



Comune di
San Donato Milanese
Città Metropolitana di Milano

IL SINDACO

19 aprile 2024

REGIONE LOMBARDIA

Direzione Generale Presidenza

Struttura Programmazione Negoziata

Piazza Città di Lombardia 1

20144 MILANO

PRESIDENZA@PEC.REGIONE.LOMBARDIA.IT

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

c.a. Sindaco Metropolitano Giuseppe Sala

Via Vivaio 1

20122 MILANO

PROTOCOLLO@PEC.CITTAMETROPOLITANA.MI.IT

RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA

c.a. ing. Gianpiero Strisciuglio

Piazza della Croce Rossa 1

00161 ROMA

SEGRETERIA@PEC.RFI.IT

GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE SPA

c.a. dott. Luigi Ferraris

Piazza della Croce Rossa 1

00161 ROMA

SEGRETERIACDA@PEC.FSITALIANE.IT

FS SISTEMI URBANI SPA

c.a. ing. Umberto Lebruto

Via Marsala 41
00185 ROMA
SEGRETERIA@PEC.FSSISTEMIURBANI.IT

e, p.c.
SPORTLIFECITY SRL
Via A. Rossi 8
20149 MILANO
SPORTLIFECITY@LEGALMAIL.IT

OGGETTO: PROMOZIONE DI ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 19 DEL 29/11/2019 PER LA REALIZZAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL P.I.I. AT-SS SAN FRANCESCO E AL PGT VIGENTE - RICHIESTA DI ADESIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, DEL REGOLAMENTO REGIONALE 6/20

Il sottoscritto Francesco Squeri, in qualità di legale rappresentante del Comune di San Donato Milanese, (C.F./P.IVA 00828590158) con sede in San Donato Milanese, Via Cesare Battisti n. 2;

VISTI

La Proposta di Variante al P.I.I. AT-SS San Francesco e al PGT vigente presentata da Sportlifecity SRL;

gli artt. 1 e 2 nonché l'articolo 7 della L.R. n. 19 del 23 novembre 2019 "*Disciplina della programmazione negoziata di interesse Regionale*" che individuano l'Accordo di Programma quale strumento per la realizzazione di interventi che richiedono l'azione integrata e coordinata della Regione e di uno o più Enti Locali o, comunque, di amministrazioni pubbliche, soggetti pubblici o anche organismi di diritto pubblico;

l'art. 2, comma 3, del Regolamento Regionale n. 6 del 22 dicembre 2020 che disciplina la modalità con la quale è formalizzata la richiesta di attivazione di uno degli strumenti di programmazione negoziata individuati dalla [L.R. 19/2019](#);

Via Cesare Battisti 2 20097 San Donato Milanese MI Tel 02527721 PARTITA IVA N. 00828590158

e_mail: comune@comune.sandonatomilanese.mi.it PEC_posta elettronica certificata: protocollo@cert.comune.sandonatomilanese.mi.it

la Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 22/02/2024;

lo Statuto Comunale approvato con C.c. n.7/2016 e s.m.i. (Ultima c.c. n.20/2021) capo II - Accordi di Programma art. 73;

RITENUTO

che la proposta è conforme all'interesse pubblico di competenza comunale;

CONSIDERATO

che si ritiene che la proposta potrebbe essere di interesse anche degli enti destinatari della lettera;

PROMUOVE

l'Accordo di Programma

e

PROPONE

agli enti in indirizzo l'adesione all'Accordo di Programma relativo alla proposta.

Ai fini dell'adesione alla presente proposta da parte degli Enti in indirizzo, si anticipa di seguito descrizione sintetica dell'intervento oggetto della proposta di adesione:

- L'intervento oggetto della presente richiesta di adesione riguarda la realizzazione di un intervento urbanistico di rilevanza sovracomunale che prevede un moderno stadio (AC Milan) di 70.000 posti e nuovi fabbricati a completamento caratterizzati da mix di funzioni (distretto di intrattenimento e commerciale) da sviluppare in San Donato Milanese nell'area denominata 'AT-SS San Francesco' già interessata dal Programma Integrato di Intervento approvato con delibera di Giunta Comunale n. 81 del 1° luglio 2021 ("PII 2021);

- La proposta di intervento presentata da SportLifeCity (soggetto privato), nel confermare la vocazione sportiva dell'area di trasformazione urbanistica, introduce le seguenti modifiche ritenute sostanziali:
- la possibilità di realizzare uno stadio da 70.000 posti in linea con i più recenti standard europei (lo "Stadio"), che ospiterà una serie di eventi sportivi e concerti aventi rilevanza anche internazionale, in luogo della precedente Arena Sportiva approvata;
- la realizzazione di funzioni complementari (la sede dell'AC Milan, il Museo AC Milan, l'AC Milan Team Store) a supporto di quella sportiva ma in grado di garantire anche un utilizzo autonomo ed attrattivo;
- la realizzazione di un nuovo quartiere per l'intrattenimento che animerà l'area anche nei giorni non interessati dalle attività sportive;
- la realizzazione di una grande piazza asservita all'uso pubblico, nodo e connessione del tessuto urbano di San Donato con l'adiacente area agricola interessata dal Parco Agricolo Sud Milano;
- intorno alla piazza la realizzazione del mix funzionale del distretto d'intrattenimento con un Hotel di circa 200 camere, attività commerciali e di food and beverage (ristorazione e pubblici esercizi) così da garantire la vivibilità e attrattività del sito;
- il sito presenta molteplici punti di accesso dalle principali direttrici infrastrutturali esistenti con ipotesi di soluzioni progettuali migliorative tra le quali la costruzione di due ponti di collegamento pedonale che scavalcano la ferrovia e l'autostrada così da creare uno strategico collegamento est-ovest tra la città di San Donato Milanese e il territorio interno al Parco Agricolo Sud Milano;
- All'accessibilità ciclopedonale assicurata dai due ponti si aggiunge l'accesso veicolare tramite il sistema viabilistico di innesto a nord e a sud dell'area che insiste su infrastrutture cittadine già esistenti per le quali è previsto il rafforzamento e riqualificazione, oltre alla realizzazione di nuove piste ciclopedonali ed aree attrezzate per la sosta;

- L'intervento viene considerato, per la sua rilevanza sovracomunale e ricaduta nel territorio, importante momento ed occasione per il potenziamento del Trasporto Pubblico Locale e del Trasporto ferroviario a supporto dell'area metropolitana del Sud Milanese;
- Si prevede un comparto localizzato in corrispondenza del perimetro originario del PII, ma con superficie territoriale pari a 298.805 mq ("Comparto 1"), che costituisce l'unico ambito del PII ove vengono sviluppati i volumi edilizi in progetto;
- La Proposta di AdP, inoltre, individua ulteriori tre comparti esterni all'ambito del PII 2021 destinati alla realizzazione di opere pubbliche o private di interesse pubblico (parco e parcheggi) senza la realizzazione di nuovi edifici.
- I comparti 2, 3 e 4 sono interni al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano (il "Parco") e sono così composti:
 - ("Comparto 2") un ambito di 96.539 mq oggetto di riqualificazione paesaggistica e ambientale e destinato alla realizzazione di un parco denominato "il bordo rurale" che riecheggia il carattere del Parco Agricolo Sud attraverso l'estensione dei campi agricoli con implementazione di un'attenta selezione di specie e colture locali per preservare l'ecosistema del parco e la biodiversità e che costituirà il fulcro della produzione alimentare;
 - ("Comparto 3") un ambito pari a 63.175 mq destinato alla realizzazione di un parcheggio multifunzionale permeabile pari a 35.226 mq che sarà destinato a ospitare gli autoveicoli durante i grandi eventi previsti allo Stadio e a garantire un'area di interscambio funzionale al sistema fruitivo del Parco durante tutti i giorni dell'anno, tale sistema si integrerà con le connessioni ciclopedonali che collegheranno il Parco con il territorio urbano della città di San Donato;
 - ("Comparto 4") un ambito pari a 27.764 mq destinato alla realizzazione di un parcheggio multifunzionale permeabile pari a circa 13.172 mq, che avrà la funzione di ospitare gli autoveicoli anche durante i grandi eventi previsti allo Stadio.
- Le opere infrastrutturali e di compensazione correlate alla Proposta di AdP risultano maggiori e più rilevanti rispetto a quelle contemplate dal PII 2021, per complessivi 81.000.000 euro circa.

Si allega alla presente *Documento Grafico* relativo alla "Proposta Perimetro Ambito AdP"; Elaborato con *Vista assonometrica e suggestioni* e documentazione relativa al piano particellare – elenco soggetti.

Per ogni approfondimento tecnico necessario, l'Ufficio dell'Amministrazione con cui prendere contatto è il seguente:

- Ufficio Urbanistica Arch. Alessandro Carminati

tel. 0252772511 mail: a.carminati@comune.sandonatomilanese.mi.it

- Dirigente Ing. Domenico Martini

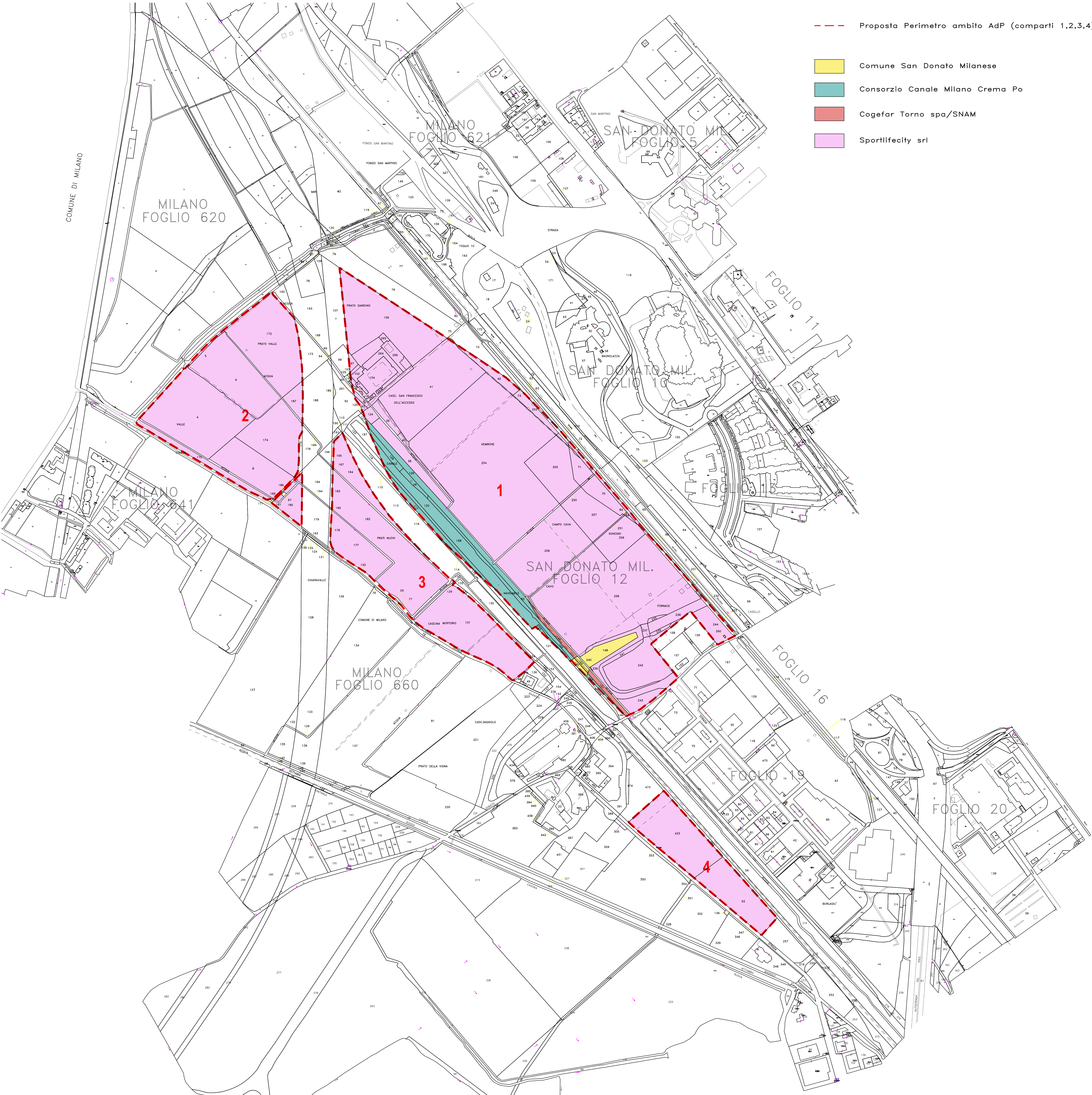
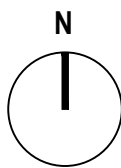
tel. 0252772500 mail: d.martini@comune.sandonatomilanese.mi.it

indirizzo posta certificata: protocollo@cert.comune.sandonatomilanese.mi.it

Rimanendo in attesa di Vs cortese riscontro

Cordiali saluti

Il Sindaco
(Francesco Squeri)
Firmato digitalmente



COMPARTO 1

DITTA CATASTALE	DATI CATASTALI		Superficie Catastale (mq.)	Sup. In Ambito trasformazione (mq.)	Qualità	Classe
	Foglio	Mappale				
Sportlifecity srl	12	16	4	8	Area Fab.DM	
Sportlifecity srl	12	17	22	27	Area Fab.DM	
Sportlifecity srl	12	18	2	3	Area Fab.DM	
Sportlifecity srl	12	38	4.620	4.592	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	39	1.310	1.312	Sem. Irriguo	02
Sportlifecity srl	12	40	1.000	1.073	Bosco alto	unica
Sportlifecity srl	12	41	23.415	23.362	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	42	2.220	2.200	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	55	100	98	Incol. prod.	unica
Sportlifecity srl	12	93	270	268	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	96	360	357	Bosco misto	unica
Sportlifecity srl	12	97	460	442	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	106	20.740	20.755	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	124	745	737	Orto Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	235	240	238	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	236	4.650	4.638	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	238	2.610	2.611	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	239	320	317	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	240	15	14	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	241	1.760	1.752	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	242	10.040	10.026	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	243	2.200	2.191	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	244	3.180	3.169	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	250	197	197	Rei. Acq. ES	
Sportlifecity srl	12	251	204	203	Rei. Acq. ES	
Sportlifecity srl	12	252	1.862	1.724	Prato Mare.	01
Sportlifecity srl	12	253	168	167	Prato Mare.	01
Sportlifecity srl	12	254	70.429	70.430	Sem.	unica
Sportlifecity srl	12	255	9.051	8.989	Sem.	untea
Sportlifecity srl	12	256	19.404	19.222	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	257	7.266	7.259	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	258	49.556	49.589	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	259	5.614	5.552	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	266	1.710	1.691	E.U.	
Sportlifecity srl	12	265	230	257	E.U.	
Sportlifecity srl	12	264	1.730	1.747	E.U.	
Sportlifecity srl	12	260	15	18	E.U.	
Sportlifecity srl	12	262	140	153	E.U.	
Sportlifecity srl	12	263	90	96	E.U.	
Sportlifecity srl	12	21	230	244	E.U.	
Sportlifecity srl	12	104	6.865	6.801	Corte	
Sportlifecity srl	12	102	615	626	E.U.	
Sportlifecity srl	12	261	5	17	E.U.	
Comune San Donato M.	12	148	3.060	3.049	Sem. Irriguo	01
Comune San Donato M.	12	150	350	333	Prato	unica
Comune San Donato M.	12	145	350	332	Prato	untea
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	36	700	706	Orto Irriguo	02
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	120	2.020	1.947	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	123	270	252	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	126	5.590	5.585	Sem.	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	128	1.050	1.005	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	143	2.710	2.754	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	146	410	402	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	198	10.180	10.453	Rei. Acque ES	

Sportlifecity srl	12	69	130	131	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	70	3.030	2.996	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	71	2.000	1.930	Prato Mare.	01
Sportlifecity srl	12	72	60	76	Prato Mare.	01
Sportlifecity srl	12	83	1.540	1.310	Rei. Acque ES	
Sportlifecity srl	12	84	20	21	Rei. Acque ES	
Sportlifecity srl	12	85	120	130	Rei. Acque ES	
Cogefar Torno spa/SNAM	12	149	1.070	1.078	Prato	unica
Cogefar Torno spa/SNAM	12	151	1.010	1.001	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	117	2.090	1.974		
Sportlifecity srl	12	237	425	425		
+ ACQUA				5.338		
TOTALE			293.849	298.400		

COMPARTO 2

DITTA CATASTALE	DATI CATASTALI		Superficie Catastale (mq.)	Sup. In Ambito trasformazione (mq.)	Qualità	Classe
	Foglio	Mappale				
Sportlifecity srl	12	4	24.680	24.691	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	6	16.520	16.517	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	8	10.480	10.493	Sem. irriguo	01
Sportlifecity srl	12	170	3.625	3.620	Sem.	unica
Sportlifecity srl	12	172	20.892	20.878	Prato Irrig.	unica
Sportlifecity srl	12	174	12.781	12.715	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	180	2.821	2.845	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	185	618	694	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	187	2.881	1.942	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	5	390	409	Sem./Prato	
TELECOM ITALIA spa	12	67	52	56	Prato mare.	01
+ ACQUA				1.733		
TOTALE			95.740	96.593		

COMPARTO 3

DITTA CATASTALE	DATI CATASTALI		Superficie Catastale (mq.)	Sup. In Ambito trasformazione (mq.)	Qualità	Classe
	Foglio	Mappale				
Sportlifecity srl	12	129	350	360	Bosco alto	unica
Sportlifecity srl	12	131	21.480	21.657	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	29	43	54	Prato	unica
Sportlifecity srl	12	177	8.585	8.596	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	182	23.427	23.434	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	194	5.969	6.052	Sem. irriguo	01
+ ACQUA				3.022		
TOTALE			59.854	63.175		

COMPARTO 4

DITTA CATASTALE	DATI CATASTALI		Superficie Catastale (mq.)	Sup. In Ambito trasformazione (mq.)	Qualità	Classe
	Foglio	Mappale				
Sportlifecity srl	19	433	16.520	16.500	Sem.	unica
Sportlifecity srl	19	52	11.311	11.311	Sem.	unica
TOTALE			27.831	27.811		

OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRA COMPARTO

DITTA CATASTALE	DATI CATASTALI	
	Foglio	Mappale
Comune San Donato M.	12	178
Comune San Donato M.	12	183
Comune San Donato M.	12	191
Comune San Donato M.	12	195
Comune San Donato M.	12	246
Comune San Donato M.	12	175
Comune San Donato M.	12	154
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	110
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	77
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	61
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	60
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	76
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	176
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	188
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	82
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	65
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	68
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	92
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	111
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	153
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	113
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	114
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	119
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	130
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	132
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	133
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	135
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	121
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	144
Sportlifeclty srl	12	142

Sportlifeclyt srl	12	141
Sportlifeclyt srl	12	139
Sitem srl	12	245
Sitem srl	12	247
ALNITAK srl	10	163
ALNITAK srl	10	168
ALNITAK srl	10	169
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	10	18
Comune San Donato Milanese	10	49
Comune San Donato Milanese	10	53
Comune San Donato	10	63
BRE/Alliance Hospitality Italy srl	10	54
Kryalos soc. gest. risparmio azioni	10	150
Rete Ferroviaria Italiana spa	10	4
Comune di Milano	10	16
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	13	102
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	13	103
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	13	104
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	13	84
Imm. G&G srl - Laborica srl - Stoker srl	13	75
Rete Ferroviaria Italiana spa	13	1
Rete Ferroviaria Italiana spa	13	73
Sitem srl	19	392
Sitem srl	19	389
Sitem srl	19	377
Sitem srl	19	391
Sitem srl	19	378
Comune San Donato Milanese	19	220
Comune San Donato Milanese	19	219
Comune San Donato Milanese	19	353
Comune San Donato Milanese	19	348
Comune San Donato Milanese	19	349
Reliquato di strade	19	409

Reliquato di strade	19	411
Reliquato di strade	19	406
Reliquota di strade	19	407
Cofermetal srl	19	70
Cofermetal srl	19	167
Cofermetal srl	19	71
Sportlifecly srl	19	223
Sportlifecly srl	19	221
AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA	19	56
AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA	19	211
La. Chi Lavorazioni chimiche srl	19	111
Cond. Via Luigi Calabresi 26	19	4
Claudio Farina s.a.s.	19	252
Comune di San Donato	5	99
Consorzio Canale Milano Cremona Po	621	249
Italiana Petroli-Consorzio canale Milano Cremona Po	621	181
Sig. Pierobon	19	257
SNAM S.P.A.	10	29
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	116
AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA	12	134
AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA	12	155
AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA	12	156
Sportlifecly srl	12	140
Comune San Donato	12	248
Sltem srl	19	227
Sltem srl	19	226
Comune San Donato	19	390
Bene comune non censibile	19	394
Sltem srl	19	393
Sltem srl	19	474
Sltem srl	19	473
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	63
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	62

Rete Ferroviaria Italiana spa	10	172
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	74
Ippocrate Fondo comune investim.	5	72
Kryalos società di gestione del risparmio per azioni	10	62
Nessuna corrispondenza	10	171
Comune di Milano	STRADA	
Comune di Milano	ACQUA	
Comune San Donato	STRADA	
Comune San Donato	ACQUA	

