

Atti Dirigenziali

Stato: **PUBBLICATO ATTIVO**

Pubblicazione Nr: **6123/2025**

In Pubblicazione: dal **13/10/2025** al **27/10/2025**

Repertorio Generale: **8810/2025** del **13/10/2025**

Protocollo: **185670/2025**

Titolario/Anno/Fascicolo: **7.4/2025/146**

Struttura Organizzativa: SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE E RIGENERAZIONE URBANA

Dirigente: BOTTO ISABELLA SUSI

OGGETTO: **PRESA D'ATTO DEL BILANCIO DIFFUSIVITÀ TERRITORIALI E DECISIONE DI NON PROCEDERE ALLA CONCERTAZIONE DI CUI ALL'ART. 10 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO E CONSEGUENTE CONVOCAZIONE DELLA CONFERENZA DI CONCERTAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UNO STUDENTATO PRESSO IL COMPARTO MILANOFIORI PALAZZO D- COMUNE DI ASSAGO (MI).**



DECRETO DIRIGENZIALE

Pubblicazione Nr: **6123/2025**
In Pubblicazione: **dal 13/10/2025 al 27/10/2025**
Repertorio Generale: **8810/2025 del 13/10/2025**
Protocollo: **185670/2025**
Titolario/Anno/Fascicolo: **7.4/2025/146**
Struttura Organizzativa: **SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE E RIGENERAZIONE URBANA**
Dirigente: **BOTTO ISABELLA SUSI**
Oggetto: **PRESA D'ATTO DEL BILANCIO DIFFUSIVITÀ TERRITORIALI E DECISIONE DI NON PROCEDERE ALLA CONCERTAZIONE DI CUI ALL'ART. 10 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO E CONSEGUENTE CONVOCAZIONE DELLA CONFERENZA DI CONCERTAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UNO STUDENTATO PRESSO IL COMPARTO MILANOFIORI PALAZZO D- COMUNE DI ASSAGO (MI).**

DOCUMENTI CON IMPRONTE:

Testo dell'Atto *Doc_518508_Atto_88013_2025.pdf*

0c4cce3b5bf2e928da95e71bde832f430d4b808d4f36db9385b3983078e4a8c7

Allegato 1 *Doc_518509_ASSAGO-AllegatoA.pdf.p7m*

83ba3734ce0e52927cd47fabe4316ea3069f989cdac1e6c503468c166da95b14



**Città
metropolitana
di Milano**

Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana

Decreto Dirigenziale

Fasc. n 7.4/2025/146

Oggetto: Presa d'atto del Bilancio Diffusività Territoriali e decisione di non procedere alla concertazione di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano e conseguente convocazione della conferenza di concertazione per la realizzazione di uno studentato presso il comparto Milanofiori Palazzo D- Comune di Assago (MI).

IL DIRETTORE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE E RIGENERAZIONE URBANA

Premesso che:

- la pianificazione territoriale generale è una delle funzioni fondamentali assegnate alle città metropolitane dalla legge 7 aprile 2014, n. 56 "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni", funzione che viene attuata anche fissando vincoli e obiettivi all'attività e all'esercizio delle funzioni dei comuni compresi nel territorio metropolitano (comma 44, art.1 L 56/2014);
- la legislazione regionale ha dettagliato maggiormente il ruolo assegnato alla Città metropolitana di Milano in tema di pianificazione prevedendo la competenza di Città metropolitana sugli insediamenti di portata sovra comunale così come definiti dal Piano Territoriale Metropolitano (PTM), in luogo dei piani di governo del territorio. Le indicazioni fornite dal PTM su tali insediamenti hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti dei Piani di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'articolo 18 della l.r. 12/2005 (comma 4, art.5 l.r. 32/2015).

Richiamati:

- il PTM della Città metropolitana di Milano approvato con Deliberazione di Consiglio metropolitano n. 16 del 11/05/2021 che ha acquistato efficacia con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 06/10/2021, ai sensi dell'art. 17, comma 10, della LR n. 12/2005;
- le Nda del PTM ed in particolare l'art. 10 "Riconoscimento della rilevanza sovracomunale e metropolitana di contenuti della pianificazione comunale";
- il Decreto Dirigenziale n.6462 del 04/08/2023 del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana di approvazione dello "Schema tipo e criteri per la redazione del Bilancio delle diffusività territoriali (Art. 10, comma 5, Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano)", successivamente integrato ed aggiornato con Decreto Dirigenziale n.9211 del 13/11/2023;
- le prime tre Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane, predisposte ai sensi dell'art.7bis del comma 7 delle Nda del PTM, ed approvate definitivamente con deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 5 del 28/02/2024;

Considerato che:

- in data 09/06/2025 prot. 106792 il Comune di Assago ha presentato richiesta di attivazione della concertazione per il riconoscimento della rilevanza sovracomunale alla proposta di intervento di realizzazione di uno studentato presso il comparto Milanofiori, Palazzo D interno al luogo urbano per la mobilità (LUM) individuato nella Tavola 2 del PTM e normato dall'art.35 delle Nda;
- in data 21/08/2025 prot.15377 il Comune di Assago ha trasmesso alla Città Metropolitana di Milano il Bilancio delle Diffusività Territoriali (BDT) ai sensi dell'art. 10 delle Nda del PTM al fine di verificare le possibili ricadute della proposta su un territorio più ampio dell'ambito comunale e le eventuali possibili azioni mitigative e compensative;

Preso atto delle risultanze istruttorie (allegate al presente atto) effettuate dall'ufficio dalle quali emerge che:

1) L'intervento proposto non produce effetti diffusivi territoriali negativi e appare congruente con i principi ordinatori del PTM e con i contenuti delle Strategie Tematiche Territoriali Metropolitane (STTM), sia per quanto attiene i criteri localizzativi sia quelli progettuali/qualitativi;

2) Non risulta pertanto necessario procedere alla concertazione di cui all'art. 10 delle Nda del PTM e alla conseguente convocazione della conferenza di concertazione;

Verificata la regolarità tecnica del presente atto ai sensi dell'art. 147-bis del Testo Unico Enti Locali (Tuel) approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

RICHIAMATI gli atti di programmazione finanziaria dell'Ente (DUP e Bilancio di previsione), di gestione (PEG), il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza (PTPCT), ed il codice di comportamento dell'Ente;

Visti:

- l'art. 107 del Testo Unico Enti Locali (Tuel) approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- lo Statuto della Città metropolitana di Milano;
- il regolamento sull'ordinamento degli uffici e servizi ed il regolamento di contabilità dell'Ente;

D E C R E T A

- 1) di prendere atto dei contenuti del BDT presentato dal Comune di Assago in data 21/08/2025 prot.15377 ai sensi dell'art. 10 delle NdA del PTM relativo alla realizzazione di uno studentato presso il comparto Milanofiori, Palazzo D interno al LUM individuato nella Tavola 2 del PTM e normato dall'art.35 delle NdA nonché delle risultanze dell'istruttorie effettuate dall'ufficio (allegate al presente atto);
- 2) di stabilire di non procedere alla concertazione di cui all'art. 10 delle NdA del PTM e alla conseguente convocazione della conferenza di concertazione in quanto l'intervento proposto non produce effetti diffusivi territoriali negativi e appare congruente con i principi ordinatori del PTM e con i contenuti delle strategie Tematiche Territoriali Metropolitane;
- 3) di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Assago per i successivi adempimenti;
- 4) di dare atto che per il presente provvedimento è stata compilata la check-list di cui al regolamento sul sistema dei controlli interni, ed inoltre:
 - che il presente procedimento, con riferimento all'area funzionale di appartenenza, è classificato a rischio medio nel paragrafo 2.3.5 "Attività a rischio corruzione: mappatura dei processi, identificazione e valutazione del rischio del PIAO";
 - sono stati effettuati gli adempimenti richiesti dalla Legge 190/2012, dalle altre norme anticorruzione e dal Codice di Comportamento;
 - rispetta gli obblighi e gli adempimenti in materia di protezione dei dati personali;
 - rispetta il termine di conclusione del procedimento;
 - verrà pubblicato in Amministrazione Trasparente, ai sensi dell'art. 39 del Decreto Legislativo n.33/2013 e s.m.i e all'albo pretorio online.

**Il Direttore del Settore
Pianificazione Territoriale Generale e Rigenerazione Urbana
arch. Isabella Susi Botto**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate

Come previsto dall'art. 3 c. 4 della L. n. 241/1990 e s.m.i. si informa che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla data di notifica della stessa, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla suddetta data di notifica.

Responsabile del procedimento e dell'istruttoria: Arch. Giovanni Longoni, tel 02/77403457 e-mail g.longoni@cittametropolitana.mi.it

Allegati



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE E RIGENERAZIONE URBANA

Allegato A

Comune di ASSAGO

Oggetto Proposta di realizzazione di uno studentato universitario presso il comparto Milanofiori - Palazzo D (PNRR 4 DM 481 del 26/02/2024) - Cambio di destinazione d'uso da uffici a Studentato Universitario - Valutazione del Bilancio delle Diffusività (BDT)

Premessa

Il comune di Assago ha presentato in data 21.08.2025 prot. 153577 il Bilancio delle Diffusività (BDT) relativo alla proposta di realizzazione di uno studentato universitario presso il comparto Milanofiori - Palazzo D (PNRR 4 DM 481 del 26/02/2024), intervento classificato dal PTM come intervento di carattere sovracomunale disciplinato dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del PTM

Il procedimento istruttorio che Città metropolitana di Milano effettua per la valutazione del BDT è preordinato alla convocazione della conferenza di concertazione consultiva, dispositivo procedurale volto a favorire la partecipazione informata e attiva delle amministrazioni, dei gestori di pubblici servizi e degli attori territoriali coinvolti dalla proposta in esame.

In via generale si ricorda che la proposta di pianificazione avente rilevanza sovracomunale o metropolitana come nel caso in esame, chiede che il Bilancio delle Diffusività Territoriali esplori e dia adeguato rilievo alle azioni mitigative e compensative affinché queste contribuiscano a raggiungere gli obiettivi di scala metropolitana propri del PTM e delle STTM. Questo livello di aderenza del progetto alla pianificazione di area vasta si sovrappone alla pianificazione comunale incrementandone le valutazioni in termini di ricadute territoriali ed esternalità.

Più precisamente, il BDT deve definire la valenza territoriale della proposta arrivando a specificarne gli effetti diffusivi potenzialmente generabili sul capitale naturale, sui servizi ecosistemici, sui funzionamenti territoriali e infrastrutturali, indicando infine soluzioni di minimizzazione e mitigazione degli impatti, di compensazione degli impatti non mitigabili e di allocazione perequata dei vantaggi tra tutti i soggetti investiti dalle esternalità.

Si ricorda che le proposte di pianificazione comunale che assumono rilevanza sovracomunale o metropolitana incidono sulla pianificazione di area vasta posta in capo

alla Città Metropolitana di Milano (CMM) (lett. b, comma 44, art.1 della legge 56/2014) pertanto devono conformarsi ai principi ed agli obiettivi dettati dalla disciplina del PTM che hanno efficacia prescrittiva e prevalente ai sensi dell'articolo 18 della l.r. 12/2005 (comma 4, art.5 l.r. 32/2015).

Proposta progettuale

L'intervento proposto consiste nel cambio di destinazione d'uso di un edificio direzionale (17.000 mq, 7 piani) esistente all'interno del comparto Milanofiori da destinare a Studentato universitario.

L'immobile ricade in una più ampia area classificata dal PGT vigente come "Zona D3- Comparto Terziario di livello metropolitano esistente" normata dall'art 48 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente che consentono la possibilità di insediare insediare attività ricettive.

La proposta progettuale, tramite una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di 330 unità abitative per studenti per un totale di 650 posti letto (rif. indicazioni dettate dal PNRR - D.M. n°481/2024 e s.m.i. - Allegato C "Standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze universitarie").

Sono previsti inoltre spazi comuni aggiuntivi da utilizzare per lo studio e il co-working, collocati al piano terra e nell'area esterna parcheggi per complessivi di circa 7.500 mq con stalli di sosta riservati a persone con disabilità, e una zona destinata a parcheggio biciclette e monopattini.

Valutazione di congruenza con principi orientatori del PTM e con i quadri conoscitivi-programmatici delle STTM

Localizzazione

Il Bilancio delle Diffusività effettua una disamina corretta dei principi orientatori del PTM e con i quadri conoscitivi-programmatici delle STTM. Di seguito si riportano i principali elementi di verifica.

L'intervento ricade all'interno del Luogo Urbano della Mobilità (LUM), normato dall'art. 25 delle Nda del PTM e individuato nella Tav. 2 come "di rilevanza metropolitana esistente" corrispondente alla fermata "Milanofiori Forum" della linea MM2.

In relazione alla scelta localizzativa, l'intervento proposto interessa un'area già urbanizzata, e prevede la realizzazione di un intervento edilizio di trasformazione in "studentato universitario" dell'edificio esistente in viale Milanofiori, attualmente adibito ad uffici senza determinare nuovo consumo di suolo.

La proposta risulta pertanto coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo espressi dalla L.R. 31/2014 e promossi dal Piano Territoriale Metropolitano (PTM), orientati alla rigenerazione degli ambiti urbanizzati e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Il tema della localizzazione è inoltre strettamente connesso:

- alla **STTM1** (sostenibilità, emergenze ambientali e rigenerazione territoriale), dove vengono valutate e promosse azioni di tutela e valorizzazione delle risorse naturali non rinnovabili partendo dalle indicazioni dettate dal Piano Strategico di Città Metropolitana di Milano:

- contenimento del consumo di suolo;
- promozione della rigenerazione urbana/territoriale;
- attuazione della Rete Verde Metropolitana (RVM);
- rafforzamento della multifunzionalità degli ambiti agricoli.

- alla **STTM2** (Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani) che ha come obiettivo, in coerenza con le indicazioni del Piano Territoriale Regionale e con le norme e i criteri del PTM, quello di orientare le scelte pianificatorie per la programmazione dei servizi di rilevanza sovracomunale e metropolitana ponendo le condizioni per evitare che le transizioni verde e digitale allarghino ulteriormente la distanza delle periferie da uno standard accettabile di urbanità.

La STTM2 in particolare si prefigge di fornire orientamenti per la localizzazione preferenziale nei Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM) delle funzioni e dei servizi necessari per il potenziamento del ruolo di interscambio modale che contribuiscano a migliorare la sicurezza e la vivibilità dell'area privilegiando la connettività pubblica e facilitando l'accessibilità pedonale, ciclabile e del trasporto pubblico.

In particolare all'interno del LUM i Comuni localizzano, prioritariamente in aree dismesse o abbandonate:

- i servizi e le infrastrutture necessari per potenziare la funzione di interscambio secondo le indicazioni del PTM e del PUMS metropolitano (parcheggi per auto e per bici, viabilità di accesso, piste ciclabili e percorsi pedonali protetti)
- le funzioni urbane e i servizi alla persona e alle imprese finalizzati a migliorare la sicurezza e la vivibilità dell'area
- la funzione residenziale, nei LUM interni al tessuto urbano consolidato, nelle quantità definite dai PGT funzionali al miglioramento delle condizioni di vivibilità e sicurezza dell'area, garantendo comunque la superficie necessaria per la realizzazione delle funzioni di interscambio modale e di servizio urbane.
- la funzione residenziale nei LUM esterni, o parzialmente esterni, al tessuto urbano consolidato, nella misura massima del 30% della superficie territoriale interna al perimetro dello stesso

Tra le funzioni insediabili nei LUM, la normativa del PTM prevede le attrezzature per la formazione ed in particolare

- Scuole secondarie
- Centri di formazione professionale
- Strutture universitarie e di specializzazione post-laurea
- **Residenze universitarie e studentati**

Dalla documentazione presentata emerge che l'intervento è previsto in una zona urbanizzata facilmente raggiungibile sia con i mezzi privati che con i mezzi pubblici e rispetto all'attuale funzione, l'insediamento dello studentato universitario comporterà una diminuzione del traffico veicolare in considerazione della riduzione dei potenziali utenti (da 1500 persone con picchi negli orari di punta, ad un massimo di 650 posti letto) anche in considerazione che che gli studenti si sposteranno verso i poli universitari della città di Milano principalmente con i mezzi pubblici.

Nelle immediate vicinanze dell'intervento sono collocati tutti i servizi necessari alla residenza (supermercati, negozi, palestre, teatro, cinema, librerie ecc.) .

Di conseguenza, dalla disamina della documentazione, ed in particolare delle tabelle inserite nel BDT, la proposta risulta verificata rispetto all'idoneità localizzativa di cui alle STTM.

Soluzioni di minimizzazione e mitigazione degli impatti negativi

In considerazione che si tratta della riconversione di un edificio da destinazione a servizi a studentato universitario, la struttura architettonica dell'edificio oggetto d'intervento non viene variata, in quanto non sono previste modifiche strutturali e di sagoma.

E' prevista la sostituzione dei serramenti di facciata, per aumentare le prestazioni energetiche e l'aerazione interna dei locali, senza modificare l'aspetto estetico esterno del fabbricato. Come indicato nella documentazione presentata *“l'impatto visivo e architettonico nel paesaggio resta invariato in termini di volumi e caratteristiche architettoniche, migliorativo per quel che riguarda l'utilizzo dei materiali e la sistemazione degli ammaloramenti attualmente presenti”*

Sono previste modifiche a livello impiantistico per migliorare l'efficienza energetica dell'immobile e l'utilizzo di energie da fonti rinnovabili (impianti fotovoltaici)

Definizione dell'area di irraggiamento stimato e esternalità diffuse

L'area di irraggiamento è determinata dagli enti territoriali coinvolti anche solo parzialmente dalle esternalità della proposta, ovvero le possibili ricadute generate dalla proposta sul capitale naturale, sui servizi ecosistemici, sui funzionamenti territoriali e infrastrutturali.

Dall'analisi del BDT ed in particolare dalle tabelle contenute emerge che l'intervento, pur classificato di carattere sovracomunale, non genera effetti di esternalità avvertibili sul territorio dei comuni contermini, con particolare riferimento agli impatti ambientali e al sistema infrastrutturale.

Conclusioni

Dall'analisi complessiva della documentazione prodotta dal comune di Assago (Bilancio delle Diffusività Territoriali (BDT) comprensivo delle tabelle di cui alle STTM, si ritiene che non siano riscontrabili ricadute territoriali negative dell'intervento proposto né sul territorio comunale né sul territorio dei comuni contermini.

Il Responsabile del Servizio istruttorie urbanistiche
Arch. Giovanni Longoni