



[Home](#) > [Comune di Milano](#) > [Pubblicazioni urbanistiche](#)

## PA GRECO-BREDA - Avviso deposito e pubblicazione del Piano

In esposizione all'Albo Pretorio dal 10 dicembre 2025 al 9 gennaio 2026

COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA  
AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 1

AVVISO DI DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "SCALO GRECO-BREDA", RIGUARDANTE L'AREA SITA IN MILANO, VIA E. BREDA, VIA B. RUCELLAI, VIA SESTO SAN GIOVANNI, VIA PRIVATA TORCELLO, IN ESECUZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEGLI EX SCALI FERROVIARI DI MILANO.

IL SINDACO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, commi 2 e 3, della L.R. 11.3.2005, n. 12

AVVISA

che gli atti relativi al Piano Attuativo denominato "Scalo Greco-Breda" riguardante l'area di via Breda, via Rucellai, via Sesto San Giovanni, via privata Torcello, in esecuzione dell'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica degli ex-scali ferroviari di Milano, adottato dalla Giunta Comunale con **deliberazione n. 1517 del 04 dicembre 2025**, divenuta esecutiva ai sensi di legge, saranno depositati in libera visione presso gli Uffici Comunali di Via Sile, 8 – Area Pianificazione Attuativa 1 – 7° piano, stanza 721 - a far tempo **dal 10 dicembre 2025 al 9 gennaio 2026**, previo contatto telefonico ai seguenti numeri: 02.884.64402, 02.884.64999 e nel seguente orario: nei giorni da lunedì a giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.30 alle ore 16.00.

Gli atti citati saranno altresì messi a disposizione del pubblico mediante pubblicazione al seguente sito internet del Comune di Milano: <https://www2.comune.milano.it/aree-tematiche/rigenerazione-urbana-e-urbanistica/pubblicazioni-urbanistiche>.

Le eventuali osservazioni al progetto in questione potranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 9 gennaio 2026** prioritariamente a mezzo posta elettronica certificata - PEC, al seguente indirizzo pianificazioneurbanisticattuativastrategica@postacert.comune.milano.it, ovvero, in alternativa, all'indirizzo di posta elettronica urb.atpa1@comune.milano.it (allegando copia del proprio documento di riconoscimento) oppure con consegna a mano in carta semplice e in duplice copia presso via Sile 8, settimo piano, stanza 730 (Ufficio Protocollo Direzione Rigenerazione Urbana) nel seguente orario 10:00 – 12:00.

Detto termine di presentazione è perentorio e pertanto le osservazioni che pervenissero oltre il termine stesso non saranno prese in considerazione.

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di Milano (<https://www.comune.milano.it/servizi/albo-pretorio-online>), sul sito web del Comune di Milano.

Milano, 09 dicembre 2025

p. IL SINDACO  
L'ASSESSORE ALLA RIGENERAZIONE URBANA  
Anna Scavuzzo  
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE DELL'AREA

Sara Morlacchi

(firmato digitalmente)

**SCARICA LA DOCUMENTAZIONE - ALLEGATI****Allegati****Allegati****SCARICA LA DOCUMENTAZIONE - ALLEGATI**

 [AVVISO\\_DEP\\_PUBBL\\_ADOZIONE\\_PA\\_GRECO-BREDA\\_04\\_12\\_25 \(PDF - 304.599 KB\)](#)

Pubblicato il: 10/12/2025

[Stampa](#)

Condividi

[Comune di Milano](#)[Servizi](#)[Ufficio Stampa](#)[Arene tematiche](#)[Link utili](#)

[Regione Lombardia](#) | [Città Metropolitana](#) | [ATS Milano](#) | [ATM](#) | [AMSA](#) | [AMAT](#) | [A2A](#) | [MM](#) | [ATO Città Metropolitana di Milano](#) | [TRENORD](#) | [Portale Salute e sicurezza sul lavoro](#) | [Milano Ristorazione](#) | [MilanoSport](#) | [SogeMi](#)

| [Amministrazione Trasparente](#)| [Elenco Siti Tematici](#)| [Portale Intranet](#)| [In che municipio è via...?](#)[Accedi all'area riservata](#)

Comune di Milano, Piazza della Scala, 2 - 20121 Milano Italia  
 Codice fiscale/Partita IVA 01199250158  
 Contact Center

[Privacy](#) | [Note legali](#) | [Accessibilità](#) | [Dichiarazione di accessibilità](#)

**COMUNE DI MILANO**  
**DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA**  
**AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 1**

-----  
**AVVISO DI DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO  
DENOMINATO "SCALO GRECO-BREDA", RIGUARDANTE L'AREA  
SITA IN MILANO, VIA E. BREDA, VIA B. RUCELLAI, VIA SESTO SAN  
GIOVANNI, VIA PRIVATA TORCELLO, IN ESECUZIONE  
DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA TRASFORMAZIONE  
URBANISTICA DEGLI EX SCALI FERROVIARI DI MILANO.**

\*\*\*\*\*

**IL SINDACO**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, commi 2 e 3, della L.R. 11.3.2005, n. 12

**AVVISA**

\*\*\*\*\*

che gli atti relativi al **Piano Attuativo denominato “Scalo Greco-Breda”**  
**riguardante l’area di via Breda, via Rucellai, via Sesto San Giovanni, via**  
**privata Torcello**, in esecuzione dell’Accordo di Programma per la trasformazione  
urbanistica degli ex-scali ferroviari di Milano, adottato dalla Giunta Comunale con  
**deliberazione n. 1517 del 04 dicembre 2025**, divenuta esecutiva ai sensi di legge,  
saranno depositati in libera visione presso gli Uffici Comunali di Via Sile, 8 – Area  
Pianificazione Attuativa 1 – 7° piano, stanza 721 - a far tempo **dal 10 dicembre**  
**2025 al 9 gennaio 2026**, previo contatto telefonico ai seguenti numeri:  
02.884.64402, 02.884.64999 e nel seguente orario: nei giorni da lunedì a giovedì  
dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.30 alle ore 16.00. Gli atti citati saranno  
altresì messi a disposizione del pubblico mediante pubblicazione al seguente sito

internet del Comune di Milano: <https://www2.comune.milano.it/aree-tematiche/rigenerazione-urbana-e-urbanistica/pubblicazioni-urbanistiche>.

Le eventuali osservazioni al progetto in questione potranno essere presentate entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno **9 gennaio 2026** prioritariamente a mezzo posta elettronica certificata - PEC, al seguente indirizzo [pianificazioneurbanisticattuativastrategica@postacert.comune.milano.it](mailto:pianificazioneurbanisticattuativastrategica@postacert.comune.milano.it), ovvero, in alternativa, all'indirizzo di posta elettronica [urb.atpa1@comune.milano.it](mailto:urb.atpa1@comune.milano.it) (allegando copia del proprio documento di riconoscimento) oppure con consegna a mano in carta semplice e in duplice copia presso via Sile 8, settimo piano, stanza 730 (Ufficio Protocollo Direzione Rigenerazione Urbana) nel seguente orario 10:00 – 12:00.

Detto termine di presentazione è perentorio e pertanto le osservazioni che pervenissero oltre il termine stesso non saranno prese in considerazione.

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di Milano (<https://www.comune.milano.it/servizi/albo-pretorio-online>), sul sito web del Comune di Milano.

Milano, 09 dicembre 2025

p. IL SINDACO

### L'ASSESSORE ALLA RIGENERAZIONE URBANA

Anna Scavuzzo

(firmato digitalmente)



Anna Scavuzzo  
Comune di Milano  
Vice Sindaco  
10.12.2025 08:35:35  
GMT+01:00

### IL DIRETTORE DELL'AREA

Sara Morlacchi

(firmato digitalmente)



SARA AUGUSTA  
MORLACCHI  
Comune di Milano  
Direttore di Area  
09.12.2025  
18:36:25  
GMT+01:00

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1517 DEL 04/12/2025

Direzione Rigenerazione Urbana  
Area Pianificazione Attuativa 1

Numero proposta: 1635 / 2025

**OGGETTO:** Adozione del Piano Attuativo denominato "SCALO GRECO-BREDA", riguardante l'area sita in Milano, via E. Breda, via B. Rucellai, via Sesto San Giovanni, via privata Torcello, in esecuzione dell'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica degli ex scali ferroviari di Milano.

### IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

L'Anno duemilaventicinque, il giorno quattro, del mese di dicembre, alle ore 11:00, si è riunita la Giunta Comunale in presenza presso Palazzo Marino.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 7 amministratori in carica:

| NOMINATIVO          | CARICA      | PRESENTE |
|---------------------|-------------|----------|
| Giuseppe Sala       | Sindaco     | NO       |
| Anna Scavuzzo       | Vicesindaca | SI       |
| Lamberto Bertole'   | Assessore   | SI       |
| Fabio Bottero       | Assessore   | NO       |
| Alessia Cappello    | Assessora   | SI       |
| Arianna Maria Censi | Assessora   | SI       |

|                        |           |    |
|------------------------|-----------|----|
| Emmanuel Conte         | Assessore | SI |
| Elena Eva Maria Grandi | Assessora | NO |
| Marco Pietro Granelli  | Assessore | SI |
| Martina Riva           | Assessora | SI |
| Gaia Romani            | Assessora | NO |
| Tommaso Sacchi         | Assessore | NO |

Assume la presidenza la Vicesindaca Anna Scavuzzo

Partecipa il Segretario Generale Antonio Sebastiano Purcaro

Assiste il Vice Segretario Generale Mario Almasio

Assiste il Direttore Generale Christian Malangone

Assiste altresì il Capo di Gabinetto Filippo Paolo Barberis

### IL PRESIDENTE

verificata la legalità della seduta, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;

vista la proposta della Vicesindaca Anna Scavuzzo in allegato, illustrata nella seduta;

dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013, tutti allegati quali parti integranti la presente deliberazione;

ritenuta la proposta meritevole di approvazione per motivazioni in essa indicate;  
con votazione unanime

### DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione in oggetto, allegata quale parte integrante.

Con separata e unanime votazione, data l'urgenza, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del T.U. 267/2000.



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE**

Proposta di delibera N° 1635 / 2025

**OGGETTO:** Adozione del Piano Attuativo denominato "SCALO GRECO-BREDA", riguardante l'area sita in Milano, via E. Breda, via B. Rucellai, via Sesto San Giovanni, via privata Torcello, in esecuzione dell'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica degli ex scali ferroviari di Milano.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI  
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

**SU PROPOSTA DI**

**Il Direttore di AREA  
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA  
1**

Firmato digitalmente da Sara  
Augusta Morlacchi

**Il Direttore di DIREZIONE  
RIGENERAZIONE URBANA**

Firmato digitalmente da Paolo  
Guido Riganti

**La Vicesindaca**

Firmato digitalmente da Anna  
Scavuzzo

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**  
**DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Direzione Rigenerazione Urbana**  
**Area Pianificazione Attuativa 1**

Numero proposta: 1635 / 2025

**OGGETTO: Adozione del Piano Attuativo denominato "SCALO GRECO-BREDA", riguardante l'area sita in Milano, via E. Breda, via B. Rucellai, via Sesto San Giovanni, via privata Torcello, in esecuzione dell'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica degli ex scali ferroviari di Milano.**

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI  
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

**Premesso che:**

- le aree di cui alla presente deliberazione, denominate "Scalo Greco-Breda", fanno parte delle ex aree ferroviarie disciplinate dall'Accordo di Programma *"ai sensi dell'art. 34, D. Lgs. n. 267/2000, per la trasformazione urbanistica delle aree ferroviarie dismesse, e in dismissione, site in comune di Milano denominate: Scalo Farini, Scalo Romana, Scalo e Stazione di Porta Genova, Scalo Basso di Lambrate, parte degli Scali Greco-Breda e Rogoredo, Aree Ferroviarie S. Cristoforo, in correlazione con il potenziamento del sistema ferroviario in ambito milanese"* (l'"**Accordo di Programma**" o anche "**AdP**"), sottoscritto il 23 giugno 2017, ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 19 del 13 luglio 2017 e successivamente approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 754 del 1° agosto 2017, pubblicato, sul B.U.R.L. n. 31 del 3 agosto 2017;
- in forza di quanto disposto dall'art. 52 'Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati' il Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio dispone, al comma 3, che *"Agli Accordi di Programma di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e di cui all'art. 6 della L.R. 2/2003, già vigenti alla data di adozione della variante al PGT, o per i quali alla stessa data siano stati istituiti la Conferenza dei Rappresentanti ovvero il Comitato per l'Accordo di Programma, si applicano le previsioni pianificatorie contenute negli Accordi di Programma medesimi o nelle successive varianti sino al loro completamento, salvo diversa disposizione"*;
- le aree oggetto della presente delibera sono inoltre identificate dal vigente Piano di Governo del Territorio (il "PGT 2020"), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14 ottobre 2019 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 6 del 5 febbraio 2020, dal perimetro dell'Accordo di Programma Scali ferroviari, in relazione al quale l'art. 52 comma 4 delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole recita:  
*"Fatto salvo quanto sopra disposto, per le aree ferroviarie dismesse e in dismissione denominate 'Scalo Farini, Scalo Romana, Scalo Genova, Scalo Lambrate, parte degli Scali Greco-Breda e Rogoredo, Scalo S. Cristoforo-Parco attrezzato', come individuate nella Tav. R.02 del Piano delle Regole del PGT, vengono integralmente recepiti i contenuti della Delibera C.C. n. 19 del 13.07.2017 e i relativi allegati";*
- l'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 2.6 delle Norme di Attuazione ("NTA"), richiede, che lo sviluppo urbanistico di tali aree avvenga tramite la previa approvazione di un Piano Attuativo ("PA") o Programma Integrato di Intervento ("PII") esteso all'intera Zona Speciale;
- l'art. 2.2.2 delle NTA dell'AdP disciplina i criteri di edificabilità massima, consentendo per la Zona Speciale Greco-Breda *"24.000 mq di s.l.p. complessivi; la SLP prevista è destinata a edilizia*

*residenziale sociale, nonché, per un minimo pari al 5% e un massimo pari al 13% compreso nella s.l.p. prevista, a funzioni compatibili e complementari alla residenza, quali spazi commerciali, artigianali, per servizi privati, sportelli bancari, ecc.”;*

- l'art. 2.3.3 delle NTA dell'AdP stabilisce in 21.000 mq la quota minima di s.l.p. da destinare a edilizia residenziale sociale “*di cui 8.324 mq per edilizia di tipo a., 10.676 mq min. per edilizia di tipo b. e 2.000 mq min. per edilizia di tipo c*”;
- le suddette aree, della superficie catastale complessiva pari a 63.219 mq (superficie territoriale rilevata pari a 62.655 mq) sono di proprietà della società **REDO Società di Gestione del Risparmio S.p.A. - Società Benefit** (di seguito, “**REDO**”), in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati denominato **“Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno”** (di seguito, il **“Fondo FIL”**), a seguito della stipula dei seguenti atti:
  - a. atto di acquisto della proprietà in data 30 giugno 2020, n. 33070 di rep. e n. 13292 di racc., notaio Ruben Israel in Milano registrato a Milano DPI-TP2 al n. 43773, serie 1T, in data 3 luglio 2020 e trascritto a Milano 1<sup>o</sup>, in data 3 luglio 2020, ai nn. 41887/26558 (quanto ai beni di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.) e ai nn. 41888/26559 (quanto ai beni di FS Sistemi Urbani S.r.l.);
  - b. atto di acquisto della proprietà in data 23 dicembre 2020, n. 34212 di rep. e n. 13910 di racc., notaio Ruben Israel in Milano registrato a Milano DPI-TP2 al n. 94950, serie 1T, in data 24 dicembre 2020 e trascritto presso Ufficio provinciale di Milano, in data 24 dicembre 2020, ai nn. 87202 reg. gen. e 57203 reg. part.;
  - c. atto di permuta di aree in data 17 maggio 2021, n. 35288 di rep. e n. 14589 di racc., notaio Ruben Israel in Milano registrato a Milano DPI-TP2 al n. 41583, serie 1T, in data 18 maggio 2021 e trascritto presso Ufficio provinciale di Milano, in data 18 maggio 2021, ai nn. 38685 reg. gen. e 26918 reg. part.;
- la società REDO e il Fondo FIL vengono congiuntamente identificati come **“Soggetto Attuatore”**;
- ai sensi del PGT vigente l’ambito composto dalle aree oggetto della presente deliberazione ricade:
  - a. nella Tav. R.01 del Piano delle Regole (*Fattibilità Geologica e Idraulica*) tra le aree con classe II di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni, come rappresentato nell’allegato del Piano Attuativo “ITU01B”;
  - b. nella Tav. R.02 del Piano delle Regole (*Indicazioni urbanistiche*) tra gli ambiti interessati da provvedimenti *in itinere* approvati e adottati di cui all’art. 52 NdA del PdR e, in particolare, all’interno dell’Accordo di Programma “Scali ferroviari” – zona speciale Greco-Breda; le aree risultano altresì incluse negli Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti del trasporto pubblico (art. 17 NdA PdR), come rappresentato nell’allegato del Piano Attuativo “ITU01B”;
  - c. nella Tav. R.05 (*Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo*) all’interno della fascia di rispetto ferroviario (30 mt. dalla più vicina rotaia), come rappresentato nell’allegato del Piano Attuativo “ITU02A”;
  - d. nella Tav. R.08 del Piano delle Regole (*Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea*), come rappresentato nell’allegato del Piano Attuativo “ITU02A”;
  - e. nella Tav. R.10 del Piano delle Regole (*Carta del Consumo di Suolo*), in parte come “*suolo urbanizzabile*” e in parte quale “*suolo urbanizzato*”, come rappresentato nell’allegato del Piano Attuativo “ITU01A”;
  - f. nella Tav. All.01 del Piano delle Regole (*Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi*) tra gli ambiti con giudizio di sensibilità paesaggistica bassa, come rappresentato nell’allegato del Piano Attuativo “ITU01B”.

#### **Premesso inoltre che:**

- l’art. 20, comma 1, lett. x), dell’Accordo di Programma prevede l’impegno di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., FS Sistemi Urbani S.r.l. oggi FS Sistemi Urbani S.p.a., e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., ciascuna per quanto di rispettiva competenza, a “collaborare con il Comune di Milano per la partecipazione al processo ‘Reinventing Cities’, sviluppato dal network di città C40, attraverso il coinvolgimento di uno scalo indicativamente individuato in Greco o Lambrate”;

- in attuazione del predetto impegno, FS Sistemi Urbani S.r.l. e Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., in qualità di proprietarie pro-diviso del Sito, formalizzavano la partecipazione al concorso internazionale Reinventing Cities (“Bando C40”) per il coinvolgimento dello scalo Greco-Breda in un processo di riqualificazione ambientale e contestuale vendita, fissando quale programma atteso la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale, comprensivo anche di alloggi per studenti, fruibile a prezzi accessibili con funzioni complementari, spazi pubblici, aree verdi e servizi annessi;
- il Fondo FIL, gestito da REDO, ha partecipato al predetto Bando insieme a un *team* formato da altri soggetti, del quale il Fondo FIL operava in funzione di *team representative*;
- all'esito dello svolgimento di Reinventing Cities, il progetto “L’Innesto”, è stato proclamato vincitore del concorso e con comunicazione trasmessa da FS Sistemi Urbani Srl in data 12 giugno 2019 (FSSU\A0011\P\2019\0000437) il Fondo FIL è risultato aggiudicatario del Bando;
- il progetto “L’Innesto” prevedeva, coerentemente con le previsioni dell’Accordo di Programma, la realizzazione di funzioni compatibili per una SL pari a 3.000 mq e la realizzazione di 21.000 mq di SL riservata a Edilizia Residenziale Sociale;
- il progetto prevedeva, inoltre, come servizio di interesse generale, ai sensi dell’art. 9 comma 10, L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii, nonché come “Servizio” incluso nella categoria dei Servizi Abitativi Sociali in locazione ai sensi dell’art. 9.2.b N.A. PdR (categoria Catalogo dei Servizi: Servizi abitativi), una residenza universitaria convenzionata di 7.800 mq di SL convenzionale massima, come tale non costituente SL, fermo l’obbligo di convenzionamento con il Comune di Milano, e dunque da intendersi come aggiuntiva rispetto alla s.l.p. prevista e assegnata dall’AdP.

**Dato atto che:**

- in data 14 luglio 2020 (in atti P.G. 0255202/2020) il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Milano una Proposta Iniziale di Piano Attuativo per le aree oggetto della presente deliberazione, coerente con le previsioni dell’Accordo di Programma e con il progetto “L’Innesto”;
- a seguito del completamento dell’istruttoria preliminare effettuata dai competenti uffici comunali, con provvedimento in atti P.G. 0348419/2021 del 24 giugno 2021 sono stati comunicati gli esiti delle verifiche programmate ai fini della definizione della Proposta Definitiva di Piano Attuativo che, ai sensi dell’art. 14, L.R. n. 12/2005, è stata presentata in data 17 marzo 2022 (in atti P.G. 0156675/2022); tale proposta è stata oggetto di successive modifiche e integrazioni e, da ultimo, prima dell’adozione del Piano, è stata integrata con ultima documentazione in data 21 ottobre 2025 P.G. 0539456/2025 e in data 13 novembre 2025, P.G. 0590397/2025;
- in data 17 novembre 2025 (in atti P.G. 0597254/2025) è stata redatta dal Responsabile del Procedimento Relazione tecnica conclusiva del procedimento avviato a seguito di presentazione dell’istanza definitiva di piano del 17 marzo 2022 (in atti P.G. 0156675/2022), contenente motivata proposta all’adozione, in atti comunali;
- sulla base della sopra citata Relazione tecnica conclusiva del procedimento redatta dal Responsabile del Procedimento in data 17 novembre 2025 (in atti P.G. 0597254/2025), il Direttore dell’Area Pianificazione Attuativa ha redatto Relazione Illustrativa e Istruttoria allegata alla presente proposta (Allegato n. 1) con cui propone alla Giunta Comunale l’esame della proposta di Piano attuativo denominato “Scalo Greco-Breda” e l’adozione dello stesso ai sensi dell’art. 14, L.R. n. 12/2005.

**Dato atto che:**

- la proposta prevede in particolare:
  - la realizzazione di una superficie minima di mq 21.000 di edilizia residenziale sociale articolata e distribuita in:
    - edilizia convenzionata agevolata in vendita e/o edilizia convenzionata agevolata in locazione con patto di futura vendita e coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) per massimo 8.324 mq;

- edilizia in locazione a canone moderato e/o a canone concordato e/o convenzionato e/o residenze per studenti universitari e/o coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) di natura sociale per minimo 10.676 mq; entro la quota complessiva di cui al presente punto e previo nulla osta del Comune, potrà essere destinata alla realizzazione di residenze per studenti universitari la quota massima di SL di mq 2.876;
- edilizia in locazione a canone sociale per minimo 2.000 mq;
- la realizzazione di funzioni compatibili e complementari alla residenza (quali spazi commerciali, artigianali, per servizi privati, sportelli bancari, ecc.), privilegiando l'insediamento delle predette funzioni nei piani terra nella misura minima di 1.200 mq (con conseguente aumento in tale ultimo caso della SL destinata a ERS nella misura massima di 22.800 mq) e massima di 3.000 mq;
- l'insediamento e la gestione di una residenza universitaria convenzionata per complessivi mq 7.800 massimi di SL quale Servizio Abitativo qualificabile ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT, cd. SL convenzionale, quale attrezzatura privata di interesse generale, la cui superficie non concorre, ai sensi dell'art. 6.1 delle suddette Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, al computo della quantità massima di SL edificabile;
- la realizzazione di un edificio tecnologico denominato "Energy Center" per circa mq 230 di superficie lorda costruita e relativa pertinenza esterna destinato a servizi e infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente, di cui agli art. 5.2.b e 8.3.1.b. delle NdA del PdS del PGT, funzionale alla rete di distribuzione del teleriscaldamento e in particolare atto a ospitare gli impianti meccanici, elettrici, di automazione, nonché ogni altro impianto necessario al corretto funzionamento e gestione del teleriscaldamento, la cui superficie lorda non concorre al computo della quantità massima di SL edificabile;
- l'esecuzione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e, parzialmente, del contributo sul costo di costruzione, nei limiti e ai sensi dell'art. 46, comma 1bis, della L.R. n. 12/2005, secondo unità di coordinamento progettuale, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria volte a consentire una complessiva riqualificazione del sistema della mobilità e del verde sia interno che esterno all'ambito di intervento, mediante:
  1. realizzazione - entro il perimetro del Piano - del nuovo tracciato stradale di via Breda (qui denominato "Nuova Via Breda"). posta in fregio allo scalo ferroviario, quale opera prioritaria in sostituzione di tratto di viabilità esistente;
  2. realizzazione - entro il perimetro del Piano - di opere di connessione stradale tra il nuovo tracciato e il tracciato preesistente (qui denominato "Via Breda Vecchia");
  3. realizzazione - all'esterno del perimetro del Piano - di opere di adeguamento della viabilità esistente ai fini di una migliore conformazione delle intersezioni e tratti stradali;
  4. realizzazione di aree a verde attrezzato e di aree pedonali;
  5. realizzazione di una piazza ipogea in corrispondenza del sottopasso pedonale di collegamento con la stazione ferroviaria di Greco-Pirelli;
  6. opere di allargamento dei marciapiedi esistenti;
  7. realizzazione di aree a verde di completamento delle aree di accesso alla stazione;
  8. realizzazione di percorso pedonale su sedime di rete primaria interrata con accesso di mezzi per manutenzione;
  9. sistemazioni a verde e aree pedonali di aree già di proprietà pubblica.

**La dotazione complessiva minima di aree per servizi** indotta dalla realizzazione degli interventi privati oggetto del PA Greco-Breda è fissata, ai sensi degli artt. 2.4.1 e 2.4.2 delle NTA dell'AdP, nella misura minima del 60% della Superficie Territoriale del Piano quantificata in mq. 37.593; tale Piano garantisce completamente tale dotazione che viene reperita nella misura totale in mq 39.319 e precisamente tramite cessione di aree per una superficie di mq 29.410 e tramite asservimento di aree per la restante parte.

Le dotazioni previste dal Piano, oltre a rispondere al fabbisogno generato dai nuovi interventi residenziali e dalle relative funzioni compatibili secondo quanto disposto dalla disciplina dell'AdP, così come specificato nelle NTA del Piano, sono in grado di garantire il rispetto dei parametri minimi stabiliti dall'art. 3 del D.M. 1444/68 tenuto conto anche dell'insediamento della residenza universitaria, ancorché tale verifica non sia formalmente richiesta data la sua qualifica di servizio ai sensi dell'art. 4 del Piano dei Servizi del PGT.

**Dato atto che**, come meglio esplicitato nella Relazione Illustrativa e Istruttoria, qui allegata sub 1:

- in data 24 giugno 2022 con Determina Dirigenziale n. 5088/2022 è stata avviata la procedura di assoggettabilità a VAS della Proposta definitiva di Piano Attuativo e in data 25 giugno 2022 è stata data comunicazione di avvio del procedimento mediante pubblicazione dei relativi avvisi (Albo Pretorio, sito istituzionale del Comune di Milano, SIVAS della Regione Lombardia);
- in data 8 marzo 2023 si è concluso il procedimento di VAS con Determinazione Dirigenziale a firma congiunta dell'Autorità Procedente e Compente n. 1797/2023 con la quale è stato emesso decreto di "non assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica del Piano Attuativo";
- la Commissione per il Paesaggio, con verbale in data 17 novembre 2022, ha reso il proprio parere di competenza, favorevole con prescrizioni, che sono state valutate come meglio illustrato nella Relazione Illustrativa e Istruttoria (Allegato 1);
- i Consigli di Municipio 2 e 9, territorialmente competenti, all'esito della disamina degli atti e dei documenti coerenti con quelli costituenti il Piano Attuativo di cui si propone l'adozione, hanno espresso rispettivamente con la Deliberazione di Consiglio di Municipio 2 n. 2/2024 del 22 febbraio 2024 parere favorevole con prescrizioni, che sono state valutate come meglio illustrato nella Relazione Illustrativa e Istruttoria (Allegato1) e con la Deliberazione di Consiglio di Municipio 9 n. 2/2024 del 22 febbraio 2024 parere favorevole senza prescrizioni;
- in data 26 febbraio 2024 è stato acquisito, al fine del susseguente convenzionamento della quota di mq 21.000 di edilizia convenzionata agevolata, parere favorevole da parte della Direzione Casa, con provvedimento in atti P.G. 0110449/2024, successivamente integrato in data 28 luglio 2025, in atti P.G. 0402682/2025;
- in data 8 marzo 2024 è stato acquisito, al fine della realizzazione di un progetto di Food Policy parere favorevole da parte della Direzione Educazione, Area Food Policy, con provvedimento in atti P.G. 0135626/2024.

**Tenuto conto che** il Piano Attuativo:

- stabilisce che lo scomputo del costo di dette opere potrà intervenire in modo indifferenziato dal complesso degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- stabilisce che il valore delle opere di adeguamento stradale, esterne al perimetro di piano, ed espressamente richieste dall'Amministrazione Comunale in quanto migliorative allo stato di fatto, in parte descritte alle precedenti lettere c) ed f) e meglio definite nella relazione tecnica istruttoria potrà intervenire oltre che a scomputo dalla quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione anche a scomputo del contributo afferente al costo di costruzione nei limiti e ai sensi di quanto previsto dall'art. 46, comma 1bis, della L.R. n. 12/2005;
- dà atto che il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione sarà pari al valore risultante dai computi metrici estimativi, allegati ai relativi PFTE, come valutati congrui dalle Aree Comunali competenti ridotto di un coefficiente pari al 12% esclusi gli oneri della sicurezza, in coerenza con il cap. 14 par. 3 delle *"Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi"* di cui alla deliberazione della Giunta comunale n. 1117/2013, ovvero secondo le modalità previste dalle eventuali nuove Linee Guida medio tempore approvate dall'Amministrazione comunale.

**Tenuto conto che**, come si evince dalla Relazione Economica di Fattibilità, il Piano Attuativo:

- genera oneri di urbanizzazione stimati in complessivi Euro 3.285.000,00 di cui Euro 1.458.000,00 di urbanizzazione primaria ed Euro 1.827.000,00 di urbanizzazione secondaria, nonché un contributo commisurato al costo di costruzione calcolato in Euro 585.000,00;
- prevede la realizzazione - a scomputo di detti oneri - delle seguenti:
  - opere di urbanizzazione primaria, del valore complessivo attualmente stimato in Euro 2.523.363,50 circa (al netto del sopracitato coefficiente di riduzione pari al 12%):

- a. realizzazione nel perimetro del Piano del nuovo tracciato stradale cd. Nuova Via Breda in fregio allo scalo ferroviario;
- b. realizzazione nel perimetro del Piano di opere di connessione tra il nuovo tracciato cd. Nuova Via Breda e il tracciato preesistente cd. Via Breda Vecchia;
- c. realizzazione all'esterno del perimetro di piano di opere riqualificazione delle intersezioni stradali della cd. Nuova Via Breda;
- d. opere di adeguamento stradale, all'interno del perimetro del Piano, di aree di proprietà comunale, poste sul tracciato della cd. via Breda Vecchia;
- e. realizzazione all'interno del perimetro di Piano di opere di allargamento della sezione stradale (marciapiede) di via Rucellai e via Breda;
- f. la realizzazione, all'esterno del perimetro del Piano, di ulteriori opere di adeguamento stradale;
- opere di urbanizzazione secondaria, del valore complessivo attualmente stimato in Euro 2.352.234,25 (al netto del sopracitato coefficiente di riduzione pari al 12%)
  - g. realizzazione di piazza ipogea in corrispondenza del sottopasso pedonale di collegamento con la stazione ferroviaria di Greco-Pirelli;
  - h. realizzazione di un progetto di Food Policy per un'area complessiva pari a 28.117 mq o in alternativa, come meglio specificato nella relazione istruttoria, di un parco verde attrezzato;
  - i. sistemazioni a verde attrezzato su aree – interne al perimetro del Piano.

**Preso atto che:**

- in conformità alle previsioni di cui al progetto L'innesto, risultato vincitore al concorso internazionale Reinventing Cities ("Bando C40"), tramite le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 43 del 13 giugno 2022, n. 92 del 21 dicembre 2023 e n. 99 del 27 dicembre 2024 con le quali è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (PAVI) allegato, rispettivamente, al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024, al DUP 2024-2026 e al DUP 2025-2027, è stata prevista, con specifico riferimento all'Area PA scalo Greco-Breda (Via Rucellai, via Breda, via Sesto S. Giovanni), in conformità alle citate previsioni del PGT vigente, la **permuta** tra l'area in acquisizione identificata catastalmente al fg 107 mapp.li 72p, 100 p e 133 per una superficie catastale di ca mq 6.069 e l'area in cessione identificata catastalmente al fg 108 mapp. n. c. per una superficie catastale di ca mq 3.206;
- nel corso dell'istruttoria del Piano Attuativo le acquisizioni a titolo gratuito per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie sono state meglio definite rispetto a quelle precedentemente indicate nel PAVI 2025 approvato con DCC 99/2024;
- nelle more dell'approvazione del Piano Attuativo in oggetto, si provvederà quindi a sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale l'aggiornamento del PAVI 2025, come di seguito indicato:
  - **l'acquisizione in favore del Comune e a titolo gratuito** delle aree identificate catastalmente al fg 55 mapp.li 160p, 194p, fg 82 mapp.li 81, 84, 88, 92, 95, 96, 97, 98, 99, fg 107 mapp.li 59, 72p, 93, 97, 100p, 111p, 115p, 138, 139, 140, 142, 143, fg 108 mapp.li 74p, 286p, 295, 296p, 299p, 301p, 305p per una superficie di ca. mq 30.382, così da garantire la summenzionata dotazione territoriale nonché le aree necessarie alla realizzazione delle suindicate urbanizzazioni.

**Preso atto che:**

- al fine di realizzare il nuovo tratto di viabilità in sostituzione e adeguamento di tratto di viabilità esistente denominato cd Via Breda Vecchia, senza interrompere la continuità viabilistica, si rende necessario che, a seguito della realizzazione della nuova viabilità su aree di proprietà del Soggetto Attuatore le stesse vengano trasferite al Comune di Milano che di contro, al fine della dismissione della viabilità esistente e della sua pedonalizzazione e riqualificazione sempre a cura del Soggetto Attuatore, trasferisca la proprietà delle proprie aree con permuta al Soggetto Attuatore, in coerenza con quanto previsto e programmato dal Consiglio Comunale con le Deliberazioni di approvazione del PAVI e DUP sopra richiamate;

- le aree di proprietà del Soggetto Attuatore che, verranno acquisite dal Comune di Milano hanno una superficie catastale di circa mq. 6.069, mentre le aree di proprietà del Comune di Milano che verranno acquisite dal Soggetto Attuatore hanno una superficie catastale di circa mq. 3.206, e per le stesse in data 16 gennaio 2025, in atti P.G. 0025755/2025, è stata acquisita dall'Area Pianificazione Attuativa 2, Unità Valorizzazioni e Valutazioni la stima dalla quale si evince che la permuta delle aree risulta complessivamente a favore del Comune;
- la permuta avrà efficacia tra le parti successivamente all'avvenuta realizzazione, collaudo e apertura al pubblico da parte del Comune di Milano del nuovo tratto di viabilità (cd. Nuova Via Breda), che il Soggetto Attuatore realizzerà come prima opera di tutto il Piano.

**Dato altresì atto che:**

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 21 febbraio 2022 con cui è stato approvato il Piano Aria Clima (PAC) è stata prevista, con l'Azione 3.1.1 "Realizzazione di aree Carbon Neutral", la realizzazione di una o più Aree Carbon Neutral tra cui quella dello Scalo Greco Breda;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 226 del 29 febbraio 2024 sono state approvate le linee di indirizzo politico per la presentazione alla Commissione Europea del 'Climate City Contract' della Città di Milano;
- in data 15 marzo 2024, nell'ambito della "Missione 100 Città Climaticamente Neutrali e Intelligenti entro il 2030" promossa dall'Unione Europea, il Comune di Milano ha sottoscritto il Climate City Contract, accordo che coinvolge 25 stakeholder, pubblici e privati, tra cui REDO Sgr per conto del Fondo, e mira a raggiungere la neutralità climatica entro il 2030 attraverso l'implementazione e il monitoraggio di 157 azioni specifiche. Le iniziative previste includono lo sviluppo di nuovi quartieri a basso impatto ambientale, tra cui le Aree Carbon Neutral come lo Scalo Greco Breda;
- è in corso la stesura delle Linee Guida per l'implementazione e il monitoraggio delle Aree Carbon Neutral, finalizzate a fornire uno strumento operativo di riferimento metodologico che prevede una valutazione delle emissioni;
- gli impegni volti al raggiungimento della neutralità climatica relativi allo scalo Greco Breda sono stati definiti parzialmente nella relazione delle strategie energetiche quale documentazione prodotta in fase di verifica di non assoggettabilità a procedura di VAS;
- il testo convenzionale oggi in adozione disciplina, tramite apposito articolo, gli impegni volti al raggiungimento della neutralità climatica a carico del Soggetto Attuatore e l'obbligo del relativo monitoraggio degli stessi;
- il testo verrà adeguato ove intervenisse l'approvazione delle Linee Guida prima della sottoscrizione della Convenzione.

**Visto** lo schema di Convenzione allegato alla presente delibera che in sintesi e secondo quanto stabilito dall'art. 46 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. disciplina:

- gli interventi oggetto del Piano Attuativo Greco Breda;
- le modalità di conferimento delle dotazioni territoriali;
- il riassetto fondiario conseguente all'approvazione del Piano Attuativo Greco Breda;
- l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie definite, a scomputo indifferenziato dai relativi oneri, con parziale ricorso al contributo sul costo di costruzione, nei limiti e ai sensi di quanto previsto dall'art. 46, comma 1bis, della L.R. n. 12/2005, con l'impegno da parte del Soggetto attuatore di dare applicazione alla pertinente normativa in materia di contratti pubblici;
- gli obblighi manutentivi a carico dell'operatore sulle opere di urbanizzazione;
- gli obblighi a carico del soggetto attuatore in materia di normativa antimafia e tutela e sicurezza sul lavoro;

- gli adempimenti e le competenze in ordine ad affidamento lavori, esecuzione degli interventi, vigilanza, comunicazione fine lavori, collaudo e presa in carico delle opere pubbliche previste nel Piano;
- la prestazione di garanzie per gli obblighi assunti;
- i tempi di attuazione complessiva del PA come articolati nel Programma temporale delle opere;
- le penali e le sanzioni previste nel caso di inadempienze degli obblighi convenzionali;
- il trasferimento degli obblighi convenzionali agli aventi causa;
- l'accordo di spese e tasse agli operatori;
- i dati catastali identificativi delle aree oggetto di intervento e delle loro coerenze.

**Preso atto che**, come meglio precisato e attestato nella citata Relazione Tecnica Istruttoria, allegata al presente atto sub. 1, gli elaborati tecnici a corredo della proposta di deliberazione in oggetto, redatti a sviluppo di quelli acquisiti al Protocollo del Comune di Milano in data 17 marzo 2022 (P.G. 0156675/2022) (in sede di presentazione della proposta definitiva di Piano) - oggetto di successive modificazioni e integrazioni con istanze acquisite in data 13 luglio 2022 P.G. 0383804/2022, in data 06 dicembre 2022 P.G. 0662442/2022, in data 22 novembre 2023 P.G. 0599946/2023, in data 11 dicembre 2023 P.G. 0632647/2023, in data 02 aprile 2024 P.G. 0187388/2024, in data 14 ottobre 2024 P.G. 0524916/2024, in data 21 ottobre 2025 P.G. 0539456/2025, in data 13 novembre 2025 P.G. 0590397/2025 - corrispondono o sono coerenti, nei contenuti tecnici, con la documentazione esaminata dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta n. 39 del 17 novembre 2022, dal Consiglio di Municipio n. 2 e 9 nelle sedute del 22 febbraio 2024 nonché con quelli esaminati dalle Aree ed Enti Competenti nel corso della Riunione Interareale per l'esame tecnico dei progetti delle opere di urbanizzazione, integrati e aggiornati in conformità con i rilievi e le richieste posti in ciascuna delle suddette sedi, nei termini e con le specificazioni riportate nella citata Relazione Illustrativa e Istruttoria (Allegato 1).

**Rinvia**to, per quant'altro non dettagliatamente qui specificato, alla documentazione tecnico-economica e allo schema di convenzione con relativi allegati.

**Valutato che**, al fine di consentire la più celere attuazione degli interventi di riqualificazione presentati con la proposta di Piano Attuativo oggetto della presente deliberazione così come sopra descritti e meglio illustrati nella Relazione Illustrativa e Istruttoria allegata (Allegato 1), si ritiene opportuno proporre di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

#### Visti:

- l'art. 43 dello Statuto del Comune di Milano;
- gli artt. 34 e 48 del D. Lgs. n. 267/2000;
- gli artt. 14 e 46 della Legge Regionale n. 12/2005;
- il D.P.R. n. 380/2001;
- il D. Lgs. n. 152/2006;
- il D. Lgs. n. 50/2016 ed il D. Lgs. n. 36/2023;
- l'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica delle aree ferroviarie dismesse, e in dismissione, site in comune di Milano denominate: Scalo Farini, Scalo Romana, Scalo e Stazione di Porta Genova, Scalo Basso di Lambrate, parte degli Scali Greco-Breda e Rogoredo, Aree Ferroviarie S. Cristoforo, in correlazione con il potenziamento del sistema ferroviario in ambito milanese, sottoscritto il 23 giugno 2017, ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 19 del 13 luglio 2017 e successivamente approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 754 del 1° agosto 2017, pubblicato, sul B.U.R.L. n. 31 del 3 agosto 2017.

# LA GIUNTA COMUNALE DELIBERA

1. di adottare - per le motivazioni sopra espresse e meglio esplicitate nella Relazione Illustrativa e Istruttoria allegata (**Allegato 1**) al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale del medesimo - ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005, il Piano Attuativo denominato "Scalo Greco Breda" rientrante tra le aree disciplinate dall'Accordo di Programma cd. Scali, in conformità al P.G.T. vigente e costituito dagli elaborati sotto specificati, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:

- **Elaborati di progetto (Allegati da 2 a 101):**

| <b>RELAZIONI E ALTRI ELABORATI</b> |  |   |                  |
|------------------------------------|--|---|------------------|
| <b>cod. cartiglio</b>              | <b>titolo</b>  | <b>sottotitolo</b>  | <b>data agg.</b> |
| R - RTD0                           | Relazione tecnico-descrittiva  | Relazione tecnico-descrittiva   | Ottobre 2025     |
| R - RTD1                           | Relazione tecnico-descrittiva  | Rete Acquedotto   | Giugno 2025      |
| R - RTD2                           | Relazione tecnico-descrittiva  | Fognatura   | Giugno 2025      |
| R - RTD3                           | Relazione tecnico-descrittiva  | Rete Teleriscaldamento  | Giugno 2025      |
| R - RTD4                           | Relazione tecnico-descrittiva  | Rete Elettrica  | Giugno 2025      |
| R - RTD5                           | Relazione tecnico-descrittiva  | Rete Illuminazione  | Giugno 2025      |
| R - RTD5A                          | Relazione tecnico-descrittiva  | Rete Telecomunicazioni  | Giugno 2025      |
| R - RTD6                           | Relazione tecnico-descrittiva  | Rete Gas  | Giugno 2025      |
| R - RTD7                           | Relazione tecnico-descrittiva  | Invarianza Idraulica  | Giugno 2025      |
| R - RTD8                           | Relazione tecnico-descrittiva  | Progetto delle aree verdi   | Giugno 2025      |
| R - RTD13                          | Relazione tecnico-descrittiva  | Rete stradale   | Giugno 2025      |
| R - STE0                           | Opere di urbanizzazione, attrezzature di servizio pubblico e/o di interesse pubblico (cfr. art. 23.5 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) | Descrizione delle opere di urbanizzazione del progetto, dei servizi e delle attrezzature ritenute necessarie e relativa stima parametrica dei costi | Giugno 2025      |
| R - STE1                           | Opere di urbanizzazione, attrezzature di servizio pubblico e/o di interesse pubblico (cfr. art. 23.5 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) | Stima parametrica dei costi: Urbanizzazioni primarie  | Giugno 2025      |
| R - STE2                           | Opere di urbanizzazione, attrezzature di servizio pubblico e/o di interesse pubblico (cfr. art. 23.5 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) | Stima parametrica dei costi: Urbanizzazioni secondarie  | Giugno 2025      |
| R - STE3                           | Opere di urbanizzazione, attrezzature di servizio pubblico e/o di interesse pubblico (cfr. art. 23.5 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) | Stima parametrica dei costi: Urbanizzazioni non soggette a scomputo oneri   | Giugno 2025      |
| R - REM0                           | Relazione economica di fattibilità   | Relazione economica di fattibilità  | Giugno 2025      |
| R - CEU0                           | Certificato Urbanistico  | Certificato Urbanistico   | Giugno 2025      |
| R - NTA0                           | Norme Tecniche di Attuazione della fase definitiva di Piano Attuativo  | Norme Tecniche di Attuazione della fase definitiva di Piano Attuativo   | Ottobre 2025     |
| R - PTI0                           | Programma temporale degli interventi   | Programma temporale degli interventi  | Ottobre 2025     |
| R - STR0                           | Relazione Studio di Traffico   | Studio di Traffico  | Giugno 2025      |
| R - CO20                           | Relazione neutralità carbonica   | Relazione neutralità carbonica  | Giugno 2025      |
| R - RAE0                           | Rilievo  | Rilievo asseverato  | Giugno 2025      |
| R - RAE1                           | Rilievo  | Rilievo delle alberature esistenti  | Giugno 2025      |

## **ELABORATI E DOCUMENTAZIONE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

|          |   |                      |            |
|----------|---|----------------------|------------|
| V - VAS1 | VAS - Valutazione Ambientale Strategica | Rapporto preliminare | Marzo 2022 |
| V - VAS2 | VAS - Valutazione Ambientale Strategica | Allegato 1           | Marzo 2022 |
| V - VAS3 | VAS - Valutazione Ambientale Strategica | Allegato 2           | Marzo 2022 |
| V - VAS5 | VAS - Valutazione Ambientale Strategica | Relazione Acustica   | Marzo 2022 |
| V - VAS6 | VAS - Valutazione Ambientale Strategica | Mappe acustiche      | Marzo 2022 |
| V - VAS7 | VAS - Valutazione Ambientale Strategica | Relazione geologica  | Marzo 2022 |

|           |   |  |            |
|-----------|---|--|------------|
| V - VAS8  | VAS - Valutazione Ambientale Strategica | Impronta Carbon e art.10                 | Marzo 2022 |
| V - VAS9  | VAS - Valutazione Ambientale Strategica | Invarianza Idraulica                     | Marzo 2022 |
| V - VAS10 | VAS - Valutazione Ambientale Strategica | Studio di Traffico                       | Marzo 2022 |
| V - VAS11 | VAS - Valutazione Ambientale Strategica | Screening VINCA semplificato             | Marzo 2022 |
| V - VAS28 | VAS - Valutazione Ambientale Strategica | Decreto di non assoggettabilità alla VAS | Marzo 2022 |

#### ELABORATI GRAFICI

|             |  |  |              |
|-------------|--|--|--------------|
| PA - ITU01A | Inquadramento territoriale e urbanistico | Estratti completi delle tavole del PGT con indicazioni PA/PII                              | Giugno 2025  |
| PA - ITU01B | Inquadramento territoriale e urbanistico | Estratti completi delle tavole del PGT con indicazioni PA/PII                              | Giugno 2025  |
| PA - ITU02A | Inquadramento territoriale e urbanistico | Estratti completi delle tavole del PGT con indicazioni PA/PII                              | Giugno 2025  |
| PA - ITU02B | Inquadramento territoriale e urbanistico | Estratti completi delle tavole del PGT con indicazioni PA/PII                              | Giugno 2025  |
| PA - ITU03A | Inquadramento territoriale e urbanistico | Trasformazioni d'ambito al contorno  | Giugno 2025  |
| PA - ITU03B | Inquadramento territoriale e urbanistico | Inquadramento - estratti PTCP  | Giugno 2025  |
| PA - ITU04  | Inquadramento territoriale e urbanistico | Planimetria di inquadramento e sistema della mobilità                                      | Giugno 2025  |
| PA - ITU05  | Inquadramento territoriale e urbanistico | Estratto Accordo di Programma- All. B2 e All. H2   | Giugno 2025  |
| PA - ITU06  | Inquadramento territoriale e urbanistico | Inquadramento sistema del verde urbano esistente e di futura previsione                    | Giugno 2025  |
| PA - ITU08  | Inquadramento territoriale e urbanistico | Sistema dei vincoli esistenti  | Giugno 2025  |
| PA - SDF01A | Stato di fatto                           | Sovraposizione planimetria CTC e mappa catastale   | Giugno 2025  |
| PA - SDF01B | Stato di fatto                           | Planimetria catastale  | Ottobre 2025 |
| PA - SDF01C | Stato di fatto                           | Rilievo dell'area  | Giugno 2025  |
| PA - SDF01D | Stato di fatto                           | Rilievo delle alberature esistenti   | Giugno 2025  |
| PA - SDF02  | Stato di fatto                           | Prospetti e sezioni urbane - stato di fatto  | Giugno 2025  |
| PA - SDF03  | Stato di fatto                           | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di fatto IDRAULICA                            | Giugno 2025  |
| PA - SDF04  | Stato di fatto                           | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di fatto TELERISCALDAMENTO                    | Giugno 2025  |
| PA - SDF05  | Stato di fatto                           | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di fatto ELETTRICA                            | Giugno 2025  |
| PA - SDF06  | Stato di fatto                           | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di fatto ILLUMINAZIONE                        | Giugno 2025  |
| PA - SDF07  | Stato di fatto                           | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di fatto GAS                                  | Giugno 2025  |
| PA - SDF08  | Stato di fatto                           | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di fatto TELECOMUNICAZIONI                    | Giugno 2025  |
| PA - SDF09  | Stato di fatto                           | Documentazione fotografica dell'area   | Giugno 2025  |
| PA - SDF10  | Stato di fatto                           | Rete stradale esistente - Stato di fatto   | Giugno 2025  |
| PA - SDF11  | Stato di fatto                           | Rete stradale esistente - Sezioni SDF  | Giugno 2025  |
| PA - SDP01  | Stato di progetto                        | Planimetria di progetto con le ombre   | Giugno 2025  |
| PA - SDP02  | Stato di progetto                        | Planimetria di progetto ai piani terra   | Giugno 2025  |
| PA - SDP03  | Stato di progetto                        | Prospetti e sezioni urbane   | Giugno 2025  |
| PA - SDP04A | Stato di progetto                        | Inserimento del progetto nel sistema del verde urbano esistente e di progetto              | Giugno 2025  |
| PA - SDP04B | Stato di progetto                        | Inserimento del progetto nel sistema della viabilità esistente e connessioni ciclopedonali | Giugno 2025  |
| PA - SDP05  | Stato di progetto                        | Individuazione aree in permuta   | Giugno 2025  |

|             |                   |  |              |
|-------------|-------------------|--|--------------|
| PA - SDP06A | Stato di progetto | Aree fondiarie, cedute e asservite   | Ottobre 2025 |
| PA - SDP06B | Stato di progetto | Verifica superfici permeabili  | Giugno 2025  |
| PA - SDP06C | Stato di progetto | Unità di Coordinamento Progettuale   | Giugno 2025  |
| PA - SDP07  | Stato di progetto | Planivolumetrico. Elementi prescrittivi e indicativi   | Ottobre 2025 |
| PA - SDP09  | Stato di progetto | Accessibilità stradale e trasporto pubblico locale, sistema ciclopedonale, accessi ai parcheggi e circolazione interna e percorsi di emergenza | Giugno 2025  |
| PA - SDP10  | Stato di progetto | Planimetria di progetto piano interrato con indicazione dei perimetri  | Ottobre 2025 |
| PA - SDP11  | Stato di progetto | Render di progetto - Piazza Ipogea   | Giugno 2025  |
| PA - URB01  | Urbanizzazioni    | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di progetto RETE ACQUE BIANCHE  | Giugno 2025  |
| PA - URB02  | Urbanizzazioni    | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di progetto RETE ACQUE NERE   | Giugno 2025  |
| PA - URB03  | Urbanizzazioni    | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di progetto TELERISCALDAMENTO   | Giugno 2025  |
| PA - URB04  | Urbanizzazioni    | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di progetto ELETTRICA   | Giugno 2025  |
| PA - URB05  | Urbanizzazioni    | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di progetto ILLUMINAZIONE   | Giugno 2025  |
| PA - URB06  | Urbanizzazioni    | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di progetto TELECOMUNICAZIONI   | Giugno 2025  |
| PA - URB07  | Urbanizzazioni    | Urbanizzazioni primarie e secondarie - stato di progetto RETE GAS  | Giugno 2025  |
| PA - URB08  | Urbanizzazioni    | Invarianza Idraulica   | Giugno 2025  |
| PA - URB08A | Urbanizzazioni    | Invarianza Idraulica   | Giugno 2025  |
| PA - URB09  | Urbanizzazioni    | Rete stradale - Sovraposizione viabilità esistente e di progetto   | Giugno 2025  |
| PA - URB11  | Urbanizzazioni    | Rete stradale di progetto  | Giugno 2025  |
| PA - URB12  | Urbanizzazioni    | Rete stradale di progetto - Dettaglio intersezioni   | Giugno 2025  |
| PA - URB13  | Urbanizzazioni    | Rete stradale di progetto - Sezioni tipologiche  | Giugno 2025  |
| PA - URB14  | Urbanizzazioni    | Rete stradale di progetto - Sezioni di confronto   | Giugno 2025  |
| PA - URB17  | Urbanizzazioni    | Rete stradale di progetto - Verifiche veicoli trasporto pubblico - Intersezione Nord   | Giugno 2025  |
| PA - URB18  | Urbanizzazioni    | Rete stradale di progetto - Verifiche veicoli - Intersezione e accessi Nord  | Giugno 2025  |
| PA - URB19A | Urbanizzazioni    | Rete stradale di progetto - Verifiche veicoli - Accessi nuova bretella   | Giugno 2025  |
| PA - URB19B | Urbanizzazioni    | Rete stradale di progetto - Verifiche veicoli trasporto pubblico - Intersezione Sud  | Giugno 2025  |
| PA - URB19C | Urbanizzazioni    | Rete stradale di progetto - Verifiche veicoli - Intersezione e Accessi Sud   | Giugno 2025  |
| PA - URB20  | Urbanizzazioni    | Rete stradale di progetto - Planimetria segnaletica verticale ed orizzontale   | Giugno 2025  |
| PA - URB21  | Urbanizzazioni    | Sistema del verde - tipologie e funzioni   | Giugno 2025  |
| PA - URB22  | Urbanizzazioni    | Sistema del verde - mappatura pavimentazioni   | Giugno 2025  |
| PA - URB23  | Urbanizzazioni    | Sistema del verde - mappatura del verde  | Giugno 2025  |
| PA - URB24  | Urbanizzazioni    | Sistema del verde - Confronto alberature pre e post-intervento   | Giugno 2025  |
| PA - URB25A | Urbanizzazioni    | Sistema del verde - sezioni tipologiche 1  | Giugno 2025  |
| PA - URB25B | Urbanizzazioni    | Sistema del verde - sezioni tipologiche 2  | Giugno 2025  |
| PA - URB27  | Urbanizzazioni    | Sistema del verde - gestione aree cedute   | Giugno 2025  |

|            |                |   |             |
|------------|----------------|---|-------------|
| PA - URB28 | Urbanizzazioni | Sistema del verde - abaco del verde per aree cedute e asservite_dettaglio 1 | Giugno 2025 |
| PA - URB29 | Urbanizzazioni | Sistema del verde - abaco del verde per aree cedute e asservite_dettaglio 2 | Giugno 2025 |

- **Schema di convenzione (Allegato 102)** per la disciplina dei rapporti riguardanti l'attuazione del Piano Attuativo tra il Comune di Milano e la società REDO Società di Gestione del Risparmio S.p.A. - Società Benefit, in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno" (di seguito, il "Fondo FIL"), schema allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, unitamente ai seguenti allegati (**Allegati da 103 a 108**):

- A. Tav. "SDF01B Planimetria catastale" – ottobre 2025;
- B. Tav. "SDP07 Planivolumetrico. Elementi prescrittivi e indicativi", in scala 1:1000 – ottobre 2025;
- C. Tav. "SDP06A Regimi giuridici. Aree fondiarie cedute e asservite", in scala 1.000 – ottobre 2025;
- D. "Normativa di attuazione" - ottobre 2025;
- E. "Programma Temporale degli Interventi" – ottobre 2025;
- F. "Tipo catastale" – ottobre 2025.

con la precisazione che i dati catastali identificativi delle aree oggetto di intervento – ferma restando la loro delimitazione come risultante in planimetria – e delle loro coerenze, potranno essere definitivamente e più puntualmente indicati in sede di stipulazione, a seguito di aggiornati accertamenti;

2. di stabilire che:

- lo scomputo del valore delle opere urbanizzative realizzate dal Piano potrà intervenire in modo indifferenziato dal complesso degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'esecuzione delle opere di adeguamento stradale esterne al perimetro di piano ed espressamente richieste dall'Amministrazione Comunale in quanto migliorative dello stato di fatto, meglio definite nella relazione tecnica istruttoria, potrà intervenire oltre che a scomputo dalla quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione anche a scomputo del contributo afferente al costo di costruzione, nei limiti e ai sensi di quanto previsto dall'art. 46, comma 1bis, della L.R. n. 12/2005;
- il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione sarà pari al valore risultante dai computi metrici estimativi, allegati ai relativi PFTE, come valutati congrui dalle Aree Comunali competenti ridotto di un coefficiente pari al 12% esclusi gli oneri della sicurezza, in coerenza con il cap. 14 par. 3 delle *"Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi"* di cui alla deliberazione della Giunta comunale n. 1117/2013, ovvero secondo le diverse modalità eventualmente previste dalle nuove Linee Guida in corso di definizione, nel caso in cui le stesse siano approvate dall'Amministrazione comunale prima della stipula della presente convenzione urbanistica;
- 3. di dare atto che l'approvazione del Piano Attuativo potrà intervenire a seguito dell'aggiornamento del PAVI 2025 secondo i contenuti che verranno proposti al Consiglio comunale, sinteticamente illustrati in premessa;
- 4. di prevedere la decadenza del Piano Attuativo, a ogni effetto, qualora non intervenga la stipula della convenzione urbanistica attuativa entro un anno dalla definitiva approvazione del Piano e, decorso tale termine, entro il successivo e congruo termine assegnato dal Sindaco con apposita diffida (comunque non superiore a 90 giorni);
- 5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 per i motivi espressi in narrativa.



Comune di  
Milano

**FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:**  
**Adozione del Piano Attuativo denominato "SCALO GRECO-BREDA", riguardante l'area sita in Milano, via E. Breda, via B. Rucellai, via Sesto San Giovanni, via privata Torcello, in esecuzione dell'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica degli ex scali ferroviari di Milano.**

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI  
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Numero proposta: 1635 / 2025

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

**FAVOREVOLE**

**IL DIRETTORE DI AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 1**

Sara Augusta Morlacchi

Firmato digitalmente da Sara Augusta Morlacchi



Comune di  
Milano

**FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:**  
**Adozione del Piano Attuativo denominato "SCALO GRECO-BREDA", riguardante l'area sita in Milano, via E. Breda, via B. Rucellai, via Sesto San Giovanni, via privata Torcello, in esecuzione dell'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica degli ex scali ferroviari di Milano.**

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI  
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Numero proposta: 1635 / 2025

Direzione Bilancio e Partecipate

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**  
Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

**FAVOREVOLE CON OSSERVAZIONI**

dando atto che i valori indicati nel provvedimento sono frutto di valutazioni della Direzione proponente

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

Firmato digitalmente da Giuseppe Barbalace

**FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:**  
Adozione del Piano Attuativo denominato "SCALO GRECO-BREDA", riguardante l'area sita in Milano, via E. Breda, via B. Rucellai, via Sesto San Giovanni, via privata Torcello, in esecuzione dell'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica degli ex scali ferroviari di Milano.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI  
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Numero proposta: 1635 / 2025

Segreteria Generale

**PARERE DI LEGITTIMITA'**

Ai sensi Art.2- comma 1 - Regolamento sul Sistema dei Controlli Interni

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Vista la proposta di deliberazione di Giunta comunale indicata in oggetto;

Visto il parere di regolarità tecnica "favorevole" rilasciato dal Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 1;

Visto il parere di regolarità contabile "Favorevole con osservazioni, dando atto che i valori indicati nel provvedimento sono frutto di valutazioni della Direzione proponente" rilasciato dal Ragioniere Generale;

esprime

**PARERE DI LEGITIMITÀ FAVOREVOLE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Firmato digitalmente da Antonio Sebastiano Purcaro

---

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1517 DEL 04/12/2025

---

Si dichiara che sono parte integrante della presente deliberazione gli allegati riportati a seguire<sup>1</sup>, archiviati e pubblicati come file separati dal testo della deliberazione sopra riportato:

1. DELG-1517-2025-All\_1-Relazione\_Illustrativa\_e\_Istruttoria\_signed.pdf 
2. DELG-1517-2025-All\_2-R-RTD0\_timbrato.pdf.p7m 
3. DELG-1517-2025-All\_3-R-RTD1\_timbrato.pdf.p7m 
4. DELG-1517-2025-All\_4-R-RTD2\_timbrato.pdf.p7m 
5. DELG-1517-2025-All\_5-R-RTD3\_timbrato.pdf.p7m 
6. DELG-1517-2025-All\_6-R-RTD4\_timbrato.pdf.p7m 
7. DELG-1517-2025-All\_7-R-RTD5\_timbrato.pdf.p7m 
8. DELG-1517-2025-All\_8-R-RTD5A\_timbrato.pdf.p7m 
9. DELG-1517-2025-All\_9-R-RTD6\_timbrato.pdf.p7m 
10. DELG-1517-2025-All\_10-R-RTD7\_timbrato.pdf.p7m 
11. DELG-1517-2025-All\_11-R-RTD8\_timbrato.pdf.p7m 
12. DELG-1517-2025-All\_12-R-RTD13\_timbrato.pdf.p7m 
13. DELG-1517-2025-All\_13-R-STE0\_timbrato.pdf.p7m 
14. DELG-1517-2025-All\_14-R-STE1\_timbrato.pdf.p7m 
15. DELG-1517-2025-All\_15-R-STE2\_timbrato.pdf.p7m 
16. DELG-1517-2025-All\_16-R-STE3\_timbrato.pdf.p7m 
17. DELG-1517-2025-All\_17-R-REM0\_timbrato.pdf.p7m 
18. DELG-1517-2025-All\_18-R-CEU0\_timbrato.pdf.p7m 
19. DELG-1517-2025-All\_19-R-NTA0\_timbrato.pdf.p7m 
20. DELG-1517-2025-All\_20-R-PTI0\_timbrato.pdf.p7m 
21. DELG-1517-2025-All\_21-R-STR0\_timbrato.pdf.p7m 
22. DELG-1517-2025-All\_22-R-CO20\_timbrato.pdf.p7m 
23. DELG-1517-2025-All\_23-R-RAE0\_timbrato.pdf.p7m 
24. DELG-1517-2025-All\_24-R-RAE1\_timbrato.pdf.p7m 

- 25. DELG-1517-2025-All\_25-V-VAS1\_timbrato.pdf.p7m 
- 26. DELG-1517-2025-All\_26-V-VAS2\_timbrato.pdf.p7m 
- 27. DELG-1517-2025-All\_27-V-VAS3\_timbrato.pdf.p7m 
- 28. DELG-1517-2025-All\_28-V-VAS5\_timbrato.pdf.p7m 
- 29. DELG-1517-2025-All\_29-V-VAS6\_timbrato.pdf.p7m 
- 30. DELG-1517-2025-All\_30-V-VAS7\_timbrato.pdf.p7m 
- 31. DELG-1517-2025-All\_31-V-VAS8\_timbrato.pdf.p7m 
- 32. DELG-1517-2025-All\_32-V-VAS9\_timbrato.pdf.p7m 
- 33. DELG-1517-2025-All\_33-V-VAS10\_timbrato.pdf.p7m 
- 34. DELG-1517-2025-All\_34-V-VAS11\_timbrato.pdf.p7m 
- 35. DELG-1517-2025-All\_35-V-VAS28\_timbrato.pdf.p7m 
- 36. DELG-1517-2025-All\_36-PA-ITU01A\_timbrato.pdf.p7m 
- 37. DELG-1517-2025-All\_37-PA-ITU01B\_timbrato.pdf.p7m 
- 38. DELG-1517-2025-All\_38-PA-ITU02A\_timbrato.pdf.p7m 
- 39. DELG-1517-2025-All\_39-PA-ITU02B\_timbrato.pdf.p7m 
- 40. DELG-1517-2025-All\_40-PA-ITU03A\_timbrato.pdf.p7m 
- 41. DELG-1517-2025-All\_41-PA-ITU03B\_timbrato.pdf.p7m 
- 42. DELG-1517-2025-All\_42-PA-ITU04\_timbrato.pdf.p7m 
- 43. DELG-1517-2025-All\_43-PA-ITU05\_timbrato.pdf.p7m 
- 44. DELG-1517-2025-All\_44-PA-ITU06\_timbrato.pdf.p7m 
- 45. DELG-1517-2025-All\_45-PA-ITU08\_timbrato.pdf.p7m 
- 46. DELG-1517-2025-All\_46-PA-SDF01A\_timbrato.pdf.p7m 
- 47. DELG-1517-2025-All\_47-PA-SDF01B\_timbrato.pdf.p7m 
- 48. DELG-1517-2025-All\_48-PA-SDF01C\_timbrato.pdf.p7m 
- 49. DELG-1517-2025-All\_49-PA-SDF01D\_timbrato.pdf.p7m 
- 50. DELG-1517-2025-All\_50-PA-SDF02\_timbrato.pdf.p7m 
- 51. DELG-1517-2025-All\_51-PA-SDF03\_timbrato.pdf.p7m 
- 52. DELG-1517-2025-All\_52-PA-SDF04\_timbrato.pdf.p7m 

- 53. DELG-1517-2025-AII\_53-PA-SDF05\_timbrato.pdf.p7m 
- 54. DELG-1517-2025-AII\_54-PA-SDF06\_timbrato.pdf.p7m 
- 55. DELG-1517-2025-AII\_55-PA-SDF07\_timbrato.pdf.p7m 
- 56. DELG-1517-2025-AII\_56-PA-SDF08\_timbrato.pdf.p7m 
- 57. DELG-1517-2025-AII\_57-PA-SDF09\_timbrato.pdf.p7m 
- 58. DELG-1517-2025-AII\_58-PA-SDF10\_timbrato.pdf.p7m 
- 59. DELG-1517-2025-AII\_59-PA-SDF11\_timbrato.pdf.p7m 
- 60. DELG-1517-2025-AII\_60-PA-SDP01\_timbrato.pdf.p7m 
- 61. DELG-1517-2025-AII\_61-PA-SDP02\_timbrato.pdf.p7m 
- 62. DELG-1517-2025-AII\_62-PA-SDP03\_timbrato.pdf.p7m 
- 63. DELG-1517-2025-AII\_63-PA-SDP04A\_timbrato.pdf.p7m 
- 64. DELG-1517-2025-AII\_64-PA-SDP04B\_timbrato.pdf.p7m 
- 65. DELG-1517-2025-AII\_65-PA-SDP05\_timbrato.pdf.p7m 
- 66. DELG-1517-2025-AII\_66-PA-SDP06A\_timbrato.pdf.p7m 
- 67. DELG-1517-2025-AII\_67-PA-SDP06B\_timbrato.pdf.p7m 
- 68. DELG-1517-2025-AII\_68-PA-SDP06C\_timbrato.pdf.p7m 
- 69. DELG-1517-2025-AII\_69-PA-SDP07\_timbrato.pdf.p7m 
- 70. DELG-1517-2025-AII\_70-PA-SDP09\_timbrato.pdf.p7m 
- 71. DELG-1517-2025-AII\_71-PA-SDP10\_timbrato.pdf.p7m 
- 72. DELG-1517-2025-AII\_72-PA-SDP11\_timbrato.pdf.p7m 
- 73. DELG-1517-2025-AII\_73-PA-URB01\_timbrato.pdf.p7m 
- 74. DELG-1517-2025-AII\_74-PA-URB02\_timbrato.pdf.p7m 
- 75. DELG-1517-2025-AII\_75-PA-URB03\_timbrato.pdf.p7m 
- 76. DELG-1517-2025-AII\_76-PA-URB04\_timbrato.pdf.p7m 
- 77. DELG-1517-2025-AII\_77-PA-URB05\_timbrato.pdf.p7m 
- 78. DELG-1517-2025-AII\_78-PA-URB06\_timbrato.pdf.p7m 
- 79. DELG-1517-2025-AII\_79-PA-URB07\_timbrato.pdf.p7m 
- 80. DELG-1517-2025-AII\_80-PA-URB08\_timbrato.pdf.p7m 

81. DELG-1517-2025-All\_81-PA-URB08A\_timbrato.pdf.p7m 
82. DELG-1517-2025-All\_82-PA-URB09\_timbrato.pdf.p7m 
83. DELG-1517-2025-All\_83-PA-URB11\_timbrato.pdf.p7m 
84. DELG-1517-2025-All\_84-PA-URB12\_timbrato.pdf.p7m 
85. DELG-1517-2025-All\_85-PA-URB13\_timbrato.pdf.p7m 
86. DELG-1517-2025-All\_86-PA-URB14\_timbrato.pdf.p7m 
87. DELG-1517-2025-All\_87-PA-URB17\_timbrato.pdf.p7m 
88. DELG-1517-2025-All\_88-PA-URB18\_timbrato.pdf.p7m 
89. DELG-1517-2025-All\_89-PA-URB19A\_timbrato.pdf.p7m 
90. DELG-1517-2025-All\_90-PA-URB19B\_timbrato.pdf.p7m 
91. DELG-1517-2025-All\_91-PA-URB19C\_timbrato.pdf.p7m 
92. DELG-1517-2025-All\_92-PA-URB20\_timbrato.pdf.p7m 
93. DELG-1517-2025-All\_93-PA-URB21\_timbrato.pdf.p7m 
94. DELG-1517-2025-All\_94-PA-URB22\_timbrato.pdf.p7m 
95. DELG-1517-2025-All\_95-PA-URB23\_timbrato.pdf.p7m 
96. DELG-1517-2025-All\_96-PA-URB24\_timbrato.pdf.p7m 
97. DELG-1517-2025-All\_97-PA-URB25A\_timbrato.pdf.p7m 
98. DELG-1517-2025-All\_98-PA-URB25B\_timbrato.pdf.p7m 
99. DELG-1517-2025-All\_99-PA-URB27\_timbrato.pdf.p7m 
100. DELG-1517-2025-All\_100-PA-URB28\_timbrato.pdf.p7m 
101. DELG-1517-2025-All\_101-PA-URB29\_timbrato.pdf.p7m 
102. DELG-1517-2025-All\_102-Schema\_convenzione\_attuativa\_timbrato.pdf.p7m 
103. DELG-1517-2025-All\_103-Allegato\_A\_SDF01B\_timbrato.pdf.p7m 
104. DELG-1517-2025-All\_104-Allegato\_B\_SDPO7\_timbrato.pdf.p7m 
105. DELG-1517-2025-All\_105-Allegato\_C\_SDPO6A\_timbrato.pdf.p7m 
106. DELG-1517-2025-All\_106-Allegato\_D\_R-NA\_timbrato.pdf.p7m 
107. DELG-1517-2025-All\_107-Allegato\_E\_R-PTI\_timbrato.pdf.p7m 



Letto approvato e sottoscritto

**La Vicesindaca  
Anna Scavuzzo**

**Firmato digitalmente**

**Il Segretario Generale  
Antonio Sebastiano Purcaro**

**Firmato digitalmente**

---

Direzione Rigenerazione Urbana  
**AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 1**  
Unità Ambiti di Pianificazione Urbanistica 1

**ALLEGATO 1**  
**alla proposta di deliberazione di Giunta comunale n. 1635/2025**

**ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO “SCALO GRECO-BREDA” RIGUARDANTE L’AREA SITA IN MILANO, VIA E. BREDA, VIA B. RUCELLAI, VIA SESTO SAN GIOVANNI, VIA PRIVATA TORCELLO, IN ESECUZIONE DELL’ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEGLI EX SCALI FERROVIARI DI MILANO.**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E ISTRUTTORIA**

Il sottoscritto Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 1:

- vista la relazione istruttoria prodotta dal RPU del Piano Attuativo "Scalo Greco-Breda", arch. Michela Brambati, in data 17.11.2025, che positivamente conclude l'istruttoria dell'istanza di Piano Attuativo presentata da REDO SGR SpA il 17/03/2022, atti P.G. 0156675.E/2022 e successivamente oggetto di successive modificazioni e integrazioni, da ultimo, con presentazione della relativa documentazione in data 21/10/2025 (istanza in atti Prot. 21.10.2025\_0539456) e il 13.11.2025 (in atti Prot. 13.11.2025\_0590397).
- vista la conseguente motivata proposta di Adozione del Piano in argomento;

Propone alla Giunta Comunale l'esame della proposta di Piano attuativo denominato "Scalo Greco-Breda" e l'adozione dello stesso ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale 11 marzo 2005,  
n. 12  
Legge per il governo del territorio.

Si relaziona di seguito nel merito dei contenuti del Piano e dell'iter istruttorio fin qui compiuto.

## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PREMESSA .....</b>  | <b>3</b>  |
| LE ATTIVITA' PRODROMICHE AL PIANO ATTUATIVO .....                                | 3         |
| <i>Il concorso Reinventing Cities. ....</i>                                      | 3         |
| <i>La proposta iniziale di Piano Attuativo. ....</i>                             | 4         |
| <i>Le rettifiche del perimetro di Piano Attuativo.....</i>                       | 6         |
| <i>Il piano Aria Clima.....</i>  | 6         |
| <i>Il PAVI.....</i>  | 7         |
| <b>CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO .....</b>                                       | <b>8</b>  |
| CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO .....  | 8         |
| <i>Localizzazione .....</i>  | 8         |
| <i>Descrizione della proposta di piano .....</i>                                 | 9         |
| <i>Obiettivi della trasformazione urbanistica .....</i>                          | 11        |
| INQUADRAMENTO URBANISTICO - PREVISIONI P.G.T. - VINCOLI.....                     | 14        |
| CONTENUTI QUANTITATIVI DEL PIANO ATTUATIVO .....                                 | 17        |
| <i>Dati urbanistici.....</i>   | 17        |
| <i>Oneri di urbanizzazione, dotazioni territoriali e opere pubbliche .....</i>   | 18        |
| <b>PROCEDIMENTO DEL PIANO ATTUATIVO .....</b>                                    | <b>19</b> |
| VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) ..... | 19        |
| IL PIANO DELLE ALIENAZIONI .....   | 20        |
| VERIFICHE E ADEMPIMENTI TECNICO-ISTRUTTORI .....                                 | 21        |
| <i>Parere del Consiglio di Municipio 2 e del Municipio 9 .....</i>               | 21        |
| <i>Parere della Commissione per il Paesaggio .....</i>                           | 22        |
| <i>Opere pubbliche: acquisizione pareri.....</i>                                 | 23        |
| ESITI DEL PROCEDIMENTO DI BONIFICA .....   | 24        |
| <b>ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA TRA DOCUMENTAZIONE.....</b>             | <b>25</b> |

## PREMESSA

Le aree oggetto della presente relazione rientrano in uno dei sette scali ferroviari disciplinati dall'Accordo di Programma "ai sensi dell'art. 34, D. Lgs. n. 267/2000, per la trasformazione urbanistica delle aree ferroviarie dismesse, e in dismissione, site in comune di Milano denominate: Scalo Farini, Scalo Romana, Scalo e Stazione di Porta Genova, Scalo Basso di Lambrate, parte degli Scali Greco-Breda e Rogoredo, Aree Ferroviarie S. Cristoforo, in correlazione con il potenziamento del sistema ferroviario in ambito milanese" (l'"Accordo di Programma" o anche "AdP"), sottoscritto il 23 giugno 2017, ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 19 del 13 luglio 2017 e successivamente approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 754 del 1° agosto 2017, pubblicato, sul B.U.R.L. n. 31 del 3 agosto 2017.

Le aree sono ricomprese all'interno della Zona Speciale Greco-Breda, la cui attuazione richiede, ai sensi dell'art. 2.6 delle Norme di Attuazione dell'Accordo di Programma ("NTA"), la previa approvazione di un Piano Attuativo ("PA") o Programma Integrato di Intervento ("PII") esteso all'intera Zona Speciale.

## LE ATTIVITA' PRODROMICHE AL PIANO ATTUATIVO

### *Il concorso Reinventing Cities.*

In attuazione del disposto di cui all'art. 20, comma 1, lett. x), dell'Accordo di Programma che prevede l'impegno di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., FS Sistemi Urbani S.r.l. e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., ciascuna per quanto di rispettiva competenza, a "collaborare con il Comune di Milano per la partecipazione al concorso '*Reinventing Cities*', sviluppato dal network di città C40, attraverso il coinvolgimento di uno scalo indicativamente individuato in Greco o Lambrate", FS Sistemi Urbani S.r.l. e Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., in qualità di proprietarie pro-diviso del Sito, hanno partecipato alla prima edizione del suddetto concorso internazionale ("Bando C40") per il coinvolgimento dello scalo Greco-Breda in un processo di riqualificazione ambientale e contestuale vendita, fissando quale programma atteso la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale, comprensivo anche di alloggi per studenti, fruibile a prezzi accessibili con funzioni complementari, spazi pubblici, aree verdi e servizi annessi.

Il Fondo FIL, gestito da REDO, ha partecipato al predetto Bando insieme a un team formato da altri soggetti, del quale il Fondo FIL operava in funzione di *team representative*.

All'esito dello svolgimento di *Reinventing Cities*, il progetto "*L'Innesto*", è stato proclamato vincitore del concorso e con comunicazione trasmessa da FS Sistemi Urbani Srl in data 12 giugno 2019 (FSSU\A0011\P\2019\0000437) il Fondo FIL è risultato aggiudicatario del Bando. Il progetto "*L'Innesto*" prevedeva, coerentemente con le previsioni dell'Accordo di Programma, la realizzazione di funzioni compatibili per una SL pari a 3.000 mq e la realizzazione di 21.000 mq di SL riservata a Edilizia Residenziale Sociale articolata e distribuita in:

- edilizia convenzionata agevolata e/o edilizia convenzionata agevolata in locazione con patto di futura vendita e coabitazioni con servizi condivisi (*cohousing*) per 8.324 mq;

- edilizia in locazione a canone moderato e/o a canone concordato e/o convenzionato e/o residenze per studenti universitari e/o coabitazioni con servizi condivisi (*cohousing*) di natura sociale per minimo 10.676 mq;
- edilizia in locazione a canone sociale per minimo 2.000 mq;

Il progetto vincitore prevedeva, inoltre, come servizio di interesse generale, ai sensi dell'art. 9 comma 10, L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii, nonché come "Servizio" incluso nella categoria dei Servizi Abitativi Sociali in locazione (art. 9.2.b N.A. PdR) sopra indice massimo (categoria Catalogo dei Servizi: Servizi abitativi), una residenza universitaria convenzionata di 7.800 mq di SL convenzionale massima, come tale non costituente SL, fermo l'obbligo di convenzionamento con il Comune di Milano.

*La proposta iniziale di Piano Attuativo.*

A seguito della presentazione di proposta iniziale con una prima istanza del 14/07/2020, atti PG 0255202.E del 14/07/2020, con provvedimento in atti P.G. 0348419/2021 del 24 giugno 2021 sono stati comunicati gli esiti delle verifiche programmate ai fini della definizione della Proposta Definitiva di Piano Attuativo, conseguente al completamento dell'istruttoria preliminare effettuata dai competenti uffici comunali.

Con gli esiti della istruttoria della proposta iniziale di piano, sono state comunicate le richieste più rilevanti di aggiornamento del piano, formulate nei pareri acquisiti. Di seguito la sintesi delle principali richieste accolte e dei motivi di quelle che non si sono ritenute accoglibili per la presentazione della proposta definitiva]

La Commissione per il Paesaggio chiedeva di rivedere la "sagoma di galleggiamento" indicata per l'altezza dei corpi in linea, ritenendo eccessivo il margine di flessibilità di circa un terzo rispetto alle rappresentazioni dei volumi architettonici.

A seguito di tale richiesta sono state precise le sagome di galleggiamento degli edifici in riduzione.

Il Municipio 2, con delibera n.18/2020, esprimeva parere contrario principalmente sulla base della mancata previsione di un raccordo automobilistico tra il quartiere Bicocca e via Ernesto Breda, fondamentale a suo giudizio per ricucire a pieno le due aree e per ridurre il traffico ora esistente.

Tale richiesta riprende una annosa questione relativa alle previsioni di ricucitura viabilistica est-ovest in questo settore urbano già trattata a livello di pianificazione generale. In particolare, riprende il tema della Strada Interquartiere, già prevista dal PRG e dal PUM previgente e definitivamente superata dal PUMS approvato nel 2028; pertanto è stata ritenuta non conforme alle programmazioni di viabilità vigenti (PUMS e PGT), oltre che tecnicamente impraticabile in queste aree a ridosso della stazione.

A motivo del parere negativo veniva addotta una lettura della proposta di piano per cui nel 60% delle aree da destinare a verde e spazi pedonali (Verde Attrezzato) era compresa l'area

destinata all’edificazione dello studentato. La proposta definitiva di piano ha chiarito che tale area è esclusa dalla dotazione di piano, come già contenuto nella versione iniziale.

Secondariamente veniva richieste modifiche in merito all’altezza dello studentato universitario, tema poi valutato dalla Commissione per il Paesaggio;

Veniva chiesto inoltre di utilizzare una parte degli oneri di urbanizzazione per riqualificare l’area demaniale di via Gilardi adiacente il giardino di via Giacometti. La riqualificazione di quest’area è stata avviata con altro procedimento, senza necessità di inserirla negli interventi del piano, i cui costi superano già gli oneri dovuti.

Si chiedeva inoltre di intervenire sulla viabilità esistente e di nuova realizzazione, il cui assetto è stato analizzato in modo approfondito dalla Direzione Mobilità. In particolare, si chiedeva: di aggiungere dei parcheggi pubblici su strada vista la richiesta elevata e di aprire a doppio senso di marcia un tratto di via Rucellai; proposta di riqualificazione esterna al perimetro di piano che richiede valutazioni più ampie sul riordino della rete viaria esistente da parte del Comune e non direttamente necessarie alla sostenibilità del piano, peraltro già interessato da rilevanti opere.

La richiesta sulle esigenze scolastiche è stata valutata nel corso dell’istruttoria con la Direzione competente che ha ritenuto non necessaria la previsione di strutture scolastiche aggiuntive.

Il Municipio 9, con parere favorevole nella delibera 55/2020, chiedeva di approfondire la possibilità di potenziare i collegamenti ciclopedinali trasversali, oggi garantiti a sud dell’area (sottopasso ciclabile di via Torcello e ponte di Greco). Il progetto sviluppato potenzia, laddove possibile, le connessioni di viabilità dolce trasversali alla ferrovia completando il nuovo sottopasso pedonale di stazione; altri sottopassi del fascio ferroviario, qui molto profondo, non rientrano nelle opere che questo piano è in grado di finanziare e realizzare.

In sede di riunione interareale le principali richieste sono state:

Il Comitato intersetoriale per la Mobilità in questa fase ha formulato una serie di richieste tra cui: la predisposizione di Studio trasportistico, per la valutazione degli effetti sul traffico, in particolare alle intersezioni; l’attenzione al tema della promiscuità pedoni/veicoli; l’adeguamento della rappresentazione e dei contenuti progettuali puntualmente descritti nel verbale e una serie di indicazioni di carattere generale da considerare per le successive fasi del progetto. Indicazioni sviluppate nella proposta definitiva di piano e degli approfondimenti effettuati nel corso dell’istruttoria.

Da parte della Direzione Verde e Ambiente, veniva richiesto: di sviluppare una proposta progettuale maggiormente approfondita, in cui venga completato il disegno del “sistema verde”, delle relative connessioni, delle aree verdi ricreative e di sosta, sino alle proposte innovative inerenti ad una nuova visione di orti urbani, frutteti e giardini condivisi; e di definire i criteri per la futura gestione delle attività/sistemi di produzione del parco agricolo urbano.

Questioni quindi sviluppate dal progetto con la definizione degli elementi prescrittivi per le fasi attuative, tav. SDP 07, e con l'Area Food Policy per i contenuti e lo schema di convenzione. Approfondimenti tecnici sono stati effettuati con gli Uffici di MM Servizio Idrico Integrato e per i sottoservizi. Al fine di acquisire indicazioni per le fasi attuative. Su richiesta di MM è stato indicato un tracciato nel verde vincolato alle ispezioni e manutenzione di MM, in quanto interessato da nuovo tratto fognario.

*Le rettifiche del perimetro di Piano Attuativo.*

Per quanto riguarda il perimetro di piano attuativo, nell'ambito delle attività di rilievo dell'area e del confronto con Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. del Gruppo FS (in qualità di precedente proprietaria) è emersa la necessità di rettificare il perimetro delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore, e quindi del piano per effetto della rettifica di alcune aree strumentali erroneamente incluse nel perimetro della Superficie Territoriale e per la presenza di un cavo sotterraneo di Alta Tensione (23 kV) che attraversava la predetta area. La rettifica del confine delle Aree Strumentali entro determinati limiti di tolleranza è una possibilità prevista dall'Accordo di Programma e quindi ammessa in sede di pianificazione attuativa secondo quanto disposto dall'art. 2.5.4 delle NTA dell'ADP.

Con atto di permuta del 17 maggio 2021, Repertorio n. 35288 e Raccolta n. 14589 tra il Soggetto Attuatore e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. del Gruppo FS, n. 35288 di rep. e n. 14589 di racc., notaio Ruben Israel in Milano registrato a Milano DPI-TP2 al n. 41583, serie 1T, in data 18 maggio 2021 è stata pertanto aggiornata la nuova Superficie Territoriale pari a 62.655 mq, con aumento di 1.077,25 mq rispetto a quella indicata nella proposta iniziale.

In data 08.07.2021 il Collegio di Vigilanza, a seguito dell'istruttoria e della proposta della Segreteria Tecnica del 03.06.2021, ha disposto la rettifica del perimetro della Zona Speciale Greco-Breda, come consentito dall'art. 2.5.4. delle NTA dell'AdP al fine di a) 'registrare la variazione di perimetro connessa alla realizzazione di un nuovo fabbricato strumentale localizzato in via Sesto San Giovanni, a nord di via Chiese, e avvenuta nelle more di approvazione dell'Accordo di Programma', b) 'regolare altre variazioni del confine con le aree strumentali ferroviarie, correlate a vincoli per impianti strumentali esistenti ed emersi nel corso degli approfondimenti, nonché compensazioni all'aumento delle aree strumentali e infine c) 'all'esigenza di includere un tratto di viabilità esistente (via Breda) che attraversa le due porzioni della Zona Speciale poste a est della linea ferroviaria, al fine di dare piena attuazione alle soluzioni del progetto vincitore del concorso *Reinventing Cities* prima edizione per rispondere agli obiettivi del bando e dell'Accordo in merito al riassetto della viabilità esistente';

*Il piano Aria Clima.*

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 21 febbraio 2022, è stato approvato il Piano Aria Clima (PAC) che ha previsto, con l'Azione 3.1.1 Realizzazione di aree Carbon Neutral, la realizzazione di una o più Aree Carbon Neutral tra cui quella dello Scalo Greco Breda. Si è dato, quindi, avvio al perfezionamento della stesura di Linee Guida per l'implementazione e il

monitoraggio delle Aree Carbon Neutral, finalizzate a fornire uno strumento operativo di riferimento metodologico che prevede una valutazione delle emissioni lungo tutto il ciclo di vita del progetto di Area Carbon Neutral.

In data 15 marzo 2024, nell'ambito della "Missione 100 Città Climaticamente Neutrali e Intelligenti entro il 2030" promossa dall'Unione Europea, il Comune di Milano ha sottoscritto il Climate City Contract con Deliberazione della Giunta Comunale N. 226 del 29/02/2024, avente ad oggetto l'approvazione delle linee di indirizzo politico per la presentazione alla Commissione Europea del 'Climate City Contract' della Città di Milano e per la sua implementazione e monitoraggio al 2030. Questo accordo coinvolge 25 stakeholder, pubblici e privati, tra cui REDO Sgr per conto del Fondo, e mira a raggiungere la neutralità climatica entro il 2030 attraverso l'implementazione e il monitoraggio di 157 azioni specifiche. Di queste, 51 sono a carico del Comune e 106 sono responsabilità dei partner coinvolti. Le iniziative previste includono lo sviluppo di nuovi quartieri a basso impatto ambientale, tra cui le Aree Carbon Neutral come lo Scalo Greco Breda, l'estensione del teleriscaldamento, progetti di elettrificazione del trasporto pubblico, l'installazione di pannelli fotovoltaici, piantumazioni, depavimentazioni e riqualificazioni di aree verdi, coerentemente con gli strumenti di pianificazione e regolamentazione urbanistica adottati dal Comune di Milano.

A tal proposito, in attuazione dell'azione 3.1.1 del Piano Aria Clima, le soluzioni tecnologiche e progettuali descritte nel Piano attuativo sono orientate a ottenere la minimizzazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>eq durante il ciclo di vita degli edifici, tenuto conto sia delle emissioni di CO<sub>2</sub>eq inglobate nelle costruzioni che di quelle prodotte nella fase di esercizio, con l'obiettivo di raggiungere la neutralità carbonica sulla base degli standard da adottare nei bilanci delle emissioni di CO<sub>2</sub>eq ai sensi delle "Linee guida per l'implementazione e il monitoraggio delle Aree Carbon Neutral" del Comune di Milano in corso di approvazione, o mediante apposito documento, da definire con il Comune ma mutuato dalle linee guida sopra citate, qualora le stesse non trovassero approvazione.

In pendenza dell'approvazione delle Linee Guida del Piano Aria Clima, nello Schema di convenzione è previsto l'impegno del Soggetto Attuatore ad attuare il progetto secondo le soluzioni tecnologiche e progettuali descritte nella "*Relazione descrittiva sulle modalità di raggiungimento della neutralità carbonica*", tenuto conto del principio di equivalenza e sostituibilità delle soluzioni.

Potrà essere concordata l'adozione di nuove soluzioni tecnologiche/progettuali purché risulti comprovata, anche nell'ambito dell'attuazione del Protocollo di Monitoraggio delle Prestazioni Ambientali (PMPA) di cui all'art. 15.2 e 15.3, l'equivalenza o il miglioramento del risultato, anche in considerazione dello sviluppo di nuove tecnologie, dell'avanzamento nelle conoscenze, delle normative sovraordinate.

## *Il PAVI.*

Con le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 43 del 13 giugno 2022, n. 92 del 21 dicembre 2023 e n. 99 del 27 dicembre 2024 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (PAVI) allegato, rispettivamente, al Documento Unico di Programmazione (DUP)

2022-2024, al DUP 2024-2026 e al DUP 2025-2027, con cui sono state previste, con specifico riferimento all'Area PA scalo Greco-Breda (Via Rucellai, via Breda, via Sesto S. Giovanni), in conformità alle citate previsioni del PGT vigente:

- la permuta tra l'area in acquisizione identificata catastalmente al fg 107 mapp.li 72p, 100 p e 133 per una superficie catastale di ca mq 6.069 e l'area in cessione identificata catastalmente al fg 108 mapp. n. c. per una superficie catastale di ca mq 3.206, al fine di garantire il riordino urbanistico mediante lo spostamento di tratto di viabilità esistente;
- l'acquisizione in favore del Comune e a titolo gratuito delle aree identificate catastalmente al fg 55 mapp.li 160p, 194p, fg 82 mapp.li 81, 84, 88, 92, 95, 96, 97, 98, 99, fg 107 mapp.li 59, 72p, 93, 97, 100p, 111p, 115p, 138, 139, 140, 142, 143, fg 108 mapp.li 74p, 286p, 295, 296p, 299p, 301p, 305p per una superficie di ca mq 30.382, così da garantire le dotazioni territoriali previste nonché le aree necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni del piano.

In data 17/03/2022, atti P.G. 0156675.E del 17.03.2022, la società REDO Società di Gestione del Risparmio S.p.A. - Società Benefit, (di seguito, "REDO"), in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno" (di seguito, il "Fondo FIL"), proprietario dell'area di ragione privata, ha presentato la proposta definitiva di Piano Attuativo denominato "PA Greco Breda", ai sensi della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i. e in attuazione dell'art. 52.3 della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, riguardante l'area dello Scalo Greco Breda, sita in Milano, Via E. Breda, Via B. Rucellai, Via Sesto San Giovanni, Via Privata Torcello, oggetto di successive modificazioni e integrazioni, da ultimo, con presentazione della relativa documentazione in data 21/10/2025 (istanza in atti Prot. 21.10.2025\_0539456) e il 13.11.2025 (in atti Prot. 13.11.2025\_0590397).

## CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

### CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

#### *Localizzazione*

L'area interessata dalla proposta definitiva di Piano Attuativo è composta da due porzioni: l'una, più allungata, posta ad ovest della linea ferroviaria, ricadente nel territorio di competenza del Municipio 9, che riguarda una fascia ferroviaria non più strumentale, tra la via Sesto San Giovanni e la stazione Greco-Pirelli e la linea ferroviaria MI-Monza; l'altra, posta ad est della linea ferroviaria e ricadente nel territorio di competenza del Municipio 2, si compone di due aree ferroviarie dismesse a cavallo di via Breda, e di una porzione della via inclusa nel progetto di riassetto urbanistico.

Il piano urbanistico interessa quindi un insieme di aree dismesse e di margine a ridosso della linea ferroviaria che separa il quartiere di Bicocca e il quartiere di Precotto, in corrispondenza della stazione ferroviaria.

### *Descrizione della proposta di piano*

La superficie catastale complessiva delle aree private oggetto del piano è pari a mq. 63.219. La superficie rilevata, comprensiva della porzione stradale inclusa nel perimetro di piano è pari a 67.665 mq.

Il piano attua la Zona Speciale ‘Greco-Breda’ dell’Accordo di Programma cd. Scali ferroviari, integralmente assoggettata a pianificazione attuativa, come rettificata dal Collegio di Vigilanza dell’Accordo di Programma.

Il perimetro di piano, infatti, come illustrato in premessa, ha subito una variazione ad opera del Collegio di Vigilanza, per effetto di una rettifica del perimetro delle aree da mantenere strumentali, come ammesso dall’art. 2.5.4. della normativa tecnica dell’Accordo, e dell’inclusione di un tratto stradale esistente, ai fini del riordino urbanistico dell’ambito.

L'estensione del perimetro di piano alla porzione stradale, come illustrato dalla documentazione approvata dal Collegio di Vigilanza, ha ampliato l'area di intervento e quindi il perimetro di piano senza incidere sulla Superficie Territoriale e quindi sui parametri di edificabilità delle aree interessate.

Esternamente al perimetro di piano sono interessate ulteriori porzioni di aree pubbliche per attuare ulteriori interventi di sistemazione stradale.

All'esito dell'indagine di confronto sui confini catastali esistenti con il rilievo effettivo delle aree, la composizione dell'Ambito di Intervento interessato dal Piano attuativo risulta così costituita:

superficie complessiva interna al perimetro soggetta a pianificazione attuativa pari a ca. mq 67.665, come rettificato dal Collegio di Vigilanza del 08/07/2021, di cui:

(i) Superficie Territoriale rilevata pari a mq 62.655;

(ii) area stradale inclusa per riorganizzazione urbanistico-planivolumetrica, per una superficie rilevata pari a ca. mq 5010 (tratto centrale di via Breda).

arie stradali esterne al Perimetro del Piano oggetto di intervento pari a ca. mq 5.130.

Complessivamente l'ambito degli interventi del piano, comprensivo delle aree esterne interessate da opere di sistemazione delle urbanizzazioni, interessa quindi una superficie di 72.795 mq.

|            |  |   |
|------------|--|---|
| Municipio: | 2  |   |
| Indirizzo: | Aree interne al perimetro di PA              | Area di proprietà di REDO via Breda via Rucellai            |
|            |  | Area di proprietà comunale: tratto di via Breda             |
|            | Aree pubbliche esterne al perimetro di PA    | Via Breda (parte), Via Rucellai (parte) via Gilardi (parte) |
|            | Aree private interne al perimetro di PA (ST) | mq. 48.215 ( <i>dato catastale</i> )                        |

|                                  |  |  |
|----------------------------------|--|--|
| Superficie rilevata e catastale: | Aree pubbliche interne al perimetro di PA    | mq. 5.010 ( <i>dato rilevato</i> )<br>mq. incensito ( <i>dato catastale</i> )  |
|                                  | Aree pubbliche esterne al perimetro di PA    | mq. 5.130 circa ( <i>dato rilevato</i> )<br>mq. incensito ( <i>dato catastale</i> )  |
| Estremi catastali:               | Aree private interne al perimetro di PA (ST) | Fgl. 82 - mappali 84, 88.<br>Fgl. 107 - mappali: 59, 72, 100, 111, 115, 133.<br>Fgl. 108 – mappali: 74, 286, 295, 296, 267, 299, 301, 305. |
|                                  | Aree pubbliche interne al perimetro di PA    | aree incensite   |
|                                  | Aree pubbliche esterne al perimetro di PA    | Fgl. 108 – mappali 161, 168, 287 – aree incensite.   |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Municipio:                       | 9   |
| Indirizzo:                       | Area di proprietà di REDO: via Sesto San Giovanni   |
| Superficie rilevata e catastale: | mq. 15.004 ( <i>dato catastale</i> )  |
| Estremi catastali:               | Fgl. 55 – mappali 159, 160, 179, 190, 192, 193, 194, 195.<br>Fgl. 82 – mappali 81, 92, 95, 96, 97, 98, 99.<br>Fgl. 107 – mappali 93, 97, 138, 139, 140, 142, 143. |

La superficie lorda (SL) massima prevista, in conformità alle previsioni dell'AdP è pari a 24.000 mq

Tale edificabilità, espressa già nell'AdP in SL massima, è principalmente destinata allo sviluppo di edilizia residenziale sociale (21.000 mq minimi) ed è articolata nelle seguenti tipologie:

- a) 8.324 mq di edilizia residenziale convenzionata agevolata, in vendita, affitto con patto di futura vendita e co-housing;
- b) 10.676 mq minimi di edilizia residenziale in affitto a canone moderato e/o concordato, convenzionato e residenza per studenti universitari e co-housing sociale;
- c) 2.000 mq minimi di edilizia residenziale in affitto a canone sociale, non monetizzabili.

La restante parte di SL, per 3.000 mq massimi, è destinata a funzioni compatibili alla residenza: commerciali e assimilate al terziario nella proposta di Piano Attuativo.

La proposta di Piano Attuativo contempla altresì la realizzazione, in aggiunta alla SL prevista, di una residenza universitaria convenzionata per circa 7.800 mq di 'SL convenzionale', da qualificare come attrezzatura privata di interesse generale ai sensi dell'art. 4 delle NdA del Piano dei Servizi.

La dotazione minima di aree da destinare a ‘verde attrezzato, comprensivo di aree pedonali pavimentate e attrezzate, percorsi, strutture e servizi connessi, spazi sosta adibiti alla fruizione dei parchi, da cedere o asservire’, prescritta dall’Accordo di Programma è pari ad almeno il 60% della Superficie Territoriale e pertanto a 37.593 mq.

La dotazione complessiva di progetto per aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, destinate a verde e spazi pedonali, garantisce il reperimento della quota minima dovuta con la superficie di 39.319 mq (pari al 62.8 % della ST), ed è articolata in: aree in cessione per 29.410 mq, di cui 590 mq con servitù in sottosuolo per il passaggio di reti tecnologiche, e aree asservite ad uso pubblico per 9.909 mq.

A queste si aggiungono, ancorché non computate nella verifica delle dotazioni dovute, le aree destinate a servizi privati di interesse generale da convenzionare dello studentato, che il PGT vigente qualifica come dotazione di piano all’art. 4 del Piano dei Servizi.

E’ inoltre prevista la realizzazione di un edificio tecnologico denominato “Energy Center” per circa mq 230 di superficie linda costruita e relativa pertinenza esterna destinato a servizi e infrastrutture tecnologiche e per l’ambiente, di cui agli art. 5.2.b e 8.3.1.b delle NdA del PdS del PGT, funzionale alla rete di distribuzione del teleriscaldamento e in particolare atto a ospitare gli impianti meccanici, elettrici, di automazione, nonché ogni altro impianto necessario al corretto funzionamento e gestione del teleriscaldamento, la cui superficie linda non concorre al computo della quantità massima di SL edificabile.

### *Obiettivi della trasformazione urbanistica*

Il piano prevede, dando attuazione alle previsioni e agli obiettivi dell’Accordo di Programma, un intervento di riorganizzazione e completamento del tessuto urbanistico attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento di Edilizia Residenziale Sociale fortemente caratterizzato dalla presenza di aree a verde e di agricoltura sociale; quartiere a vocazione pedonale, orientato alla sostenibilità ambientale e in grado di fungere da zona di connessione fra il quartiere Bicocca e il quartiere Precotto, oggi separati dalla ferrovia.

Il progetto di piano attuativo deriva dal Masterplan ‘L’Innesto’ selezionato con il concorso Reinventing cities, prima edizione.

In coerenza con gli obiettivi dell’Accordo e del concorso, sviluppa quindi: a) il tema della implementazione dell’edilizia sociale con un nuovo quartiere carbon neutral, caratterizzato da un mix articolato di alloggi in vendita e in affitto, anche a canone sociale, b) il tema della saldatura urbanistica fra i due quartieri, valorizzando il tessuto di origine storica di Precotto e dell’insediamento della Fornasetta, con un nuovo disegno dello spazio pubblico in grado di estendere il tessuto urbano fino alla stazione, con la creazione di piazze, percorsi pedonali e ciclabili e nuove aree a verde, ma anche c) il tema del coordinamento con l’intervento di riqualificazione della stazione ferroviaria, mediante la creazione di una nuova piazza ipogea in corrispondenza del nuovo accesso alla stazione.

Il complesso dei nuovi edifici residenziali si sviluppa sul sedime di un tratto della cd “via Breda vecchia”, riqualificata come viale alberato pedonale, che si connette al nuovo sottopasso ferroviario e quindi al quartiere Bicocca.

Le aree a verde assumono, in continuità con usi precari preesistenti e con il progetto vincitore del concorso di Reinventing, una marcata connotazione di verde agricolo sociale, in grado di caratterizzare la nuova identità dell'insediamento.

Lo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale prevista, di 21.000 mq, si articola in edilizia residenziale convenzionata agevolata, in vendita, affitto con patto di futura vendita e co-housing; edilizia residenziale in affitto a canone moderato e/o concordato, convenzionato e residenza per studenti universitari e co-housing sociale; edilizia residenziale a canone sociale. A qualificare lo spazio pubblico viene prevista una quota fino a 3.000 mq di SL destinata a funzioni compatibili, commerciali e per attività assimilate al terziario. Ad ulteriore articolazione del mix funzionale del nuovo quartiere di edilizia convenzionata, viene previsto un edificio destinato a residenza universitaria convenzionata per circa 7.800 mq di superficie, qualificato come attrezzatura privata di interesse generale ai sensi dell'art. 4 comma 2 del Piano dei Servizi.

La dotazione complessiva del Piano di aree pubbliche e asservite all'uso pubblico destinate ad aree a verde, comprensive di piazze e percorsi pedonali, è pari a 39.319 mq, e quindi maggiore della dotazione minima dovuta di 37.593 mq, pari al 60% della Superficie Territoriale, da reperire in aree a verde attrezzato secondo quanto previsto dall'art. 2.4.2 delle NTA dell'Accordo di Programma.

Tale dotazione garantisce altresì la verifica della dotazione dovuta in rapporto alla SL, pari al 100% di questa, ovvero a 24.000 mq minimi, come disposto dall'art. 2.4.1 delle medesime norme tecniche, nonché il rispetto dei parametri di dotazione del DM 1444/68 per i nuovi insediamenti residenziali.

Le dotazioni previste dal Piano, come specificato nella Relazione e nelle NTA del piano, nel garantire il rispetto delle dotazioni previste dall'AdP e quindi rispondere al fabbisogno generato dai nuovi interventi residenziali e dalle relative funzioni compatibili (in SL), sono in grado di garantire il rispetto dei parametri minimi stabiliti dall'art. 3 del D.M. 1444/68 tenuto conto anche dell'insediamento della residenza universitaria, ancorché tale verifica non sia formalmente richiesta, data la sua qualifica di servizio ai sensi dell'art. 4 del Piano dei Servizi del PGT.

La dotazione pubblica reperita dal Piano, pari a 39.319 mq, è sufficiente infatti a garantire, la dotazione dovuta di 18 mq per abitante, ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/68, per gli interventi residenziali con presenza di attività compatibili (uffici e commercio).

Se calcolata in modo aggregato, mediante il parametro di 30 mq di SL ad abitante applicato alla superficie complessiva, la dotazione da garantire sarebbe pari a 14.400 mq minimi.

Applicando invece alle sole funzioni compatibili non residenziali lo standard previsto all'art. 5 del DM, pari all'80% della SL, la dotazione dovuta sarebbe di 17.520 mq, comunque garantita dalla dotazione reperita dal piano.

Inoltre, ancorché non dovuta, la dotazione del PA Greco-Breda, garantisce la verifica della dotazione anche nell'ipotesi riferita al carico urbanistico dello studentato, calcolata per questa funzione applicando i parametri di 25 mq SLc/ab e 18 mq/ab per le dotazioni.

In quest'ulteriore ipotesi, la dotazione minima complessiva sarebbe pari a 23.136 mq, comunque inferiore alla dotazione prevista dal piano, d 39.319 mq.

Va inoltre evidenziato che il DM 1444/68 consente di dimezzare il parametro di 18mq/ab di aree a standard nelle zone B e assimilabili, ove accessibili dal mezzo pubblico, come quella in cui ricade il piano attuativo, definita dall'AdP Zona di Recupero ai sensi della L.457/78.

La destinazione a verde attrezzato delle nuove dotazioni è una precisa disposizione dell'AdP e del PGT (20 nuovi parchi) ed è supportata dalla presenza nel contesto di servizi esistenti, in particolare per quanto riguarda servizi primari quali quelli rivolti all'infanzia e della scuola dell'obbligo.

Le dotazioni suddette del piano vengono integralmente reperite in aree da cedersi al Comune e da asservire all'uso pubblico.

Complessivamente le aree in cessione per urbanizzazioni secondarie, destinate a verde attrezzato assommano a 29.410 mq, mentre le aree in asservimento all'uso pubblico in 9.909 mq.

Queste ultime integrano il progetto delle aree a Verde pubblico disegnando un sistema di piazze, percorsi pedonali alberati e ulteriori aree a verde che caratterizzano il nuovo quartiere pedonale.

Le aree asservite costituiscono il connettivo pubblico del quartiere, in completa continuità con le aree pubbliche cedute; al di sotto delle aree asservite si collocano i parcheggi pertinenziali con accesso dalle strade laterali.

I parcheggi privati nel rispetto delle quantità minime previste dall'art. 61 sexies della Legge 1150/42 per le nuove costruzioni, saranno collocati entro il perimetro di massimo ingombro in sottosuolo indicato nella Tavola SDP07 *Elementi prescrittivi e indicativi*, come anche illustrato in via indicativa, nella Tavola SDP10 *Planimetria di progetto piano interrato con indicazione dei perimetri*.

Tema centrale dello sviluppo delle aree a verde è rappresentato dal progetto Food Policy, che sviluppa il carattere del nuovo quartiere già proposto con il concorso Reinventing Cities, con l'obiettivo di realizzare spazi a verde con vocazione sia urbana che agricola. Si tratta di un modello di gestione di spazi pubblici coltivati, avviando una gestione agricola sociale del verde di quartiere. Sulla base di una specifica convenzione con l'Area Food Policy della Direzione Educazione saranno ricercati operatori idonei attraverso bando pubblico.

Completa il disegno dello spazio pubblico il nuovo assetto della viabilità locale che, conformemente alle previsioni di pianificazione generale (PGT, ADP e PUMS), prevede la traslazione verso la ferrovia di un tratto stradale esistente, in tal modo consentendo un accesso più diretto alla stazione rinnovata e aperta sul lato est con un nuovo sottopasso e un nuovo fabbricato viaggiatori. Tale riordino stradale permette di realizzare una viabilità adeguata alle nuove esigenze di accessibilità e alTPL e al contempo di riqualificare il vecchio tracciato di via Breda, nel tratto a sud della località Fornasetta, come asse centrale pedonale del quartiere, alberato e riqualificato. La modifica di funzionalità del tratto stradale centrale

via Breda preserva gli accessi privati delle residenze e delle attività che si trovano lungo la via. Esternamente al perimetro di piano viene altresì ridisegnata l'intersezione tra via Breda e via Rucellai, il primo tratto di quest'ultima e il tratto di via Breda nel restringimento della via, introducendo un senso unico di marcia. Tutte queste opere contribuiscono alla riqualificazione in senso urbano di questa area oggi di margine e di passaggio.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO - PREVISIONI P.G.T. - VINCOLI

|   |  |
|---|--|
| Aree incluse<br>nel perimetro<br>di PA<br><br>PdR | <ul style="list-style-type: none"> <li>- tav. R.01 – Fattibilità geologica e idraulica:<br/>Classi di fattibilità geologica – “<u>II - Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44)</u>”.</li> <li>- tav. R.02 – Indicazioni urbanistiche:<br/>Accessibilità – “<u>Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (Art. 17)</u>”;</li> <li>- Norme transitorie e finali “Ambiti interessati da provvedimenti in itinere a approvati e adottati (art. 52)”.</li> <li>- tav. R.05 – Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo:<br/>Linee ferroviarie e metropolitane – fasce di rispetto;<br/>Classificazione delle strade e fasce di rispetto - “E2 strada urbana di quartiere – in previsione”.</li> <li>- tav. R.08 – Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea:<br/>Aeroporto di Milano Bresso “Franco Bordoni Bisleri”</li> <li>- tav. R.10 – Carta del consumo di suolo;<br/>Componenti del suolo (LR 28-11-2014 n. 31) – “<u>Suolo urbanizzabile</u>”.</li> <li>- all. 01 - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi:<br/>Giudizio sintetico prevalente (Allegato 1 del DDP) – Sensibilità paesaggistica – “<u>2 - Sensibilità paesaggistica bassa</u>”.</li> </ul> |
| PdS   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tav. S.01 - Servizi Pubblici e di interesse pubblico o generale</li> <li>- “Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (Art. 52 NA PdR): AdP "Scali ferroviari" - Zona Speciale Greco-Breda";</li> <li>- Tav. S.02 - Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità</li> <li>- “Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (Art. 52 NA PdR): AdP "Scali ferroviari" - Zona Speciale Greco-Breda";</li> <li>- tav. S.03 – Infrastrutture verdi e blu e rete ecologica comunale<br/>Infrastrutture per la riqualificazione ambientale e la resilienza degli ambiti costruiti: “20 nuovi parchi - (Art. 10.5.a).</li> </ul>  |
| DdP   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- tav. D.01 – Progetto di Piano:<br/>Una città di opportunità, attrattiva e inclusiva – Accordo di Programma “Scali ferroviari” (art. 52 NdA PdR).</li> <li>- tav. D.02 – Carta del Paesaggio:<br/>“<u>Ambiti dei Piani Regolatori recenti</u>”;</li> </ul>   |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | <p>“Grandi Trasformazioni avviate e in completamento”.</p> <p>- tav. D.03 – Schema di Rete Ecologica Comunale:</p> <p>“Infrastrutture per realizzare reti ambientali, riqualificazione ambientale e resilienza ambiti costruiti – <u>20 nuovi parchi</u>”;</p> <p>“Infrastrutture verdi”.</p>  |
| Aree esterne al perimetro di PA |  |
| PdR                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- tav. R.01 – Fattibilità geologica e idraulica:<br/>Classi di fattibilità geologica – “<u>II - Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44)</u>”.</li> <li>- tav. R.02 – Indicazioni urbanistiche:<br/>Accessibilità – “<u>Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (Art. 17)</u>”;</li> <li>- Norme transitorie e finali “Ambiti interessati da provvedimenti in itinere a approvati e adottati (art. 52)”.</li> <li>- tav. R.05 – Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo:<br/>Linee ferroviarie e metropolitane – fasce di rispetto.<br/>Classificazione delle strade e fasce di rispetto - “E2 strada urbana di quartiere – in previsione”.</li> <li>- tav. R.08 – Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea:<br/>Aeroporto di Milano Bresso “Franco Bordoni Bisleri”.</li> <li>- tav. R.10 – Carta del consumo di suolo.<br/>Componenti del suolo (LR 28-11-2014 n. 31) – in parte “<u>Suolo urbanizzabile</u>” e in parte “<u>Suolo urbanizzato</u>”.</li> <li>- all. 01 - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi:<br/>Giudizio sintetico prevalente (Allegato 1 del DDP) – Sensibilità paesaggistica – “<u>2 - Sensibilità paesaggistica bassa</u>”.</li> </ul> |
| PdS                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- tav.S.01 - Servizi Pubblici e di interesse pubblico o generale<br/>“Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (Art. 52 NA PdR): AdP "Scali ferroviari" - Zona Speciale Greco-Breda”;</li> <li>- tav.S.02 - Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità<br/>“Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (Art. 52 NA PdR): AdP "Scali ferroviari" - Zona Speciale Greco-Breda”;<br/>“Infrastrutture viarie in previsione: Infrastrutture per la mobilità”</li> <li>- tav. S.03 – Infrastrutture verdi e blu e rete ecologica comunale:<br/>Infrastrutture per la riqualificazione ambientale e la resilienza degli ambiti costruiti (Art. 10.5.a) – “<u>20 nuovi parchi</u>”</li> </ul>   |
| DdP                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- tav. D.01 – Progetto di Piano:<br/>Una città di opportunità, attrattiva e inclusiva – Accordo di Programma “Scali ferroviari” (art. 52 NdA PdR)</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>- tav. D.02 – Carta del Paesaggio:<br/> <u>“Ambiti dei Piani Regolatori recenti”;</u><br/> <u>“Grandi Trasformazioni avviate e in completamento”.</u></p> <p>- tav. D.03 – Schema di Rete Ecologica Comunale:<br/> Infrastrutture per realizzare reti ambientali, riqualificazione ambientale e resilienza ambiti costruiti – <u>“20 nuovi parchi”</u>;<br/> <u>“Infrastrutture verdi”.</u></p> |
|--|--|

Dalla Relazione Acustica allegata al Rapporto Preliminare prodotto nel procedimento di verifica di esclusione dalla VAS, sotto il profilo dei vincoli acustici, le aree incluse nel perimetro del Piano Attuativo risultano ricomprese, in base alla vigente deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 9/9/2013, nella classe acustica IV “Aree di intensa attività umana” e zona denominata “infrastrutture ferroviarie” l’area tra la linea ferroviaria e via Breda.

Recente aggiornamento della Classificazione Acustica è stato approvato con Deliberazione del C.C. n.29 del 14/04/2025, che attribuisce la classe IV a tutta l’area ferroviaria.

I valori limiti assoluti di immissione relativi a tale classe sono:

- classe IV “Aree di intensa attività umana”
  - 65 dB(A) per il periodo diurno
  - 55 dB(A) per il periodo notturno.

Le aree adiacenti hanno tutte la medesima classificazione ad eccezione degli isolati a Nord di via Gilardi ed a Sud di via Rucellai che sono classificati in Classe V “Aree prevalentemente industriali”.

I valori limite assoluti di immissione relativi a tale classe sono:

- 70 dB(A) per il periodo diurno;
- 60 dB(A) per il periodo notturno.

Non si ha evidenza di recettori sensibili all’interno nel comparto in esame.

Le aree interessate dal PA Scalo Greco Breda sono ricomprese nella fascia A di cui al DPR 159/98

“Regolamento recante norme di esecuzione dell’articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, in

materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario”.

I limiti di fascia A per il solo rumore da traffico ferroviario sono i seguenti:

- 70 dB(A) Leq diurno;
- 60 dB(A) Leq notturno.

Per quanto affermato nel Rapporto Preliminare sopra richiamato e allegato alla proposta di deliberazione in oggetto quale parte integrante, *“In seguito all’approvazione del Piano Attuativo in oggetto, l’area di intervento dovrà essere riclassificata in modo da tenere conto delle effettive funzioni che saranno insediate; anche le fasce di pertinenza dell’infrastruttura ferroviaria dovranno essere ridisegnate, in funzione della riperimetrazione dell’area di “rete ferroviaria”.* Tale riclassificazione è già stata operata dalla sopracitata D.C.C. 29/2025.

## CONTENUTI QUANTITATIVI DEL PIANO ATTUATIVO

### *Dati urbanistici*

Il Piano assume come dato di Superficie Territoriale il “dato rilevato”, in coerenza con la definizione dell’art. 5.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; preliminarmente alla sottoscrizione della convenzione attuativa si procederà all’allineamento delle misure catastali alle superfici reali.

| <i>Dati quantitativi PA Greco-Breda e capacità edificatoria</i>          |   |  |         |           |
|--|---|--|---------|-----------|
| <i>Ambito del Piano Attuativo (Aree interne ed esterne al perimetro)</i> |   | circa mq   | 72.795  |           |
| <i>Superficie interna al perimetro di Piano (dato rilevato)</i>          |   | mq   | 67.665  |           |
| di cui:  |   | Area comunale inclusa nel Piano (tratto via Breda) ed esclusa da superficie territoriale (ST) ( <i>dato da rilievo</i> ) | mq      | 5.010     |
|  |   | ST (proprietà REDO) - ( <i>dato da rilievo</i> )   | mq      | 62.655    |
| <i>Superficie Lorda (SL) massima complessiva</i>                         |   | mq   | 24.000  |           |
| di cui:  | Edilizia Residenziale Sociale (ERS)   | min.   | mq min. | 21.000    |
|  | a) edilizia residenziale convenzionata agevolata, in vendita, affitto con patto di futura vendita e co-housing  |  |         | 8.324 mq  |
|  | b) 10.676 mq minimi di edilizia residenziale in affitto a canone moderato e/o concordato, convenzionato e residenza per studenti universitari e co-housing sociale; |  |         | 10.676 mq |
|  | c) 2.000 mq minimi di edilizia residenziale in affitto a canone sociale   |  |         | 2.000 mq  |
|  | altre funzioni urbane (escluse GSV)   | max. 10 %  | mq max. | 3.000     |
| <i>Servizi di interesse pubblico o generale ex artt. 4 e 6 NdA PdS</i>   |   |  |         |           |
| <i>Servizio privato convenzionato (c.d. “SL convenzionale”)</i>          |   | mq   | 7.800   |           |
|  |   |  |         |           |
|  |   |  |         |           |

| Aree oggetto di permuta per spostamento sedime stradale                            |   |             |                                 |
|--|---|-------------|---------------------------------|
| Da operatore a Comune (cd. "Breda Nuova")  |   | mq          | 6.069<br>(superficie catastale) |
| Da Comune a operatore (cd "Breda Vecchia")   |   | mq          | 3.206<br>(superficie catastale) |
| <i>Verifica aree in cessione, asservimenti uso pubblico e superficie filtrante</i> |   |             |                                 |
| Dotazioni complessive dovute   |   | min. 60% ST | min.<br>mq                      |
| Dotazioni complessive proposte   |   | 62,8% ST    | min.<br>mq                      |
| di cui:  | Aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione secondaria | mq.         | 37.593                          |
|  | Aree asservite all'uso pubblico                                 | min.<br>mq  | 29.410                          |
| Superficie filtrante obbligatoria  |   | min. 30%    | mq                              |
| Superficie filtrante proposta  |   | mq          | 18.796,5                        |
| Superficie filtrante proposta  |   |             |                                 |

*\*Dato indicativo da verificare in sede di attuazione*

#### *Oneri di urbanizzazione, dotazioni territoriali e opere pubbliche*

Le opere pubbliche del piano, di urbanizzazione primaria e secondaria, sono integralmente sostenute dall'intervento privato.

Gli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti per l'intervento edilizio proposto – secondo le specificazioni contenute nella Relazione economica allegata al Piano - sono ad oggi stimabili in € 3.285.000, di cui € 1.458.000 per urbanizzazioni primarie ed € 1.827.000 per urbanizzazioni secondarie.

L'importo dei suddetti oneri di urbanizzazione sarà esattamente quantificato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, avendo a riguardo i parametri di determinazione vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo in coerenza e ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 2.4 della Normativa di Attuazione dell'AdP "Scali" il Piano garantisce, mediante il reperimento in loco, la cessione e asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a verde attrezzato – comprensivo di aree pedonali pavimentate e attrezzate, percorsi, strutture e servizi connessi, spazi sosta adibiti alla fruizione dei parchi, pari al 60% minimo della superficie territoriale. La proposta definitiva di Piano intende, infatti, reperire mq. 39.319 pari ad oltre il 62% della superficie territoriale.

I costi delle opere pubbliche risultano superiori all'ammontare degli oneri generati dall'edificazione prevista.

Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Milano a progettare a propria cura e spese e a eseguire a scomputo dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione – nel rispetto della disciplina normativa in tema di lavori pubblici ed in coerenza con le “*Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell’ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi*”, approvate con delibera della Giunta comunale n. 1117 del 10.6.2013 - opere di urbanizzazione primaria (consistenti in interventi di realizzazione di nuovi assi stradali e sottoservizi) per un importo di € 2.523.363,50 e opere di urbanizzazione secondaria (consistenti nella realizzazione di nuove aree verdi di quartiere ) per un importo stimato di € 2.352.234,25, e quindi per un importo complessivo stimato di € 4.875.597,75; detti costi sono stimati in via parametrica, già ridotti del 12% in coerenza con le citate Linee Guida e riportati nel Doc. UR04 “*Quadro economico di insieme della stima delle opere di urbanizzazione*”, allegato al Piano Attuativo.

I costi di alcune opere di miglioramento della viabilità esistente, quale il ridisegno della rotatoria di via Rucellai, esterne al piano e non direttamente funzionali all'intervento, richieste dal Comune nel corso dell'istruttoria, potranno essere scomputati dal contributo su costo di costruzione.

## PROCEDIMENTO DEL PIANO ATTUATIVO

### VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Ai sensi della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27.6.2001, del D. Lgs. 3.4.2006 n. 152 e s.m.i. e della L.R. 11.3.2005 n. 12 che prevedono la valutazione ambientale di piani, programmi e progetti che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, in data 24/06/2022 con Determina Dirigenziale n. 5088 dell'Autorità Procedente è stata avviata la procedura di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (Vas) della proposta definitiva di Piano Attuativo “Zona Speciale Greco-Breda”, ed il relativo avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato all'Albo Pretorio, sul sito web del comune di Milano e sul sito web regionale SIVAS.

Con Determinazione Dirigenziale n. 7766 del 23.9.2021 del Direttore di Area Pianificazione Urbanistica, Attuativa e Strategica, successivamente denominata Area Pianificazione Attuativa 1 (Autorità Procedente), era stata già individuata l'Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale quale Autorità Competente.

In data 04.07.2022, con Determinazione Dirigenziale n. 5367/2022 dell'Autorità Procedente, d'intesa con l'Autorità competente per la VAS, sono stati individuati: a) i soggetti competenti in materia ambientale, b) gli enti territorialmente interessati, c) i soggetti funzionalmente interessati da invitare alla Conferenza di Valutazione, d) i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale, e sono state definite le modalità di convocazione della Conferenza, le

modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

Dal 09.12.2022 al 09.01.2023 si è proceduto alla pubblicazione e messa a disposizione del Rapporto preliminare (e relativi allegati); in data 22.12.2022, si è svolta la prima seduta della Conferenza di Verifica volta ad illustrare il Rapporto Preliminare ed in data 09.01.2023 si è svolta la seconda seduta della Conferenza di Verifica finalizzata all'acquisizione di pareri, contributi ed osservazioni nel merito.

All'Amministrazione Comunale sono pervenuti complessivamente n. 6 contributi e osservazioni trasmessi dai Soggetti competenti in materia ambientale, Enti territoriali e Soggetti funzionalmente interessati (da privati cittadini, associazioni, altri Enti). Tra i suddetti contributi, rientrano anche i pareri trasmessi dal Municipio 2 e Municipio 9, rispettivamente con Delibera di Consiglio n. 21 del 28/12/2022 e Delibera di Consiglio n.2 del 05/01/2023.

Tutti i contributi pertinenti ad aspetti significativi per la verifica di assoggettabilità a/ VAS sono stati suddivisi in singole osservazioni che sono state analizzate e puntualmente controdette. In data 27.02.2023 (Prot. 0121407.E./2023) si è conclusa positivamente la procedura di V.Inc.A., a seguito della prevalutazione positiva dell'Allegato E del Rapporto Preliminare da parte del Settore qualità dell'area rumore ed energia della Città Metropolitana di Milano, in qualità di Autorità Competente per la V.Inc.A.

In data 08.03.2023, con Determinazione Dirigenziale n. 1797/2023 dell'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente per la VAS, è stato espresso parere di non assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica del Piano Attuativo in esame, chiedendo di tener conto, nelle successive fasi di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione e al fine del rilascio dei titoli abilitativi degli edifici, delle raccomandazioni contenute nella Tabella 2 Cap. 3 della Relazione Istruttoria allegata alla Determina Dirigenziale sopra richiamata.

Tale adempimento è richiamato dall'Articolo 13 *Azioni e prescrizioni in materia di energia, sostenibilità ambientale e gestione delle acque* delle Norme tecniche di attuazione del Piano.

## IL PIANO DELLE ALIENAZIONI

Come già riportato in Premessa, in data 13 giugno 2022 con Deliberazione del Consiglio comunale n. 43/2022 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione Immobiliari 2022, nel quale è stata prevista la permuta, con il fine di realizzare un nuovo tratto di viabilità in sostituzione e adeguamento di tratto di viabilità esistente.

Per quanto così previsto, il Soggetto Attuatore permuta l'area di sua proprietà, avente una superficie catastale di circa mq. 6.069, con l'area di proprietà del Comune di Milano, avente una superficie catastale di circa mq. 3.206.

In data 21 dicembre 2023, con successiva Deliberazione del Consiglio comunale n. 92/2023, è stata meglio precisata la suddetta permuta nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazione Immobiliari 2024.

In data 16 gennaio 2025 è stata acquisita, in atti P.G. 0025755/2025, dall'Area Pianificazione Attuativa 2, Unità Valorizzazioni e Valutazioni, la stima dalla quale si evince che la permuta delle aree risulta complessivamente a favore del Comune.

L'atto di permuta avrà efficacia tra le parti successivamente all'avvenuta realizzazione, collaudo e apertura al pubblico da parte del Comune di Milano del nuovo tratto di viabilità, cd. Nuova Via Breda in fregio alla ferrovia, che dovrà avvenire, così come regolato dalla convenzione urbanistica, in via prioritaria rispetto all'attuazione del Piano e a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il PAVI, che prevede inoltre l'acquisizione delle aree atte a garantire le dotazioni territoriali previste nonché le aree necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni del piano, dovrà essere aggiornato alle risultanze emerse nel corso dell'istruttoria.

#### VERIFICHE E ADEMPIMENTI TECNICO-ISTRUTTORI

##### *Parere del Consiglio di Municipio 2 e del Municipio 9*

Il Consiglio di Municipio 2 territorialmente competente – comunque coinvolto nel procedimento approvativo del PA Greco Breda sia in fase preliminare, sia quale ulteriore soggetto interessato nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica – a seguito di disamina degli atti e dei documenti coerenti con quelli costituenti il Piano Attuativo di cui si propone l'adozione, a seguito di richiesta ex artt. 22 e 24 Regolamento dei Municipi, ha espresso, con la deliberazione n. 02 in data 22/02/2024, parere favorevole alla proposta di Piano con una serie di osservazioni:

- *“realizzare un migliore raccordo con il parco di via Rucellai e l'area cani esistenti, di modo che gli spazi verdi di progetto possano meglio dialogare con l'esistente ed essere in continuità degli stessi;*
- *prevedere la realizzazione di almeno un'area cani all'interno del nuovo intervento;*
- *prevedere un ampliamento della via Rucellai nel tratto compreso tra via Vimercati e via Breda per una sua trasformazione a doppio senso o, comunque, lasciare lo spazio eventualmente necessario alla realizzazione successiva di questo intervento;*
- *valutare la possibilità di dedicare una porzione di verde a orti individuali da assegnare considerata la grande richiesta presente nel Municipio;*
- *prevedere spazi di sosta a raso sulla nuova viabilità”.*

Le osservazioni del Municipio 2, comunque espresse nell'ambito di un parere obbligatorio ma non vincolante, sono state variamente considerate, ed in particolare:

- sono state recepite e accolte le osservazioni in ordine alla richiesta di realizzare un migliore raccordo con il parco di via Rucellai, inserendo nella Tav. SDP 07 *Planivolumetrico. Elementi prescrittivi e indicativi*, la seguente indicazione: “Coordinamento e raccordo con il parco esistente in via Rucellai”;
- le osservazioni in merito alla richiesta di realizzare almeno un'area cani all'interno del nuovo intervento, e sulla gestione degli orti potranno trovare accoglimento in fase di sviluppo del progetto delle aree a verde;

- l'osservazione relativa alla creazione di un tratto a doppio senso di marcia in via Rucellai non è stata accolta in quanto avrebbe richiesto un intervento di allargamento stradale esterno alle aree del piano, mentre la soluzione proposta è stata valutata e approvata dalla Direzione Mobilità competente in materia;
- la richiesta di prevedere spazi di sosta lungo la nuova viabilità risulta di segno opposto alla volontà di realizzare un quartiere a vocazione pedonale e alla scelta di privilegiare la modalità del trasporto pubblico; a fronte del fatto che le nuove residenze sono dotate dei parcheggi pertinenziali richiesti dalla legge. La soluzione progettuale finale ha comunque recepito le prescrizioni della Direzione Mobilità competente.

Il Consiglio di Municipio 9 territorialmente competente – coinvolto nel procedimento approvativo del PA Greco Breda sia in fase istruttoria, sia quale soggetto interessato nell’ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica – ha espresso, con la deliberazione n. 02 in data 22-02-2024, parere favorevole alla proposta di Piano, senza specificazione di particolari richieste.

#### *Parere della Commissione per il Paesaggio*

La Commissione per il Paesaggio - già espressa in fase di istruttoria della proposta iniziale con verbale della seduta n. 32 del 24.09.2020 - dopo parere sospensivo espresso nella seduta n. 36 del 27.10.2022, ha espresso parere favorevole condizionato nella seduta n. 39 del 17.11.2022, chiedendo, in sintesi:

- di ripensare e approfondire la morfologia della piazza ipogea, anche nell’ipotesi che tale piazza possa rimanere alla quota di via Breda nuova e indagando la tipologia della ‘piazza traversante’, oppure, in alternativa, che venga pensata la tipologia di una ‘piazza inclinata’ risolvendo architettonicamente anche il fronte del basamento di via Breda nuova sulla piazza stessa;
- di rafforzare il carattere urbano di via Breda nuova, di modo che non sia concepita come cesura viaria, ma come boulevard urbano, con ampi marciapiedi e alberature, considerando che le funzioni di uso collettivo sul lato stazione possano essere sinergiche agli usi della strada, della piazza di progetto e del quartiere e suggerendo una limitazione di velocità;
- di prevedere una maggiore articolazione morfologica e tipologica del quartiere: sia specificando la tipologia degli edifici rispetto alle differenti situazioni urbane; sia per produrre una ragionevole varietà architettonica e tipologica, pur in una controllata e coordinata unitarietà; sia tenendo conto di eventuali progetti limitrofi, studiando con essi adeguate relazioni;
- che gli spazi pubblici non siano omologati in un unico grande spazio pedonale, ma siano studiati nella loro specificità in relazione alla diversa collocazione nel sistema morfologico, esprimendo proprie peculiarità tipologiche (viale urbano principale, strada, piazza, etc).

Gli indirizzi suggeriti dalla Commissione hanno trovato sostanziale accoglimento nei contenuti del Piano, che ha dettagliato maggiormente la tipologia degli spazi aperti e l'attacco degli edifici al suolo. Nel Piano si è inoltre meglio curato il progetto degli spazi pubblici e il ruolo morfologico dei vari edifici in cui si articola l'intervento. Sono state pertanto definite precise prescrizioni e indirizzi per la progettazione successiva, quali la posizione e l'imposta del sottopasso di stazione, la funzionalità della nuova strada, tenendo conto dell'impianto originario del progetto vincitore di Reinventing Cities e del grado di sviluppo progettuale proprio del piano attuativo.

#### *Opere pubbliche: acquisizione pareri*

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rappresentati nelle Tavole da URB01 – URB29) ed illustrati nei Documenti con sigle da R - RTD1 a R – RTD13 e da R – STE0 a R - STE3) sono sviluppati come progetto di prefattibilità con stima economica di massima.

L'impostazione dei progetti di massima delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento agli aspetti della mobilità, è stata sottoposta ad un primo esame da parte del Comitato Intersetoriale per i Trasporti e la Mobilità che ha espresso il parere con il verbale della seduta svolta in data 19/07/2022; il progetto ha quindi recepito le richieste espresse nel suddetto parere, modificando parzialmente l'assetto viabilistico rispetto alla proposta originaria. A seguito di questo primo parere sono effettuati ulteriori esami degli avanzamenti progettuali da parte della Direzione Mobilità, la quale si è definitivamente espressa con parere favorevole condizionato in data 27/11/2024 con Prot. 27/11/2024.0616575.I. In particolare, il parere favorevole è stato subordinato a condizioni per la fase di sviluppo progettuale dei PFTE delle singole opere, da predisporre e approvare successivamente all'approvazione del Piano.

È stata quindi convocata in data 05.01.2024 la Riunione Interareale con le Direzioni e Aree competenti del Comune di Milano, nonché con gli enti competenti, per l'esame tecnico dei progetti delle opere di urbanizzazione.

Con riferimento alla previsione di un servizio di interesse pubblico e generale (Residenza per studenti universitari) compreso nella Proposta definitiva del Piano Attuativo, nonché alla previsione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), si è richiesto il formale parere di competenza alla Direzione Casa, che si è espressa con parere del 26.02.2024, Prot. 0110449/2024, successivamente integrato con parere del 28.07.2025, PG 0402682, fornendo specifiche indicazioni per il convenzionamento di tali funzioni.

A seguito di esame dei pareri pervenuti e dei rilievi espressi, si è proceduto all'adeguamento e all'integrazione della documentazione relativa, in particolare dei passaggi dello schema di convenzione relativi alla definizione dei termini di convenzionamento specifico Articolo 12 – *Gestione di una Residenza per Studenti Universitari quale "Servizio di Interesse Pubblico o Generale"* e dell'Articolo 13 - *Edilizia Residenziale Sociale in SL*.

Con riferimento, infine, alla previsione di “Aree a verde agricolo sociale” come tema specifico del progetto di “Parco verde attrezzato diffuso” è stato acquisito in data 08.03.2024, Prot.

0135626.I./2024, il parere favorevole con prescrizioni dell'Area Food Policy della Direzione Educazione. Al fine di accogliere le prescrizioni è stato curato, con il supporto della medesima Area, il contenuto dell'art. 11bis della convenzione urbanistica riguardante lo sviluppo del Progetto di Food Policy, che sarà oggetto di successiva e specifica convenzione con l'Area Food Policy.

Inoltre sono stati acquisiti e considerati per il perfezionamento del piano e soprattutto per le indicazioni allo sviluppo dei PFTE i seguenti pareri delle Direzioni ed Enti, favorevoli o favorevoli con prescrizioni, che sono state recepite nei documenti costituenti il piano attuativo oggetto di adozione, o verranno recepite in fase di attuazione del piano medesimo: Direzione Rigenerazione urbana, Prot. 05/03/2024.0127508.I. e Prot. 07/03/2024.0132734.I; Direzione Tecnica e Arredo Urbano, Prot. 01/03/2024.0122198.I.; Direzione Verde e Ambiente, Prot. 22/02/2024.0102517.I.; Direzione Innovazione Tecnologica e Digitale, Prot. 04/03/2024.0123959.I., Direzione Specialistica Autorizzazioni e Concessioni – SUAP, Prot. 20/02/2024.0097551.I.; A2A, Prot. 29/01/2024.0048451.E; MM Acque Reflue, Prot. 02/02/2024.0059287.E.; MM Acquedotto, Prot. 31/01/2024.0054473.E.1, Unareti, Prot. 30/01/2024.0051185.E.2.

E' stata pertanto data comunicazione, con lettera inviata via pec il 17/11/2025, Prot. 0595447.U./2025, al Proponente, soc. Redo SGR SpA, della riapertura, a far data dal 13.11.2025, dei termini istruttori interrotti con comunicazione del 15/04/2022.

#### ESITI DEL PROCEDIMENTO DI BONIFICA

È stata condotta la verifica di quanto disposto all'art. 10 comma 3 del vigente Regolamento Edilizio, che dispone che il procedimento di approvazione del piano sia condizionato all'ottenimento del provvedimento di autorizzazione degli interventi di bonifica ambientale del suolo e sottosuolo ove, a seguito delle indagini ambientali preliminari emergano potenziali contaminazioni rispetto agli usi previsti.

Le aree dismesse comprese all'interno dello Scalo Greco-Breda sono state quindi oggetto nel periodo 2013-2023 di diverse fasi di indagine ambientale, sia preliminari che di caratterizzazione.

In particolare sono stati oggetto delle sole indagini ambientali preliminari, senza necessità di avviare un procedimento di bonifica in quanto già riscontrati conformi, i seguenti lotti:

- Area A e Area B (identificate catastalmente al Foglio 82, mappali 84, 88, Foglio 107 mappali 59-72-100-111-115-133). Le indagini ambientali preliminari hanno evidenziato il rispetto dei limiti CSC di cui alla colonna A;
- Area E (identificata catastalmente al Foglio 108 – tratto di via Breda). Le indagini ambientali preliminari hanno evidenziato il rispetto dei limiti CSC di cui alla colonna A.

In seguito alle indagini preliminari si è reso invece necessario attivare il procedimento di bonifica, con le conclusioni sotto riportate, per le seguenti aree:

- Area C (identificata catastalmente al Foglio 108, mappali 74-286-295-296-297-299-301-305). Tale area è stata oggetto di due successive fasi di bonifica, concluse con il raggiungimento degli obiettivi di bonifica CSC di Colonna A. La prima fase, condotta ai sensi della procedura semplificata ex art. 242bis del D.lgs 152/06, per la cui esecuzione

l'Area Bonifiche ha espresso, in data 22/09/2021, nulla osta, si è conclusa con la certificazione di ARPA del 08/05/2023, per la porzione identificata dai mappali 74- 286-295-299301-305. La seconda fase, resasi necessaria a causa del permanere nei terreni di contaminazioni residue con passaggio alla procedura ordinaria per la sola porzione identificata dai mappali 296-297, è stata autorizzata con provvedimento dell'Area Bonifiche n. 982/152 del 12/05/2023 e certificata della Città Metropolitana di Milano con atto Protocollo n. 9129 del 18/01/2024;

- Area D (identificata catastalmente al Foglio 55, mappali 159, 160, 179, 190, 192, 193, 194, 195, Foglio 82, mappale 81, 92, 95, 96, 97, 98, 99, Foglio 107, mappale 93, 97, 138, 139, 140, 142, 143). L'Area Bonifiche ha emesso l'Autorizzazione per opere di bonifica e messa in sicurezza permanente (MISP) n. 988/152 consistenti nella rimozione, presso solo una porzione, delle matrici insature contaminate e nel loro conferimento presso impianti di recupero/smaltimento autorizzati, mentre gli interventi di MISP consistono nella posa di uno strato di terreno conforme alle CSC di Colonna A.

A tal proposito, il Soggetto Attuatore si obbliga, secondo i tempi previsti dal "Programma Temporale degli Interventi", ad iniziare i lavori per gli interventi dal presente Piano attuativo solo ad intervenuta certificazione dell'intervento di bonifica/messa in sicurezza relativo all'area D sopra illustrato, ai sensi dell'art. 10.3 del vigente Regolamento Edilizio comunale.

A seguito di esame dei pareri pervenuti e dei rilievi espressi, verificato in particolare l'adeguamento, l'aggiornamento e l'integrazione della documentazione costituente il progetto di massima delle opere pubbliche oggi allegata al Piano Attuativo in oggetto, di cui si propone l'adozione, rispetto alle richieste formulate da Aree ed Enti competenti, il Responsabile del Procedimento Urbanistico ha comunicato in data 17.11.2025 la positiva chiusura dell'istruttoria della documentazione costituente il Piano Attuativo, in coerenza con quanto emerso nel corso della del procedimento.

#### **ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA TRA DOCUMENTAZIONE.**

Con la presente Relazione si attesta che gli elaborati tecnici a corredo della proposta di deliberazione in oggetto, sviluppo di quelli acquisiti al Prot. 17/03/2022.0156675 (presentazione proposta definitiva) – oggetto di successive modificazioni ed integrazioni con istanze acquisite al Port. 13.07.2022.0383804, al Prot. 06.12.2022\_0662442, al Prot. 22.11.2023\_0599946, al Prot. 11.12.2023\_0632647, al Prot. 02.04.2024\_0187388, al Prot. 14.10.2024\_0524916, e da ultimo con i Prot. 21.10.2025\_0539456 e Prot. 13.11.2025\_0590397 – corrispondono o sono coerenti, nei contenuti tecnici, con quelli esaminati dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta n. 39 del 17/11/2022, dal Consiglio di Municipio n. 2 nella seduta del 22.02.2024 in cui ha espresso il proprio parere con l'approvazione della deliberazione n. 2, dal Consiglio di Municipio n. 9 nella seduta del 22.02.2024 in cui ha espresso il proprio parere con l'approvazione della deliberazione n. 2 e con quelli esaminati nel corso della Riunione Interareale per l'espressione dei pareri di

competenza, integrati e aggiornati in conformità con i rilievi e le richieste posti in ciascuna delle suddette sedi.

**IL DIRETTORE DELL'AREA**

**Arch. Sara Morlacchi**  
*(firmato digitalmente)*



SARA  
AUGUSTA  
MORLACCHI  
Comune di  
Milano  
Direttore di  
Area  
03.12.2025  
20:29:13  
GMT+02:00