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI MUNICIPIO

OGGETTO: PARERE - SCALO ROMANA - VILLAGGIO OLIMPICO – RESIDENZA PER STUDENTI – QUOTA ERS - VIA LORENZINI N. 3.

Seduta pubblica del 14 luglio 2022

CONSIGLIERI IN CARICA

CARAPELLESE	PRESIDENTE DI MUNICIPIO	P			
ARCIDIACONO	CONSIGLIERE	P	MAGNOTTA	CONSIGLIERE	P
BRAMATI	CONSIGLIERE	P	MARNINI	CONSIGLIERE	P
CAMARDO	CONSIGLIERE	A	MARUCCO	CONSIGLIERE	P
CAMPAGNANO	CONSIGLIERE	A	MISITI	CONSIGLIERE	P
CAVALLO	CONSIGLIERE	P	MOLHO	CONSIGLIERE	P
CHANDRA KAR	CONSIGLIERE	P	MOSCHELLA	CONSIGLIERE	P
D'ANGELO	CONSIGLIERE	A	MULINACCI	CONSIGLIERE	P
DE BELLIS	CONSIGLIERE	P	REPOSSI	CONSIGLIERE	P
DE FRANCESCHI	CONSIGLIERE	P	SERINI	CONSIGLIERE	A
DI VAIA	CONSIGLIERE	P	TODESCO	CONSIGLIERE	P
DONGIOVANNI	CONSIGLIERE	P	VALTORTA	CONSIGLIERE	P
GALLUZZI	CONSIGLIERE	P	VEDOVATO	CONSIGLIERE	P
GENOVESE	CONSIGLIERE	P	VENTURIN	CONSIGLIERE	P
GEROSA	CONSIGLIERE	A	VERARDI	CONSIGLIERE	P
GRIMALDI	CONSIGLIERE	A	VERRI	CONSIGLIERE	P

Fatto eseguire l'appello nominale, il Presidente del Consiglio Massimo MULINACCI accerta che risultano presenti 25 Consiglieri.

Partecipa all'adunanza il Segretario Dott. Federico Porciani.

Il Presidente del Consiglio, accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la votazione.

OGGETTO: PARERE - SCALO ROMANA - VILLAGGIO OLIMPICO – RESIDENZA PER STUDENTI – QUOTA ERS - VIA LORENZINI N. 3.

VISTA l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

RITENUTO che la stessa appare meritevole di approvazione;

VISTI:

- lo Statuto del Comune di Milano;
- il Regolamento dei Municipi del Comune di Milano.

DATO ATTO del parere di regolarità tecnica e di legittimità reso dal Direttore Operativo Municipi – Ambito 1, quale parte integrante della presente proposta;

DATO ATTO dell'esito della seguente votazione, a scrutinio palese e a maggioranza dei Consiglieri votanti:

CONSIGLIERI ASSEGNATI	31	
CONSIGLIERI PRESENTI	25	
CONSIGLIERI VOTANTI	25	
MAGGIORANZA RICHIESTA	13	
CONSIGLIERI FAVOREVOLI	25	
CONSIGLIERI CONTRARI	00	
CONSIGLIERI ASTENUTI	00	
CONSIGLIERI ASTENUTI ART.33 C.4	00	

DATO ATTO inoltre che l'esito della predetta votazione è stato verificato dagli scrutatori MISITI – VEDOVATO – VERRI

DELIBERA

- la proposta di deliberazione di cui in premessa è approvata e fatta propria.

Il Segretario
Dott. Federico Porciani
(firmato digitalmente)

Il Presidente del Consiglio
Massimo Mulinacci
(firmato digitalmente)

VISTO

Il Direttore Operativo
Municipi - Ambito 1
Dott. Giovanni Campana
(firmato digitalmente)

- **ALLA DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA - DIREZIONE SPECIALISTICA ATTUAZIONE DIRETTA PGT E SUE UNITÀ CONVENZIONAMENTI**
- **AGLI ATTI DEL MUNICIPIO**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO DI MUNICIPIO**

**OGGETTO: Parere - Scalo Romana - Villaggio Olimpico – Residenza per Studenti –
quota ERS - Via Lorenzini n. 3.**

Il Direttore Operativo Municipi – Ambito 1
Dott. Giovanni Campana

L'Assessore
Mattia Cugini

Il Consiglio del Municipio 5

Visti

- Il vigente Statuto del Comune di Milano;
- gli artt. 22 e 24 del Regolamento dei Municipi del Comune di Milano;

Premesso che:

Premesso che:

- è pervenuta al Municipio 5 dalla Direzione Rigenerazione Urbana - Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE Unità Convenzionamenti ed Attuazione Piani, comunicazione di indizione di Conferenza di Servizi (Prot. 10/06/2022.0323681.U.) sulla **Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia di edifici necessari alla realizzazione del Villaggio Olimpico, delle infrastrutture di servizio e di urbanizzazione ad esso accessorie ai sensi dell'art. 1 comma 722 lett. b) della legge n. 178 del 30/12/2020, in anticipazione degli obiettivi di riqualificazione e trasformazione urbanistica dell'area Scalo Romana – quota ERS - Residenza per studenti convenzionata ex art.2. NTA AdP Scalo Romana e quota per servizi privati di Interesse Pubblico e Generale ai sensi degli artt. 4 e 6 delle NA del PdS-PGT vigente.**
- La Commissione per il Paesaggio nel corso della Seduta n. 23 del 30/06/22 ha espresso **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO.**

Considerato che:

- la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato ex-art. 28bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. anticipa gli obiettivi di riqualificazione e trasformazione urbanistica di una porzione dell'ex Scalo Ferroviario Romana - Quadrante C2 -, **limitatamente all'area identificata dal masterplan previsto dall'accordo di programma quale sede del villaggio olimpico di Milano**, ubicato nella zona a sud-ovest dello stesso, tra le vie Lorenzini e Ripamonti è stata presentata da COIMA S.g.r. S.p.a., quale società di gestione del "Fondo Porta Romana", delegata tramite procura speciale da Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. e Ferrovie dello Stato Sistemi Urbani S.r.l. in qualità di proprietari delle aree dello Scalo Romana.

- L'intervento edilizio riguarda il restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, edificio Basilico ed ex Squadra Rialzo, oltre alla nuova costruzione di edifici di otto piani fuori terra, un piano interrato destinato a parcheggi e locali tecnici e di servizio, la sistemazione al suolo delle aree pertinenziali in parte proposte in asservimento all'uso pubblico oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti che saranno realizzate successivamente alla manifestazione olimpica.
- L'attuazione di questo intervento prevede sia per la parte destinata a ERS - residenza per studenti, sia per la parte destinata a servizi privati di Interesse Pubblico e Generale ai sensi degli artt. 4 e 6 del P.d.S. - PGT, una doppia programmazione: la prima fase è destinata ad ospitare il Villaggio Olimpico e la successiva ne regola la trasformazione nella definitiva Residenza per Studenti a titolo di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) L'intervento prevede la realizzazione di due blocchi distinti, ognuno composto da tre stecche destinate ad alloggi per atleti di otto piani fuori terra, tra cui un piano terreno che le collega dove si prevedono gli spazi di servizio e funzioni complementari allo svolgimento delle attività olimpiche. Il piano interrato nel quale sono ubicati il parcheggio per veicoli e cicli, i locali tecnici ha accesso da una rampa provvisoria nella porzione nord-ovest del lotto di intervento. Le opere pubbliche provvisorie riguardano principalmente la via Lorenzini dalla quale ha accesso il villaggio olimpico: verrà realizzata una recinzione a protezione del VO e un "Transport mall" con ingressi controllati per il trasferimento degli atleti e sosta dei bus; queste soluzioni saranno valutate ed approvate con atti separati.
- La Proposta progettuale "fase Residenza per studenti": Questa fase coincide con la soluzione definitiva dell'ambito e prevede la trasformazione di tutti i nuovi edifici di progetto in una residenza per studenti convenzionata, servizi comuni e spazi accessori. La trasformazione non determina sostanziali modifiche interne ed esterne agli edifici mentre le opere pubbliche vedono la riqualificazione della via Lorenzini e il ripristino della viabilità. Nella soluzione definitiva la rampa di accesso al piano interrato viene collocata in differente posizione, parallela alla via Lorenzini e in prossimità della rotonda esistente sulla via Adamello-Lorenzini. La proposta in atti prevede inoltre di collocare al piano terra e ad una piccola quota del piano interrato degli edifici spazi a Servizi privati di Interesse Pubblico e Generale ai sensi degli artt. 4 e 6 del P.d.S.-PGT da convenzionare con il Comune di Milano. Complessivamente, viene proposta la realizzazione di edifici con configurazione ad albergo, suddivisi in camere singole, singole disabili e doppie, oltre a spazi comuni e di servizio per un totale complessivo di n. 1698 posti letto.
- **Al Municipio 5 per quanto di competenza si chiede di esprimere un parere in merito al progetto e all'interesse pubblico e generale circa la proposta di sistemazione delle aree interne al lotto asservite/cedute e alla riqualificazione delle vie Lorenzini e Ripamonti,**

queste ultime da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento privato.

- Il cronoprogramma sul PII complessivo dello Scalo Romana è il seguente:
 - o In data 10 maggio 2022 è stata presentata la proposta definitiva del Programma Integrato di Intervento Romana.
 - o In data 8 giugno 2022 sono state richieste integrazioni documentali ed è stato sospeso il procedimento istruttorio.
 - o A breve verrà avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica che vedrà la partecipazione del Municipio 5 come Soggetto interessato e verrà istruita la Conferenza dei Servizi sul PII acquisendo anche il parere del Municipio 5.

Richiamate

- Le delibere già approvate dal Consiglio di Municipio 5: n.32 del 18/05/2017; n.13 del 15/04/2021 e n. 25 del 29/07/2021.
 - o

Rilevato che:

- La Commissione istruttoria della Commissione Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata, Lavori Pubblici del Municipio 5, nelle sedute del 1° luglio e 7 luglio 2022, ha esaminato la richiesta;
- Acquisito sulla proposta di deliberazione il parere di cui al comma 1 dell'art. 33 del Regolamento dei Municipi del Comune di Milano, in ordine alla regolarità tecnica,

DELIBERA

di esprimere **parere favorevole** all'intervento di cui in oggetto, indicando:

- che appare essenziale per la piena integrazione dell'area come trasformata e rigenerata con gli altri brani di città esistenti ed evitare quindi cesure urbane, garantire un'elevata permeabilità dell'area stessa anche dai lati di via Lorenzini e di via Ripamonti, da realizzarsi mediante adeguate e coerenti soluzioni architettoniche e paesaggistiche, nonché con una continuità di spazi e funzioni pubbliche fra le due vie e il Parco;
- che in accordo con quanto indicato nel parere espresso dalla Commissione Paesaggio e che, in accordo con quanto richiamato *supra*, si risolvano, dal punto di vista architettonico e paesaggistico le testate e il disegno degli edifici senza introdurre fuori scala e tipologie di strutture e di soluzioni estetiche che risultino impattanti con il paesaggio della città come la

soluzione proposta con le balconate metalliche e i timpani di copertura, condividendo la valutazione di ridistribuire opportunamente le volumetrie dei 6 edifici proposti;

- che anche nell'area del villaggio olimpico sia prevista – come nel resto dello scalo - una destinazione di superfici a verde uguale o maggiore del 50% della superficie complessiva;
- di prevedere la riqualificazione dei tratti interessati delle vie Lorenzini e Ripamonti con una maggiore caratterizzazione in termini di verde (piantumazione alberi), in particolare della via Lorenzini, denominata “*boulevard verde*” nella documentazione di progetto, ma apparentemente suscettibile di una maggiore intensità se si osserva il *rendering* di progetto.
- di salvaguardare la continuità del tracciato della pista ciclabile prevista, trovando adeguata soluzione compatibile con i diversi ingressi all'area da via Lorenzini.
- preso atto di quanto previsto nell'accordo di programma ossia la destinazione degli edifici a residenza universitaria post olimpiadi, si richiede di aggiornare la valutazione riportata nella Convenzione, nella fase post Olimpiadi, in ragione delle esigenze e delle caratteristiche della domanda abitativa come risulteranno evolute, riconsiderando eventualmente la soluzione di un mix abitativo che preveda un'offerta di *housing* non solo a studenti, ma anche a giovani coppie e ad altri target che subiscono sempre di più la non “*affordability*” del costo dell'abitare.
- Si chiede, per quanto precede, che venga sin d'ora realizzata una opportuna progettazione degli edifici, atti ad ospitare le residenze per gli atleti nel periodo olimpico, che risulti nella fase successiva non solo funzionale alla eventuale destinazione di studentato ma anche già compatibile con altre possibili destinazioni per attuare un mix abitativo destinato a rispondere alle esigenze di varie tipologie di utenti di ERS;
- che l'area sia caratterizzata, nel costruito nonché nel disegno e nelle strutture degli spazi aperti, da elevata accessibilità e inclusività per le persone con disabilità.
- che si preveda, post evento olimpico, anche nell'edificio ex Squadra Rialzo una caratterizzazione di funzioni e servizi di tipo culturale, in un distretto urbano di produzione culturale. Si richiede su questo aspetto un coinvolgimento del Municipio per condividerne la progettazione e realizzazione;
- si richiede un coinvolgimento del Municipio nell'individuazione della tipologia di strutture sportive destinate alla cittadinanza, così da definire un'offerta che possa risultare anche ad ampliamento e differenziazione di quella esistente nel NIL di riferimento.
- si richiede che l'individuazione delle funzioni da insediare nel piano terra degli edifici con convenzionamento di servizi di interesse pubblico generale, avvenga tramite una successiva espressione del Consiglio di Municipio 5 e tenendo conto delle esigenze di servizi nel NIL di riferimento e nei quadranti/NIL limitrofi del Municipio 5;



MUNICIPIO 5

- si chiede che, nella valutazione degli oneri derivanti dal complessivo intervento dello Scalo Romana, gli oneri generati dal Villaggio Olimpico vengano utilizzati per gli interventi sulla mobilità ipotizzati e quelli rimanenti vengano congelati e d'intesa col Municipio 5, vengano utilizzati all'interno dell'area di intervento o comunque, nel NIL di riferimento

**OGGETTO:Parere - Scalo Romana - Villaggio Olimpico – Residenza per Studenti –
quota ERS - Via Lorenzini n. 3.**

- Vista la proposta di deliberazione indicata in oggetto;
- Visto l'art. 33 comma 1 del Regolamento dei Municipi del Comune di Milano;
- Verificata la rispondenza della proposta di deliberazione in esame alle leggi e norme regolamentari vigenti;

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

- in ordine alla regolarità tecnica e alla legittimità della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Direttore Operativo Municipi – Ambito 1
Dott. Giovanni Campana

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO MUNICIPALE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

PARERE - SCALO ROMANA - VILLAGGIO OLIMPICO - RESIDENZA PER STUDENTI - QUOTA ERS - VIA LORENZINI N. 3.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visti: l'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000;
l'art. 33 comma 6 del Regolamento dei Municipi;
l'art. 2 comma 1 del Regolamento del Sistema sui controlli interni;
la Determinazione del Direttore Generale del Comune di Milano n. 676 del 03.02.2022 contenente la definizione degli organigrammi e le competenze della Direzione Servizi Civici e Municipi.

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.
IL DIRETTORE OPERATIVO MUNICIPI – AMBITO 1
DOTT. GIOVANNI CAMPANA
(firmato digitalmente)

PARERE DI LEGITTIMITA'

Visti: l'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000;
l'art. 33 comma 6 del Regolamento dei Municipi;
l'art. 2 comma 1 del Regolamento del Sistema sui controlli interni;
la Determinazione del Direttore Generale del Comune di Milano n. 676 del 03.02.2022 contenente la definizione degli organigrammi e le competenze della Direzione Servizi Civici e Municipi.

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

In ordine alla legittimità della proposta di deliberazione in oggetto.
IL DIRETTORE OPERATIVO MUNICIPI – AMBITO 1
DOTT. GIOVANNI CAMPANA
(firmato digitalmente)