



Spett.le
Comune di Milano

Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Urbanistica Generale
Via Sile 8
20139 Milano

c.a. Arch. Marino Bottini
Via pec: pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it
Via email: marino.bottini@comune.milano.it

e p.c.

Direzione Rigenerazione Urbana
Via Sile 8
20139 Milano

c.a. Arch. Simona Collarini
via email: simona.collarini@comune.milano.it

Assessore Rigenerazione Urbana
Arch. Giancarlo Tancredi
Via Sile, 8
20139 Milano

Via email: assessore.tancredi@comune.milano.it

Direzione Generale
Piazza della Scala 2
20121 Milano

c.a. Dott. Christian Malangone
via email: christian.malangone@comune.milano.it

Milano, 13 febbraio 2024

Oggetto: Edificio sito in via Pirelli 39 - richiesta di ottemperanza sentenza Consiglio di Stato n. 10976 del 18 dicembre 2023

Il Sottoscritto Matteo Ravà, nato a Milano, il 14/04/1974, in qualità di Consigliere Delegato di Coima SGR S.p.A., con sede legale in Piazza Gae Aulenti 12 – 20154 Milano, CF e P.IVA 05688240968, in qualità di società di gestione e per conto del fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali denominato “COIMA Opportunity Fund II” (il “Fondo”) (Coima SGR, anche quale gestore del Fondo, di seguito “Coima”)

PREMESSO CHE

- Il Fondo è proprietario dell'edificio ad uso "uffici privati" (terziario) sito nel Comune di Milano, Via Giovanni Battista Pirelli n. 39 ("P39"), composto da un corpo alto e da un corpo basso più relativi due piani interrati, individuato nel catasto fabbricati al foglio 267, mappali 213 (sub. 701 graffato con il mappale 255 sub. 701; sub. 702 graffato con il mappale 318 sub. 701; sub. 703, 704, 705, 706 e 707) e 318 (sub. 702 e 703); e nel catasto terreni al foglio 267, mappali 213, 255 e 318 ("P39");
- P39, che ha ospitato per oltre cinquant'anni gli uffici tecnici comunali, è stato oggetto di un procedimento di dismissione ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133/2008 e alienato mediante asta pubblica, indetta con bando pubblicato in data 7 gennaio 2019 e nella vigenza del PGT approvato con delibera di Consiglio comunale n. 16 del 22 maggio 2012 ("PGT 2012");
- Il Fondo, risultato aggiudicatario dell'asta in quanto offerente il maggior rilancio sull'offerta posta a base dell'incanto, ha acquistato la piena proprietà di P39 con contratto di compravendita del 25 novembre 2019 a rogito Notaio Edmondo Todeschini rep. 29978 racc. 12832, trascritto presso Agenzia del territorio Milano 1 il 28 novembre 2019 al n. 89509 del reg. generale e al n. 61156 del reg. particolare;
- Il 5 febbraio 2020 è entrato in vigore il nuovo PGT di Milano ("PGT 2020") che, non includendo P39 nel novero degli edifici soggetti alla normativa transitoria e finale del Piano delle Regole (artt. 52.1 e 53.4) e individuati nella Tavola R02, ha sensibilmente ridotto le prospettive di sviluppo dell'immobile rispetto al PGT 2012, vigente al momento dell'asta;
- Coima ha proposto tempestivo ricorso al TAR Milano per l'annullamento del PGT 2020 nella parte in cui non ha disposto l'inclusione di P39 nella Tavola R02 ai sensi e per gli effetti della suddetta normativa;
- Il TAR adito, con sentenza n. 2044 del 22 settembre 2022 ha respinto il ricorso e Coima ha proposto appello avanti il Consiglio di Stato;
- Il Consiglio di Stato – con la pronuncia n.10976 del 18 dicembre 2023 – ha annullato la sentenza del TAR e dichiarato *"l'illegittimità della delibera di approvazione del PGT e degli atti presupposti, nei limiti dell'interesse della Coima e nella misura in cui questi atti non enunciano una motivazione specifica relativa alla scelta di pianificazione di mancata inclusione del bene nella "tavola R.02", con conseguente applicazione della previgente disciplina urbanistica"*;
- la sentenza del Consiglio di Stato in particolare ha riconosciuto espressamente il legittimo affidamento ingenerato nel Fondo per effetto dell'esperimento della procedura di dismissione di P39, la quale assumeva quale fondamentale presupposto per la vendita l'assenza (in caso di rifunzionalizzazione) di un obbligo di realizzare quote di Edilizia Residenziale Sociale;
- lo svolgimento del procedimento di alienazione dell'immobile, infatti, è stato effettuato sull'assunto dell'applicazione della disciplina del PGT 2012 *"che si è riflessa in atti fondamentali del procedimento di vendita, quali, in particolare, il bando che ha dato avvio al procedimento di alienazione e la stima del valore economico del bene, effettuata nell'anno 2013 e nell'anno 2018 dall'Agenzia delle Entrate, che, verosimilmente, hanno influenzato la volontà contrattuale dell'acquirente"* (così si legge a pag. 15 sentenza Consiglio di Stato n. 10976/2023);
- proprio l'applicazione della (più favorevole) disciplina del PGT 2012 ha permesso all'Amministrazione comunale di alienare un asset che versava in condizioni di totale inagibilità per un corrispettivo ampiamente superiore alle medie di mercato per edifici agibili privati nella medesima zona (si ricorda che ai sensi delle stime effettuate dall'Agenzia delle Entrate il valore di P39 – già bonificato – era pari a circa **81 milioni** di euro, contro i **175 milioni** di euro quale prezzo di cessione versato da Coima per l'edificio non bonificato);



PREMESSO ALTRESÌ CHE

- nelle more della definizione del giudizio davanti al Giudice Amministrativo, al fine di non aggravare ulteriormente gli ingenti danni già subiti dal Fondo e dalla SGR (tra cui solo a titolo esemplificativo quelli derivanti dalle spese di riprogettazione, per consulenze, attività professionali aggiuntive e costi finanziari connessi al ritardo) la scrivente si è vista costretta a ridimensionare il progetto di recupero di P39 rinunciando a una parte significativa delle prospettive di sviluppo residenziale dello stesso, e ciò al solo fine di renderlo compatibile con il PGT 2020 e consentire così l'avvio dell'istruttoria del procedimento di rilascio del titolo edilizio;
- La scrivente ha quindi deciso di presentare l'istanza di permesso di costruire convenzionato in oggetto per la completa rifunzionalizzazione di P39 (il "PdCC") in senso conforme al PGT 2020 e non in contrasto con il PGT 2012, prevedendo quindi una quota di destinazione residenziale libera al di sotto del 20% dell'intervento complessivo;
- Coima, pur consapevole dei citati rilevanti danni già subiti e che si stanno aggravando in misura considerevole per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione delle statuizioni della citata sentenza, intende avviare col Comune un percorso collaborativo al fine di giungere in tempi rapidi e in ogni caso entro il mese di aprile 2024 al rilascio del PdCC – avendo ricevuto quanto prima le conferme tecniche necessarie alla rapida conclusione del procedimento – e ciò nell'ottica di non aggravare le conseguenze pregiudizievoli dell'illegittima esclusione di P39 dalla norma transitoria e finale del PGT 2020

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- l'intervento oggetto del PdCC prevede solo una parziale demolizione e ricostruzione fuori sagoma di P39, che viene mantenuto (quanto a struttura e destinazione) del tutto invariato per tutta la porzione sul lato est di via Goia (ex c.d. Corpo Alto);
- il progetto di rigenerazione avviato da Coima, che non è limitato al solo P39 ma da anni interessa tutto il comparto urbano delimitato dalle vie Gioia, Sasseti, Pirelli comprendente anche gli immobili siti in Via Gioia 20, via Gioia 22 e Pirelli 35 (e a cui la stessa società ha evidentemente destinato ingenti risorse), è stato già ampiamente condiviso dallo stesso Comune, con riferimento a:
 - (i) il planivolumetrico complessivo - valutato favorevolmente dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta n. 25 dell'11 luglio 2019, come da verbali PG. 168512/2019 e PG. 141699/2019;
 - (ii) le scelte di dettaglio riferite ai reciproci rapporti planivolumetrici tra gli edifici di via Gioia 20 e P39 nonché tra quello di via Pirelli 35 e P39, oggetto rispettivamente delle convenzioni stipulate il 29 ottobre 2023 e del 23 settembre 2021;
 - (iii) la realizzazione coordinata delle opere pubbliche necessarie all'urbanizzazione del citato comparto considerato unitariamente, regolamentata nel dettaglio dalla Convenzione Quadro stipulata con il Comune in data 16 maggio 2022 secondo le linee guida approvate con delibera di Giunta Comunale n. 333 del 18 marzo 2022 ("Convenzione Quadro");
- P39 si inserisce pertanto in un ambito altamente urbanizzato che vedrà ulteriormente integrato il sistema degli spazi pubblici grazie alla realizzazione di un insieme coordinato di opere urbanizzative e in cui si inseriranno una serie interventi privati sviluppati sulla base di un planivolumetrico unitario, il tutto in attuazione di quanto fino ad oggi formalmente già approvato e condiviso dal Comune;
- il PdCC risulta pertanto elaborato in diretta esecuzione di previsioni che – di fatto – coincidono con quelle di una pianificazione attuativa, i cui elementi caratterizzanti sono proprio il controllo planivolumetrico degli interventi e la progettazione/realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'adeguato sviluppo infrastrutturale del comparto.

DATO ATTO CHE

- sul presupposto dell'intervenuta pronuncia interamente favorevole del Consiglio di Stato, è necessario che il Comune si attivi senza indugio affinché – mediante il doveroso esercizio della potestà pianificatoria attraverso un procedimento di variante puntuale al PGT vigente – sia attribuita in via definitiva a P39 la disciplina urbanistica di cui al PGT 2012 in ottemperanza alle indicazioni conformative contenute nella sentenza di annullamento;
- e così da garantire la piena salvaguardia del legittimo affidamento generato in Coima dallo stesso Comune con la procedura di alienazione e riconosciuto dalla sentenza medesima;
- il Comune potrebbe adottare una diversa scelta pianificatoria soltanto motivando in modo dettagliato e puntuale e dimostrando che:
 - (i) la tensione abitativa rilevata nel Municipio 9 in cui si trova P39 possa essere risolta solo e soltanto attraverso il sacrificio della posizione giuridica qualificata riconosciuta in capo a Coima mediante l'imposizione di un obbligo di realizzazione proprio in P39 di una modesta quota di ERS (pari al massimo a circa n. 60 alloggi su una popolazione del Municipio 9 che è di oltre 187.000 abitanti) e che quindi proprio con riferimento a P39 esistono circostanze eccezionali e straordinarie prevalenti rispetto all'affidamento creato, rendendo "indispensabile" la compromissione del bene della vita riconosciuto a Coima dalla sentenza del Consiglio di Stato; e
 - (ii) l'inserimento della quota di ERS in questione in P39 non sia idoneo a pregiudicare l'equilibrio economico su cui si è fondato il procedimento di alienazione da parte del Comune (che ha incassato un prezzo commisurato a quello di un immobile non gravato da quote di ERS, pari – lo si ricorda – a 175 milioni di euro)

entrambe circostanze che appaiono impossibili a motivarsi in punto di fatto.

Tutto ciò premesso e considerato, Coima

RICHIEDE

che il Comune di Milano proceda tempestivamente a:

- provvedere al rilascio del PdCC entro e non oltre il 30 aprile 2024;
- consentire la demolizione del ponte a scavalco sulla Via Melchiorre Gioia durante il mese di agosto 2024, di modo da arrecare il minor pregiudizio alla circolazione veicolare;
- fornire quanto prima le conferme tecniche necessarie alla rapida conclusione del procedimento ed in particolare:
 - attestazione della consistenza edilizia di P39 come calcolata dallo stesso Comune in 24.041 mq di SLP (vds. documentazione allegata) o quanto meno ad esito del ricalcolo derivante dall'applicazione dei criteri di cui all'art. 5 delle NdA del PdR vigente nonché conferma della conformità della SL dello stato di Progetto, come risultante dai documenti presentati con la richiesta di PdCC;
 - conferma della qualifica dell'intervento così come configurata nella richiesta di PdCC, con ogni conseguenza in termini di contributo di costruzione e dotazioni territoriali;
 - applicazione del bonus volumetrico di cui all'art. 40bis della L.R. n. 12/2005 (pari al 10% della consistenza di P39) e del bonus energetico di cui al D.Lgs. n. 28/2011 (pari al 5% della SL di progetto);
 - quantificazione del corrispettivo per la costituzione delle servitù di colonna d'aria in favore della Torre Botanica in misura ragionevole;

- conferma definitiva della fattibilità da parte degli uffici tecnici (SUE e Urbanistica Generale e ogni altra Area competente) del Comune di Milano dell'area di avvicinamento carrabile e sosta temporanea (per esigenze logistiche e di sicurezza) alla nuova "Torre Botanica" così come condivisa a livello di progetto preliminare di opere pubbliche (previste dalla Convenzione Quadro con richiesta di parere ex art.40 PG [n.° del 20 dicembre 2023];
 - assenza di servitù di pubblico passaggio gravanti sulla futura struttura a ponte sulla via Melchiorre Gioia.
- (iv) provvedere quanto prima, e comunque entro un termine che viene stimato - secondo canoni di ragionevolezza e fattibilità tecnica - entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della presente, ad avviare il procedimento di variante puntuale al PGT vigente (e quindi non nell'ambito del procedimento di variante generale già avviato il 14 aprile 2023) ai sensi dell'art. 13, comma 2 della L.R. n. 12/2005 volto all'inserimento di P39 nella Tav. R02 tra gli immobili soggetti alla disciplina transitoria ai sensi dell'art. 52.1 delle NdA del PdR;
- (v) adottare la variante puntuale di cui sopra e portare all'approvazione del Consiglio Comunale la variante adottata entro i termini di legge.

Resta inteso che:

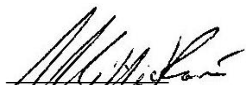
- in mancanza di positivo riscontro in tal senso, Coima si vedrà costretta ad agire in sede giurisdizionale per l'ottemperanza della sentenza Consiglio di Stato n. 10976/2023 e per l'integrale ristoro di tutti i danni subiti e subendi determinati dal provvedimento illegittimo, dalla lesione del legittimo affidamento in essa ingenerato e dalla perdurante inerzia del Comune nel dare esecuzione alle statuizioni del giudice amministrativo.

Allegati:

- sentenza Consiglio di Stato n. 10976/2023,
- C.I. Matteo Ravà;

Distinti saluti,

COIMA SGR S.p.A. per conto del fondo "COIMA Opportunity Fund II"



Matteo Ravà
Consigliere Delegato