



Comune di Cinisello Balsamo  
Settore Servizi al Territorio - Servizio Sviluppo del Territorio

Cinisello Balsamo

Variante al Programma Integrato d'Intervento  
relativo all'ambito denominato "Bettola".

---

Relazione tecnica istruttoria

PROPOSTA DEFINITIVA

Marzo 2016



## Premessa

L'oggetto della presente relazione istruttoria tecnica riguarda la proposta definitiva di variante al vigente Programma Integrato di Intervento (PII) – approvato con deliberazione di C.C. n. 45 del 15.4.2003 – ambiti ST/PM1 e ST/SM del PRG previgente – depositata in data 22.12.2015, prot. 85734, aggiornata in data 4.3.2016, prot. 17086 con l'integrale sostituzione degli elaborati grafici e in data 18.3.2016, prot. 20970 con la parziale sostituzione degli elaborati grafici risultati erronei per un difetto di stampa e per alcuni refusi.

Richiamati gli atti depositati ed assunti dall'Amministrazione Comunale sotto elencati:

- proposta preliminare presentata in data 30.12.2014 prot. 79295;
- istruttoria del Settore Servizi al Territorio del 24.2.2015, prot. 12765;
- argomento di discussione di Giunta Comunale (proposta n. 65 del 24.2.2015) e sue determinazioni assunte in data 26.2.2015;
- proposta definitiva presentata il 17.6.2015, prot. 40234;
- informativa alla Giunta Comunale (proposta n. 274 del 28.7.2015) e sue determinazioni assunte in data 30.7.2015;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 229 del 12.11.2015 in merito alla modifica del Centro Abitato;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 240 del 26.11.2015 in merito alla presa d'atto dello studio di prefattibilità di prolungamento M5;
- conclusione della conferenza di servizi avvenuta in data 14.12.2015 relativa al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17.12.2015 in merito all'autorizzazione alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi della LR 12/2005;
- Decreto di non assoggettabilità alla VAS del 11/1/2016, prot. 1317;
- argomento di discussione di Giunta Comunale (proposta n. 47 del 3.3.2016) in merito alla bozza di Accordo di Programma relativa al parcheggio di interscambio;
- Deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Monza n. 16 del 2.2.2016 – relativa all'approvazione del progetto definitivo nuova viabilità pubblica posta tra la rotatoria Castaldi e la rotatoria Bettola.

Il Servizio Sviluppo del Territorio, richiamata altresì la propria istruttoria tecnica redatta in data 19.1.2016, prot. 4070 del 20.1.2016, e vista l'integrazione documentale depositata, ha effettuato le verifiche ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005.

## Individuazione dell'area di intervento

L'ambito oggetto della presente proposta è ubicata nel quadrante nord/orientale del territorio comunale di Cinisello Balsamo; l'area confina con le seguenti arterie di rango strategico: a nord con la A52 "Tangenziale Nord", ad ovest con la SS 36 "Viale



Brianza", a sud con le rampe di accesso e uscita dalla A4 "Milano-Venezia", ad est con la SP 58 (via Valtellina).

Attualmente l'ambito risulta dotato del sistema viabilistico previsto nel P.I.I. approvato nel 2003 composto da tronchi stradali e rotonde già interamente realizzate, ad eccezione del solo tratto stradale previsto nel comune di Monza.

## Descrizione della Convenzione in essere

In data 5 giugno 2003 è stata stipulata la convenzione attuativa a rogito notaio Anna Pellegrino tra il Comune e le società proponenti Immobiliare Europea SpA, Cimo Srl, La Rinascente SpA, Supercar SpA, e Petrarca Srl., tuttora vigente, per effetto delle previsioni dall'art. 30, comma 3-bis, del DL 69/2013 del 21.6.2013, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, Legge 9.8.2013, n. 98.



Planivolumetrico PII vigente

In particolare il suddetto Programma Integrato di Intervento prevede tre lotti di intervento per un totale di mq 130.788,00 di SIp così suddivisi:

- Lotto A – ampliamento dell'esistente centro commerciale con una capacità edificatoria max di mq 54.515,00 a destinazione commerciale e mq 1.475,00 a destinazione direzionale;
- Lotto B – con una capacità edificatoria complessiva di mq 31.361,00 da destinarsi a complesso polifunzionale per attività sportive, ludiche e ricreative (posizionato a nord e parallelo all'autostrada A 52);
- Lotto C/D – con una capacità edificatoria max di mq 43.437,00 articolata in unico lotto contenente due destinazioni funzionali e precisamente: lotto C = mq 21.287,00 di SIp a destinazione ricettiva; lotto D = mq 22.150,00 di SIp a destinazione direzionale (posizionato a sud di via Galilei).



Il P.I.I. vigente assicura una dotazione complessiva di standard pari a mq 294.965,00 prevedendo a carico degli operatori l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui una parte a scomputo oneri (per € 2.498.826,78 complessivi); allo stato esse risultano in gran parte realizzate<sup>1</sup> e positivamente collaudate.

Attualmente risultano realizzati i parcheggi privati asserviti all'uso pubblico (standard del lotto A e quota parte dei Lotti C/D) posizionati nell'edificio commerciale realizzato nel lotto A per mq 108.394 il cui utilizzo è regolamentato con atto n. di rep. 22558, racc. 7576 a firma del Notaio Anna Pellegrino di Milano del 25.9.2007.

Sono state cedute per standard l'area di mq. 36.210 individuata nell'ambito ST/SM del previgente PRG e l'area a verde pubblico di mq. 53.101 individuata nell'ambito ST/PM1. Le superfici asservite a parcheggio pubblico ammontano a mq. 195.573 mentre lo standard privato asservito all'uso pubblico con destinazione a verde attrezzato è di mq. 10.081 e quello destinato a spazi di manovra è di mq. 10.501.

Anche in merito al nuovo sistema viabilistico previsto a corredo del P.I.I. ad oggi risultano interamente realizzate, positivamente collaudate nonché cedute all'Ente di competenza tutte le ulteriori opere previste (per un valore di circa due milioni di Euro) ad eccezione del tratto di strada compreso tra via Bettola e via Menotti (raccordo con la A52) insistente sul territorio di Monza.

Ad oggi risultano altresì interamente realizzate e positivamente collaudate le ulteriori opere di urbanizzazione, per un importo di circa € 1.000.000,00, esterne al perimetro dell'ambito ST/PM1<sup>2</sup>.

A seguito della stipula della suddetta convenzione attuativa, in data 23.4.2004 è stato rilasciato ai soggetti attuatori il Permesso di Costruire n. 196/03 per la realizzazione dell'edificio commerciale sul lotto A; i suddetti lavori sono stati ultimati il 22.8.2007 e a far data dal 27.9.2007 è attiva la grande struttura di vendita/centro commerciale con autorizzazione commerciale del 13.4.2007.

I soggetti attuatori, con la stipula della suddetta convenzione, hanno provveduto al versamento degli importi corrispondenti agli oneri di urbanizzazione riferiti all'intera Slp prevista dal P.I.I. per un importo complessivo di € 14.267.704,97 al netto dello scomputo oneri (€ 2.498.826,78).

In riferimento alla realizzazione dell'edificio commerciale ubicato nel lotto A, di cui al citato permesso di costruire rubricato con P.E. 196/03, gli operatori hanno versato il contributo afferente il costo di costruzione per € 5.489.695,66.

Gli elaborati depositati agli atti comunali da cui è rilevabile lo stato di fatto sono in particolare quelli individuati nel permesso di costruire a sanatoria rubricato con P.E. 208/2007 rilasciato il 19.7.2007 relativo alla *"modifica di sagoma dell'edificio e alla realizzazione di modifiche interne"* e la Denuncia di inizio attività rubricata con P.E. 508/2012 riferita alla *"realizzazione di scale interne alle rampe carraie esistenti in acciaio grigliato aperte"*.

<sup>1</sup> Ad eccezione dei parcheggi pubblici afferenti i lotti B e C/D nonché delle opere riguardanti la fontana e la pista di pattinaggio ubicate nel lotto B.

<sup>2</sup> Consistenti in: nuova rotatoria stradale in corrispondenza dell'incrocio con le vie Alberti e Machiavelli, rialzo stradale ("castellana") per il tratto di carreggiata stradale compreso fra l'incrocio di via Zandonai e l'incrocio con via Martiri Palestinesi; rialzo stradale ("castellana") in Via Alberti - in via Zandonai - via Cilea e in via A. da Giussano, nuova rotatoria stradale in corrispondenza dell'incrocio di via A. Da Giussano con Via Cilea, nuovo parcheggio con n° 25 posti auto in Via Fogazzaro.

In riferimento ai Lotti individuati con gli acronimi B, C e D, l'operatore, entro la prevista scadenza della convenzione in essere (5 giugno 2013 poi prorogata con L. 98/13) ha presentato Denuncia di inizio attività rubricata con P.E. 96/13 comunicando l'inizio lavori e provvedendo al versamento della somma pari a € 2.377.520,70 (oltre interessi) quale acconto e rate fino al 31.12.2015.

### Dati urbanistici convenzione in essere

<u>Superficie totale comparto:</u>	mq. 275.885;
<u>Area fondiaria:</u>	mq. 130.618;
<u>Area dello standard al suolo:</u>	mq. 63.182
<u>Area stradale:</u>	mq. 82.055;
<u>S.l.p. totale di progetto<sup>3</sup></u>	secondo il P.R.G. (1991): mq. 136.940; secondo la variante (2005): mq. 121.789;
di cui:	
Slp a destinazione commerciale:	secondo il P.R.G. (1991): mq. 63.662 di cui mq. 12.155 esistente ristrutturata; secondo la variante (2005): mq. 54.515 di cui mq. 12.155 esistente ristrutturata;
Slp a destinazione ricettiva:	secondo il P.R.G. (1991): mq. 19.777; secondo la variante (2005): mq. 19.418;
Slp a destinazione direzionale:	secondo il P.R.G. (1991): mq. 53.501; secondo la variante (2005): mq. 47.855;
<u>Standard di progetto</u>	<b>totale mq. 294.965;</b>
<u>Parcheggi privati pertinenziali:</u>	mq. 46.049.

### Dati economici convenzione in essere

La convenzione urbanistica stipulata nel giugno 2003 prevede i seguenti aspetti economici:

- ◆ Versamento a favore del Comune, prima della stipula della convenzione, di € 200.000,00 a rifusione delle spese tecniche e di € 83.850,00 a titolo di prestazione integrativa indicata quale indirizzo del Consiglio Comunale per il P.I.I.;

<sup>3</sup> Va rilevato che il sistema di calcolo della s.l.p. insediabile secondo le N.T.A. della variante generale di P.R.G. (approvata nel 2005) è differente rispetto a quello previsto dalle N.T.A. del P.R.G. Vigente alla stipula della convenzione (PRG approvato nel 1991). Infatti queste ultime impongono di computare nella s.l.p., per ogni piano degli edifici, i vani per ascensori, per scale, per rampe mobili e per collegamenti verticali. Diversamente le N.T.A. della variante generale di P.R.G. (approvata nel 2005) consentono di computare nella s.l.p. i detti elementi "una sola volta nella superficie determinata dalla loro proiezione".

- ◆ Realizzazione opere di urbanizzazione primaria a scapito degli oneri di urbanizzazione per un importo di € 1.935.854,93;
- ◆ Versamento a conguaglio per oneri di urbanizzazione primaria di € 6.380.016,29;
- ◆ Realizzazione opere di urbanizzazione secondaria a scapito degli oneri di urbanizzazione per un importo di € 562.971,85;
- ◆ Versamento a conguaglio per oneri di urbanizzazione secondaria di € 7.887.688,68;
- ◆ Realizzazione di opere aggiuntive per un importo di € 1.000.000,00.

Per maggior dettaglio si riporta la scheda degli oneri tabellari

	Oneri dovuti	Opere a scapito	Conguaglio versato
OOUU I	€ 8.315.871,22	€ 1.935.854,93	€ 6.380.016,29
OO.UU. II	€ 8.450.650,53	€ 562.971,85	€ 7.887.688,68
<b>TOTALE</b>	<b>€ 16.766.521,75</b>	<b>€ 2.498.826,78</b>	<b>€ 14.267.704,97</b>

Al rilascio dei titoli abilitativi degli edifici l'operatore ha provveduto al pagamento dei seguenti contributi sul costo:

- Versamento di € 5.489.695,66 a titolo di contributo sul costo di costruzione a seguito del rilascio di Permesso di Costruire n. 196/03 per l'edificio a destinazione commerciale (edificio A);
- Versamento di € 2.377.520,70 (oltre interessi) quale acconto e rate fino al 31.12.2015 del contributo sul costo di costruzione di complessivi € 8.646.727,40 dovuto per gli edifici a destinazione commerciale, terziario e ricettivo in fase di realizzazione a seguito di presentazione DIA n. 96/13 (edifici B e C/D).

## Titoli edilizi

Sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Edificio A: Permesso di Costruire PE 196/03  
DIA PE 353/05 del 1.6.2005, prot. 22919;  
DIA PE 402/07 del 18.7.2007, prot. 29174;  
Permesso di Costruire in parziale sanatoria PE 208/07;  
DIA PE 494/07 del 21.8.2007, prot. 33105;  
DIA PE 508/12 del 12.10.2012, prot. 57957;
- Edificio B e C/D: DIA PE 96/13 del 15.4.2013, prot. 23943;
- Opere di urbanizzazione: Permesso di Costruire PE 197/03;  
Permesso di Costruire PE 520/03;  
Permesso di Costruire PE 622/03;  
Permesso di Costruire PE 182/05;  
Permesso di Costruire PE 352/05;  
Permesso di Costruire PE 410/05;

Viabilità: Permessi di Costruire PE 332/07;  
Permessi di Costruire PE 502/08;  
Atto di Regolamentazione con valenza di Permesso di Costruire (stipulato in data 8.6.2007 rep. n. 21951 – racc. n. 7424).

## **Adesione regionale all'Accordo di Programma (2012)**

L'ambito risulta, allo stato, interessato dalla realizzazione dei lavori del prolungamento della MM1, la cui stazione di attestazione sarà approntata all'interno dell'attuale perimetro dell'ambito AT-F del PGT vigente.

A tale proposito il Consiglio Comunale, con proprio atto deliberativo n. 47 del 28.6.2010, ha ratificato l'Accordo sottoscritto in data 9.12.2009 tra Regione Lombardia, Provincia di Milano e i Comuni di Monza, Cinisello Balsamo e Sesto San Giovanni per la realizzazione della linea metropolitana M1 da Sesto FS a Monza Bettola; contestualmente il Consiglio Comunale si è impegnato a stanziare, prima della conclusione dei lavori, la somma di € 7.920.000,00 per la realizzazione del parcheggio di interscambio (da localizzare nell'attuale area a verde contornata dalle vie Galileo Galilei, Enzo Biagi, Padre Pio e Bettola).

I soggetti attuatori hanno presentato in data 27.02.2012 prot. 10239, una proposta preliminare di Accordo di Programma finalizzata alla realizzazione di un parcheggio di interscambio, di proprietà comunale, al servizio della fermata della MM1 di Bettola, nonché al completamento delle capacità edificatorie e in variante al vigente PII.

Con nota del 13.07.2012, prot. 39547, il Sindaco pro-tempore ha trasmesso alla Regione Lombardia la suddetta proposta preliminare con richiesta di promozione di Accordo di Programma ai sensi degli artt. 34 del Dlgs. 267/2006 e 6 della L.R. 2/2003.

La Giunta Regionale, con propria Deliberazione n. IX/4205 del 25 Ottobre 2012 – pubblicata sul B.U.R.L Serie Ordinaria n. 44 del 31.10.2012 – ha aderito alla proposta di Accordo di Programma *"ai sensi dell'art. 6, comma 12, della LR 2/2003, promossa dal Sindaco di Cinisello Balsamo, finalizzata alla realizzazione, in comune di Cinisello Balsamo, di un nuovo parcheggio di interscambio al servizio della fermata M1 di Bettola, nonché alla trasformazione e riqualificazione urbanistica dell'ambito territoriale localizzato nel quadrante nord-orientale compreso tra la Tangenziale Nord A52, la SS 36, l'Autostrada A4 e la SP 58 via Valtellina"*, conferendo all'Amministrazione il coordinamento di tutte le attività preparatorie ed istruttorie, necessarie alla sottoscrizione dell'AdP.

Gli operatori, con nota prot. 71130 del 12.12.2012, hanno comunicato la propria volontà di aderire alla procedura di Accordo di Programma.

Nell'ambito del suddetto procedimento, ad oggi, si sono tenuti 7 incontri di Segreteria Tecnica in data 18.12.2012, 14.2.2013, 22.3.2013, 25.6.2013, 12.2.2015, 18.3.2015 e 22.9.2015.



## La proposta definitiva di variante al PII

In data 22.12.2015, ns. prot. 85734, gli operatori IMMOBILIAREUROPEA SPA, PATRIMONIO REAL ESTATE SPA, GALLERIE CINISELLO SRL, AUCHAN SPA, hanno depositato istanza di proposta definitiva di variante al P.I.I. Vigente.

La suddetta proposta è stata integralmente aggiornata con successiva istanza del 4.3.2016, ns. prot. 17086 e del 18.3.2016, ns. prot. 20970, oggetto della presente istruttoria.

### Identificazione catastale

L'ambito di intervento del PII è composto dai seguenti lotti suddiviso nelle rispettive proprietà come di seguito riportato:

	<b>Lotti</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Superficie catastale</b>
<b>EX AMBITO ST/PM1</b>	LOTTE 1-3	Auchan spa – Galleria Cinisello srl	mq. 66.805,00
	LOTTO 2	Patrimonio Real Estate SpA	mq. 47.851,00
	LOTTO 4	ImmobiliarEuropea spa	mq. 26.022,00
	Serravalle	Milano Serravalle – Milano Tangenziali spa	mq. 490,00
	Viabilità provincia	Provincia Milano/Città Metropolitana	mq. 6.859,00
	Viabilità esistente	Provincia Milano/Città Metropolitana	mq. 7.126,00
	Viabilità comunale, verde di mitigazione ambientale e verde pubblico attrezzato	Comune di Cinisello Balsamo	mq. 111.341,00
	Viabilità esistente	Comune di Cinisello Balsamo	mq. 8.761,00
	<b>TOTALE AMBITO ST/PM1</b>		

Tabella desunta dalla Tav. 3 della proposta definitiva

### Inquadramento urbanistico della proposta

#### Pianificazione regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) - di cui all'art. 19 della L.R. 12/2005 - è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia n. VIII/951 del 19 gennaio 2010 ed ha acquistato efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

Così come previsto dall'art. 22 della L.R. 12/2005, il PTR è stato poi aggiornato da Regione Lombardia con i seguenti atti:





- DCR n. IX/56 del 28 settembre 2010 (Aggiornamento PTR 2010);
- DCR n. IX/276 del 8 novembre 2011 (Aggiornamento PTR 2011);
- DCR n. X/78 del 9 luglio 2013 (Aggiornamento PTR 2012-2013)<sup>4</sup>.

E' importante sottolineare che il PTR, in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005 ha altresì natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale<sup>5</sup> e pertanto il Piano Paesaggistico ne costituisce una sezione specifica.

E' opportuno effettuare poi specifica riflessione sulla Rete Ecologica Regionale. Essa è finalizzata a fornire alle Province e Comuni lombardi i riferimenti necessari per l'attuazione delle reti ecologiche in Lombardia, ed i relativi elaborati sono stati approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. VIII/10962 del 30 dicembre 2009. Il territorio comunale di Cinisello Balsamo è interessato significativamente dalla presenza della rete ecologica (sez. 52) nella sua porzione nord ovest, dove è collocato il "Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione". Inoltre il Parco Nord e il PLIS Grugnotorto sono identificati quali "Elementi di secondo livello della RER", aventi il ruolo di nodi ambientali che lo sviluppo dell'intero sistema territoriale deve contribuire a ricucire o connettere.

Il Documento di Piano del PTR assume la Rete Ecologica Regionale di cui sopra quale "Infrastruttura prioritaria per la Lombardia" (relativamente agli obiettivi del PTR n. 7, 10, 14, 17, 19), assegnandole pertanto il ruolo di elemento strategico per il conseguimento degli obiettivi di Piano.

Dal punto di vista generale, in considerazione del fatto che il PTR riveste carattere di indirizzo e orientamento per la pianificazione locale, definendo pertanto obiettivi e indirizzi, le previsioni locali di maggior dettaglio urbanistiche, infrastrutturali e ambientali devono inquadrarsi nel contesto più ampio di politiche territoriali di scala vasta delineate dal quadro di riferimento costituito dalla programmazione pianificatoria regionale (Cinisello Balsamo si colloca nel "Sistema Territoriale Metropolitano").

Dal punto di vista più specifico, la realizzazione del nuovo nodo di interscambio in corrispondenza del nuovo terminal MM1 previsto dalla proposta in argomento, si pone in linea e persegue le azioni previste dal PTR in merito agli obiettivi relativi al tema "Assetto territoriale", quali, ad esempio: *[potenziare, nelle aree metropolitane soggette a forte congestione, la rete ferroviaria urbana e suburbana, le metropolitane e metrotranvie, nonché le linee di forza del TPL su gomma], [promuovere l'intermodalità], [integrare lo sviluppo dei grandi centri commerciali e la pianificazione dei trasporti], [sviluppare nodi d'interscambio e interventi di riqualificazione delle stazioni affinché si trasformino in poli di interscambio modali e di integrazione fra servizi infrastrutturali e servizi urbani complessi, con attenzione all'aspetto dell'accessibilità pedonale e ciclabile].*

Il correlato tema della futura acquisizione al patrimonio comunale di una consistente porzione territoriale ambientalmente rilevante ubicata nel PLIS Grugnotorto, rappresenterebbe senza dubbio un decisivo contributo concreto alla effettiva realizzazione del Parco stesso, oltre che una declinazione ed attuazione degli indirizzi ed obiettivi indicati dalla RER (e dettagliati nella pianificazione locale nella Rete Ecologica Comunale -REC- individuata nel PGT), alla luce anche dell'obiettivo del PTR di *[incentivare modalità di progettazione e mitigazione/compensazione degli impatti*

<sup>4</sup> Tale ultima modificazione è stata particolarmente significativa per il Comune di Cinisello Balsamo, in quanto lo stesso è stato stralciato dall'elenco dei Comuni tenuti all'invio del proprio PGT in Regione (L.R. 12/2005 art. 13 comma 8)

<sup>5</sup> Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i.

*che coinvolgano attivamente il ruolo dell'agricoltura, della forestazione e del paesaggio come elemento di rinaturalizzazione e di valorizzazione].*

E' stato poi avviato da Regione Lombardia (con Deliberazione della Giunta Regionale n. X/2131 del 11 luglio 2014) un percorso di revisione del PTR vigente con l'obiettivo di rafforzarne il carattere strategico ed adeguarne i contenuti a quanto disposto dalla L.R. n. 31 del 28.11.2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato".

Nell'ambito di tale processo, la Giunta Regionale con D.G.R. n. 4738 del 22 gennaio 2016 ha approvato la proposta di piano e VAS -costituenti l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014- depositandone i relativi elaborati ed avviando la fase della raccolta contributi. L'integrazione del PTR (che dovrà essere approvata dal Consiglio Regionale) costituirà una prima fase propedeutica alla futura approvazione del progetto di revisione complessiva del PTR stesso.

Relativamente agli elaborati costituenti la Proposta di integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31 del 2014 sopra citata, che conferisce al PTR la funzione di "progetto territoriale" che stabilisca obiettivi quantitativi di riduzione del consumo di suolo articolati per cosiddetti "Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)", accomunabili per caratteristiche insediative, ambientali e paesaggistiche. L'intero territorio comunale di Cinisello Balsamo rientra nell'ATO denominato "Milano e cintura metropolitana", costituito dal Comune di Milano e dai Comuni di prima cintura ad esso maggiormente interconnessi in termini di disegno e organizzazione territoriale. Nello specifico, l'ambito oggetto della presente proposta è individuato quale "Aree da recuperare" nella Tavola 04.C3 - "Incidenza della rigenerazione su suolo urbanizzato" della Proposta di integrazione del PTR messo a disposizione di cui sopra. .

## Pianificazione provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente della Provincia di Milano (ora, Città metropolitana di Milano) è stato approvato, in adeguamento del precedente PTCP (approvato nel 2003) alla Legge Regionale n. 12/2005, con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 93 del 17 dicembre 2013 ed ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 12, serie Inserzioni e Concorsi del 19 marzo 2014 <sup>6</sup>.

Il nuovo PTCP si pone fondamentalmente 6 macro-obiettivi, riguardanti il ruolo di indirizzo per le politiche di area vasta che tale strumento deve perseguire, che possono essere di seguito così sintetizzati: 1. la compatibilità paesistico ambientale delle trasformazioni; 2. la razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo; 3. il potenziamento della Rete ecologica; 4. il policentrismo e la riduzione e qualificazione del consumo di suolo; 5. l'innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare; 6. l'incremento dell'housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo e promozione del Piano Casa.

Dei suddetti macro-obiettivi, quelli maggiormente pertinenti con l'intervento in argomento sono individuabili nei primi tre, di cui il num. 3 specificamente riferito alla futura acquisizione al patrimonio comunale di aree ambientalmente rilevanti ubicate nel PLIS Grugnotorto, legata al presente intervento.

<sup>6</sup> Successivamente, con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 346 del 25 novembre 2014 e Decreto del Sindaco Metropolitano n. 218 del 14 luglio 2015 sono stati corretti alcuni errori materiali presenti nella cartografia del PTCP approvato, tuttavia non riguardanti l'ambito territoriale di Cinisello Balsamo o quelli ad esso limitrofi



Per quanto di specifico interesse nell'ambito territoriale di cui trattasi, si rileva che nel contesto della Tavola 1 "sistema infrastrutturale" del PTCP sono indicate le scelte strategiche in materia di mobilità che nel loro insieme sono preordinate alla ricostruzione di una maglia di livello funzionale intermedio con spiccata rilevanza sovra locale, e ciò – si afferma nel PTCP - "nel tentativo di mettere a sistema diverse progettualità per concorrere ad una maggior efficienza del sistema a rete provinciale".

Si rileva che l'ambito oggetto della presente proposta è interessato nella suddetta Tavola 1 - Sistema infrastrutturale (Sez. 3), dalla presenza della "Rete viabilistica - Opere in programma: Riqualficazione della SS36 tra Monza e Cinisello Balsamo", nonché dalla presenza della "Rete metropolitana e fermate - Opere in programma (MM1) e Opere allo studio (MM5)"<sup>7</sup>.

Va evidenziato che la Città metropolitana di Milano è stata coinvolta sin dalla fase preliminare di progettazione del presente PII (unitamente agli altri Enti competenti e ai proprietari/gestori delle arterie viabilistiche riferite al comparto territoriale di intervento) nei tavoli di lavoro organizzati dal Comune inerenti il tema dei trasporti, oltre che nella Conferenza di Servizi inerente gli aspetti viabilistici (conclusasi il 27.04.2015) e nella Conferenza di Servizi inerente specificamente le opere di urbanizzazione in progetto (conclusasi il 14.12.2015).

### La pianificazione comunale

Il PGT vigente del Comune di Cinisello Balsamo è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24 ottobre 2013 ed ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di sua approvazione sul BURL n. 10, serie Avvisi e Concorsi del 5 marzo 2014.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17.12.2015, ad oggetto: "Autorizzazione alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i." è stato definito che "In via generale, gli spazi delle gallerie dei centri commerciali asserviti a funzioni di transito e collegamento con il sistema della mobilità e con servizi di pubblico interesse possono essere considerati servizi ai sensi dell'art. 9, c. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i., aggiuntivi rispetto alla dovuta dotazione" e che "nel caso di specie, c.d. progetto "Bettola", gli spazi delle gallerie commerciali devono essere asserviti alle funzioni di transito e collegamento tra i nodi di mobilità e alle funzioni di servizio pubblico o di interesse pubblico o generale di livello metropolitano".

Dal punto di vista generale, il PGT struttura i propri contenuti pianificatori articolando i diversi obiettivi secondo due distinti livelli: il livello "ordinario" e il livello "strutturale". Quest'ultimo, in particolare, intende esprimere "[...] strategie di riuso e di ridefinizione di ruoli funzionali e morfologici dei vuoti e del costruito, che si confrontano costantemente con la sostenibilità sociale, economica e ambientale delle trasformazioni." <sup>8</sup>

Le azioni e gli obiettivi che il PGT intende perseguire nel proprio livello strutturale trovano poi applicazione, esplicitazione e concretezza nei cosiddetti "Ambiti del

<sup>7</sup> cfr. art. 63 delle Norme di attuazione del PTCP vigente

<sup>8</sup> cfr. Documento di Piano - Elab. 01 Relazione: indirizzi e criteri, pag. 24

Progetto Strategico (APS)<sup>9</sup>, vale a dire le parti di città ritenute strategiche per il presente ed il prossimo futuro della città, la cui individuazione “[...] ha il compito di coordinare e verificare gli obiettivi, le ricadute positive e gli impatti di sistemi urbani chiaramente individuati e continui. Gli indirizzi degli APS definiscono i requisiti qualitativi, spaziali e funzionali delle parti di città inquadrate dal Documento di Piano come strategiche per l’identità strutturale di Cinisello Balsamo.”<sup>10</sup>

L’intervento in argomento si introduce in uno dei comparti territoriali interessati dal suddetto livello strutturale delle previsioni di PGT: infatti esso riguarda il macro ambito individuato dal PGT quale oggetto del “Progetto delle trasversalità est-ovest” che si riferisce in particolare al tema della “connessione tra il futuro nodo di interscambio di Bettola e via Lincoln lungo i decumani di viale Matteotti e via Pelizza da Volpedo, perseguendo l’obiettivo di conferire nuova qualità all’accesso orientale della città: attraverso una strategia di interventi coordinati che riguardano, in particolar modo, l’appropriatezza dei principi insediativi e delle scelte tipologiche per le aree di trasformazione, la compatibilità tra la mobilità veloce e quella lenta, la mixitée funzionale tra abitazioni, tra produttivo e terziario, in un’ottica di complessiva sostenibilità ambientale.”<sup>11</sup>

Nella fattispecie, si tratta del cosiddetto APS 1, ambito territoriale che si estende, a nord dell’Autostrada A4, dal centro di Balsamo sino al confine per Monza. Il PGT assegna a tale ambito un potenziale valore strategico, individuando la trasversalità territoriale est-ovest quale opportunità di riconnessione tra parti di città ora separate, come collegamento con le previste linee della MM1 e MM5. Obiettivi generali per l’ambito sono la ricomposizione e la riqualificazione urbana.<sup>12</sup>



Stralcio DdP - Scheda APS 1

Il macro ambito APS 1 è poi articolato in tre sotto ambiti (1.1, 1.2, 1.3), ciascuno dei quali persegue azioni ed obiettivi specifici, pur nella coerenza complessiva con quelli dell’APS di appartenenza. La proposta di PII riguarda l’ambito territoriale facente parte dell’APS 1.3, per il quale il PGT prevede le seguenti azioni specifiche:

- “realizzazione di interventi coordinati -intercomunali e intersettoriali- finalizzati alla valorizzazione funzionale e morfologica del sottoambito;

<sup>9</sup> cfr. Documento di Piano – Disposizioni, art. 4

<sup>10</sup> cfr. Documento di Piano - Elab. 01 Relazione: indirizzi e criteri, pag. 56

<sup>11</sup> cfr. Documento di Piano - Elab. 01 Relazione: indirizzi e criteri, pag. 26

<sup>12</sup> cfr. Documento di Piano - Elab. 04 Allegato alle Disposizioni: Schede APS e AT, pag. 4

- considerazione attenta delle scale spaziali e percettive e della qualità architettonica;
- revisione e gerarchizzazione del sistema infrastrutturale;
- tutela della mobilità dolce pedonale e ciclabile<sup>13</sup>

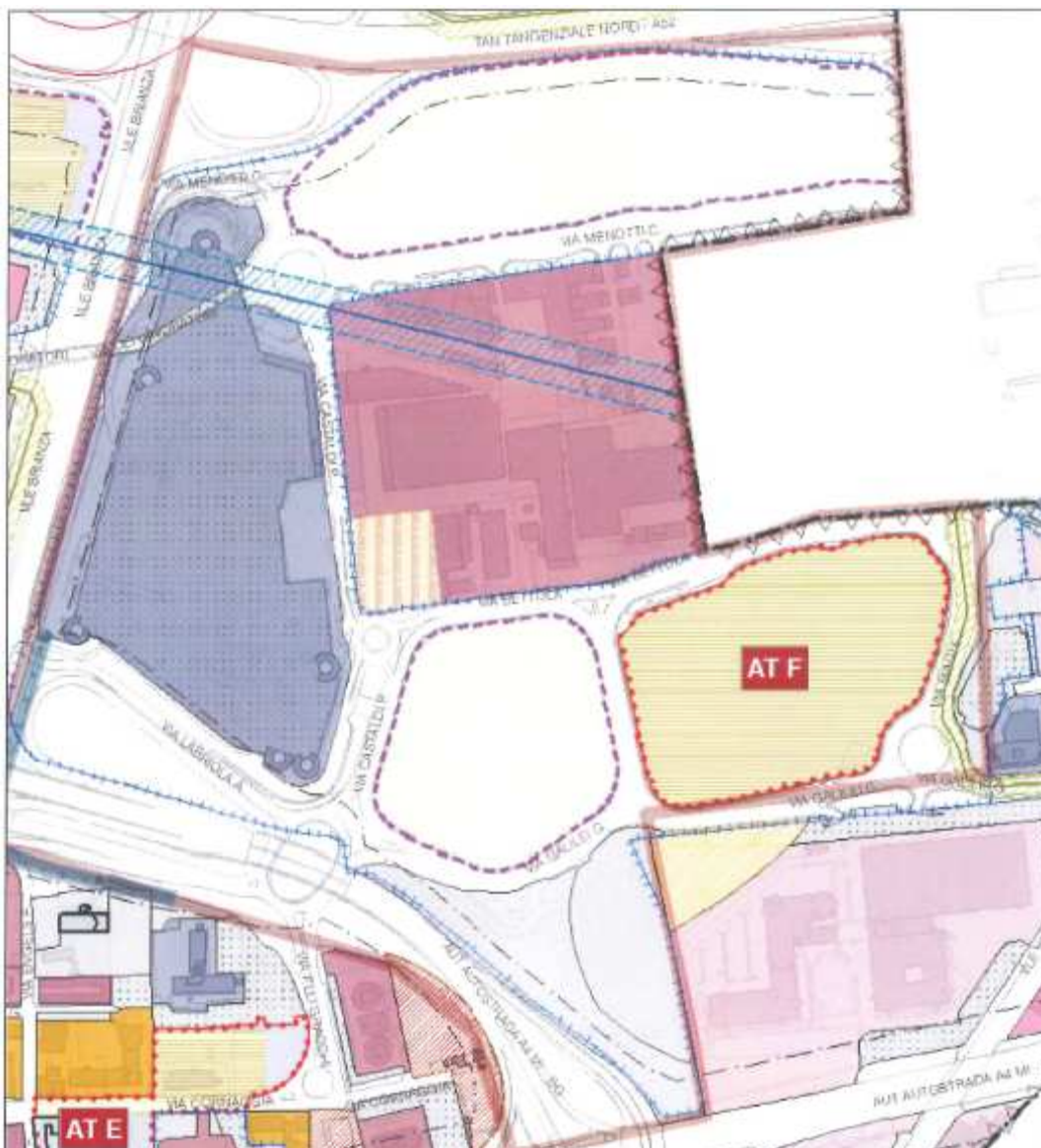


**Stralcio DdP - Scheda APS 1.3**

Nello specifico, l'ambito oggetto della proposta di PII in argomento, riguardante un comparto territoriale di estese dimensioni, è nel PGT variamente disciplinato: difatti parte è disciplinato dal Documento di Piano come Ambito di Trasformazione (AT F - Bettola), parte dal Piano delle Regole come Piano Attuativo a quantità determinata (PA6 TP04) e come Tessuto Consolidato Commerciale (TCC), parte dal Piano dei Servizi (aree a parcheggio, aree stradali, aree per servizi); l'intero ambito è però interno al "Perimetro di PA in essere" (ci si riferisce al vigente PII approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 15 aprile 2003, Convenzione urbanistica del 05.06.2003 - Rep. 13360/Racc. 4675), relativamente al quale trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 6 delle Disposizioni Comuni del PGT<sup>14</sup>.

<sup>13</sup>cfr. Documento di Piano - Elab. 04 Allegato alle Disposizioni: Schede APS e AT, pag. 17

<sup>14</sup>Il presente argomento viene meglio dettagliato nelle pagine seguenti



Stralcio PdR - Tavola PP01

Si analizza di seguito, nel dettaglio, la disciplina del PGT per ogni singola porzione oggetto del presente intervento.

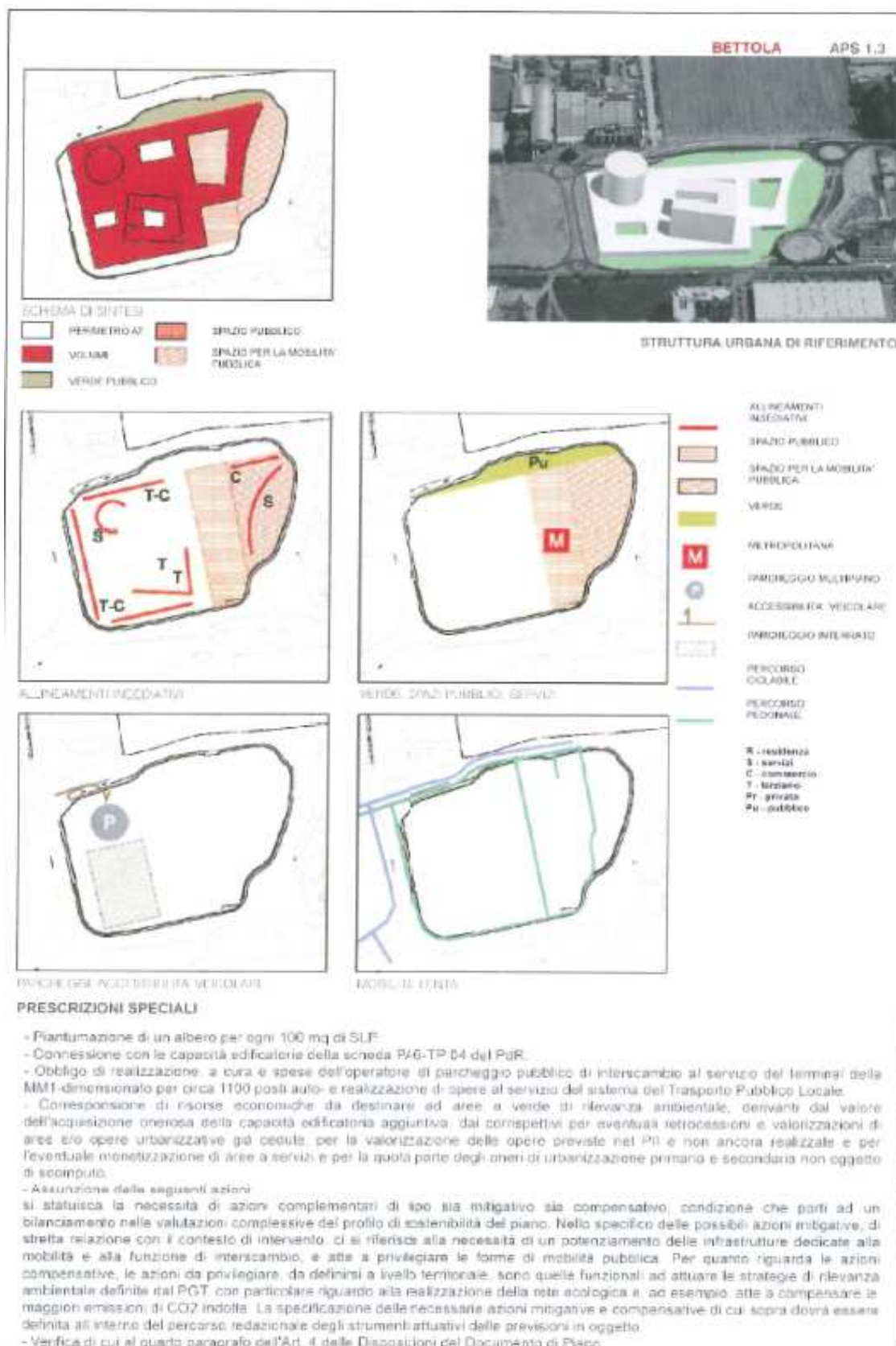
#### Documento di Piano

Come sopra evidenziato, il comparto territoriale oggetto del presente PII è interessato dall'APS 1.3, e dal punto di vista generale persegue obiettivi ed azioni ivi indicate. All'interno dell'APS 1.3 è compreso l'Ambito di Trasformazione denominato "AT F – Bettola", corrispondente al sito di ubicazione del nuovo capolinea della linea metropolitana M1, in fase di realizzazione e, in prospettiva, della linea M5. Nella relativa scheda, il PGT ne individua i dati dimensionali, le vocazioni funzionali, gli obiettivi e le prescrizioni speciali. Di seguito se ne riporta uno stralcio.





AMBITI DI TRASFORMAZIONE		AMBITO
		<b>AT F</b>
		BETTOLA PUBBLICO
	<b>LOCALIZZAZIONE</b> L'ambito si colloca nella parte est della città, tra via Bettola e via Galilei.	
	<b>DESCRIZIONE</b> L'area pubblica di circa mq 35.200 è ineditata ed è inclusa in un contesto di città diffusa caratterizzata dalla eterogeneità, frammentarietà e discontinuità degli elementi edilizi - a prevalente funzione commerciale e terziaria - e dalla presenza invasiva delle infrastrutture. L'area oggetto dell'intervento include una superficie asservita alla stazione di interscambio della MM1 - MM5.	
	<b>DATI DIMENSIONALI</b>	
	QLP massima	21.000 mq
	QLP minima	21.000 mq
	Numero max dei piani	10
	Rc	80 %
	Area per servizi minima in loco	0 mq
	Superficie minima di parcheggio pubblico	25.000 mq
	<b>VOCAZIONI FUNZIONALI</b>	
	R max.	0 mq
	EPC	NO
	T min.	7.000 mq
	C max.	14.000 mq
	D max.	Vedi P.d.O.
<b>ASSETTO URBANISTICO</b>	<b>STRUMENTI ATTUATIVI</b>	
<b>OBIETTIVI</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Concorrere alla costruzione di nuova polarità urbana e territoriale attraverso l'elevata qualità formale dell'architettura e l'efficienza prestazionale dei nuovi edifici.</li> <li>* Realizzazione di un sistema integrato di funzioni, che riconosca la strategicità dell'area come porta est di Cinisello Balsamo, introducendo nuove pratiche propulsive e onergiche con la presenza del nodo di interscambio (direzionali, terziarie, di servizio, di isole).</li> <li>* Conseguimento di coerenza compositiva tra gli spazi aperti, le strutture di accesso alla MM, i volumi edilizi emergenti.</li> <li>* Valorizzazione dell'ambito attraverso una elevata iconicità dell'architettura.</li> </ul>		







Di particolare rilievo, tra le altre, sono: la prescrizione relativa alla Connessione di tale ambito con le capacità edificatorie della scheda PA6 - Tp 04 del Piano delle Regole; l'obbligo di realizzazione del parcheggio di interscambio; la necessità di complementari azioni mitigative e compensative dal punto di vista ambientale.


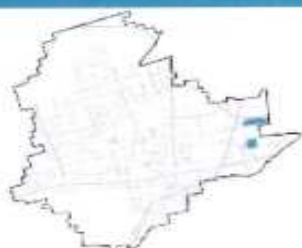
## Piano delle Regole

La porzione disciplinata dal Piano delle Regole riguarda due distinte fattispecie: l'ambito di Piano Attuativo (PA6 - Tp 04, composto da due distinte porzioni territoriali), di cui alla specifica scheda che ne definisce dati dimensionali, destinazioni non ammesse e prescrizioni, come di seguito riportata.

PA TERZIARIO E PRODUTTIVO A QUANTITA' DEFINITAPA

# PA6-TP 04

AUCHAN




**LOCALIZZAZIONE**  
L'ambito è costituito da due differenti lotti: il primo collocato a nord, compreso tra la Tangenziale A50 e la Via Menotti; il secondo delimitato dalla viabilità costituita dalle V.le Castaldi, Bettola, Galles.

**DATI DIMENSIONALI**

DT	circa	50.000 mq
DLP complessiva		74.775 mq
RC		95 %
Area per servizi minima in loco *		vedi PdC

\* Ad esclusione delle aree già oggetto di intervenuta cessione gratuita al Comune a titolo di standard nell'ambito del PII.

**DESTINAZIONI NON AMMESSE**  
R

 Perimetro di PII in essere

**PRESCRIZIONI DELL'INTERVENTO**

- I cambi delle attuali destinazioni d'uso sono subordinati a modifica convenzionale;
- Connessione con le capacità edificatorie indicate nell'ambito AT F del Documento di Piano;
- Corrispondenza di risorse economiche da destinarsi ad aree a verdi di rilevanza ambientale, derivanti dai corrispettivi per eventuali retrocessioni e valorizzazione di aree ex opere urbanizzative già cedute, per la valorizzazione delle opere previste nel PII e non ancora realizzate e per l'eventuale monetizzazione di aree a servizi e per la quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non oggetto di scomputo;
- Assunzione delle seguenti azioni:
  - più statuisce la necessità di azioni complementari di tipo sia mitigativo sia compensativo, condizione che porti ad un bilanciamento nelle valutazioni complessive del profilo di sostenibilità del piano. Nello specifico delle possibili azioni mitigative, di stretta relazione con il contesto di intervento, si si riferisce alla necessità di un potenziamento delle infrastrutture dedicate alla mobilità e alla funzione di interscambio, e atte a privilegiare le forme di mobilità pubblica. Per quanto riguarda le azioni compensative, le azioni da privilegiare, da definirsi a livello territoriale, sono quelle funzionali ad attuare le strategie di rilevanza ambientale definite dal PGT, con particolare riguardo alla realizzazione della rete ecologica e, ad esempio, atte a compensare le maggiori emissioni di CO2 indotte. La specificazione delle necessarie azioni mitigative e compensative di cui sopra dovrà essere definita all'interno del percorso redazionale degli strumenti attuativi delle previsioni in oggetto.



Anche in questo caso, di particolare significatività è la prescrizione relativa alla connessione con le capacità edificatorie dell'AT F di cui sopra, che pertanto lega tali ambiti in una necessaria trasformazione urbanistica unitaria. Inoltre vi è il medesimo rimando, presente nella Scheda AT F di cui sopra, alle necessarie complementari azioni di tipo mitigativo e compensativo ambientali, oltre che il tema correlato dell'acquisizione di aree verdi di rilevanza ambientale.

Il sedime dell'attuale Centro Commerciale esistente Auchan è invece individuato quale "Tessuto Consolidato Commerciale (TCC)", disciplinato dall'art. 28 delle Disposizioni di Attuazione, di cui si riportano i contenuti più significativi:

<p><b>Art. 28 - Interventi nei tessuti consolidati commerciali (TCC)</b></p> <p><b>28.1 - Definizione e obiettivi</b></p> <p>Sono parti del tessuto consolidato formate da edifici e spazi aperti funzionali allo svolgimento di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio in sede fissa. Obiettivo dominante degli interventi è il mantenimento e il miglioramento delle attività insediate, delle condizioni di accessibilità e infrastrutturazione, della qualità edilizia e tecnologica in generale dell'integrazione con i tessuti consolidati, l'adeguamento a quanto previsto dalle specifiche normative regionali e nazionali con particolare riferimento alle dotazioni connesse di spazi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.</p> <p><b>28.2 - Destinazioni d'uso non ammesse</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- R, ERS, IA, IT, AR</li></ul> <p><b>28.3 - Parametri edilizi e urbanistici</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <math>U_f = 0,8 \text{ mq/mq}</math> o, se superiore, esistente</li><li>- <math>R_c = 70 \%</math></li><li>- <math>H_{\text{max}} = 5</math> piani fuori terra; sono ammesse altezze superiori qualora l'intervento venga attuato tramite piano attuativo</li><li>- <math>R_p = 15 \%</math></li></ul>
--

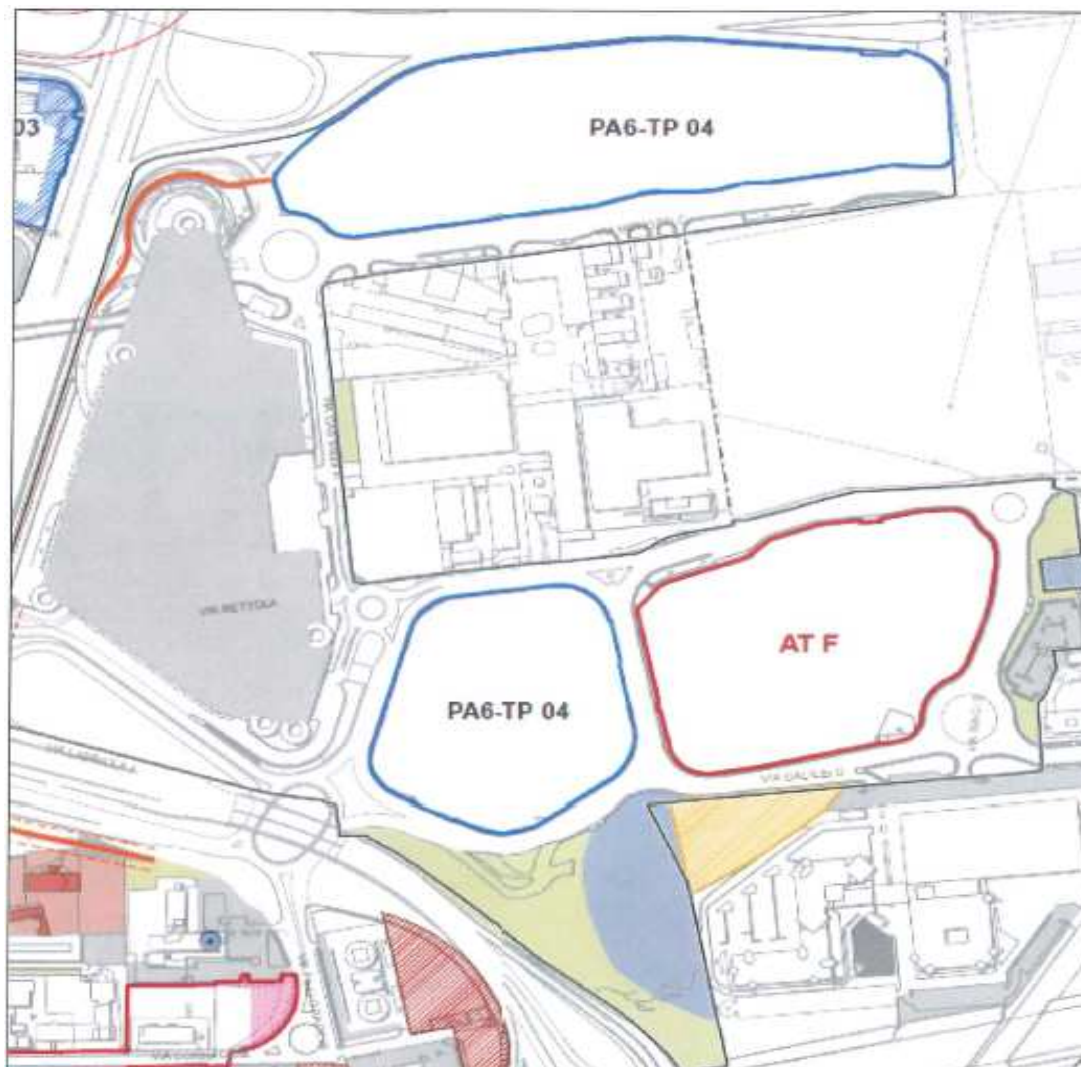
**Stralcio PdR - Disposizioni di Attuazione**

Si evidenzia che, in attuazione delle previsioni del PII vigente di cui alla Convenzione del 05.06.2003 sopra citata, all'interno del Centro Commerciale sono presenti parcheggi asserviti all'uso pubblico, il cui utilizzo è stato regolamentato con Atto del 25.09.2007 (Rep. 22558/Racc. 7576).



### Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi del PGT sintetizza e rappresenta graficamente le proprie previsioni nella Tavola del Quadro Progettuale denominata "PdS 04 - La città dei servizi Previsioni di Piano"<sup>15</sup>.



Stralcio PdS – Tavola 04

Le porzioni dell'ambito in oggetto disciplinate dalle previsioni del Piano dei Servizi sono di seguito dettagliate: all'estremo est dell'ambito di intervento sono individuati (e riconfermati come tali) gli esistenti parcheggio e area verde prospicienti via Enzo Biagi; nella porzione sud, a ridosso di via Galilei, il Piano dei Servizi individua l'area come "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale riconfermate", secondo due differenti categorie di servizi (una porzione quale area a verde, una porzione quale Attrezzature tecnologiche); il sedime dell'attuale Centro Commerciale esistente è individuato quale "Area a parcheggio", in virtù degli esistenti parcheggi

<sup>15</sup> I contenuti di tale tavola sono poi stati riportati anche nelle tavole di azionamento del piano delle Regole alla Scala 1:2.000 per facilitarne la lettura da un punto di vista unitario ed il confronto con le previsioni delle altre componenti del PGT stesso



privati asserviti all'uso pubblico ivi presenti sopra citati (opere realizzate nell'attuazione del vigente PII).

#### Perimetro di PA in essere

Come sopra anticipato, l'intero ambito territoriale oggetto della proposta in oggetto corrisponde al perimetro del vigente PII approvato con DCC n. 45/2003 e convenzionato il 05.06.2003. Tale informazione è riportata sia nella Tavola 4 del PdS (con la dicitura "Piani Attuativi in itinere"), sia, specialmente, nella Tavola di azionamento del Piano delle Regole (con la dicitura "Perimetro di PA in essere"), di cui all'art. 8 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole<sup>16</sup>, per il quale trova pertanto applicazione l'art. 6 - "Norme transitorie" delle Disposizioni Comuni del PGT, che recita testualmente:

"6.1.- Gli strumenti attuativi approvati o convenzionati entro la data del 04/01/2013 mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine di validità e le relative previsioni prevalgono sulla disciplina degli atti del PGT. Per dare attuazione alla disciplina di detti strumenti vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG in vigore al momento della loro approvazione.

6.2.- Nel periodo di validità dei suddetti strumenti attuativi saranno ammesse varianti agli stessi a condizione che siano conformi alle prescrizioni del PGT.

6.3.- Trascorso il suddetto termine di validità, rimane comunque dovuto l'adempimento di tutte le relative obbligazioni previste nella convenzione, mentre i singoli interventi potranno essere effettuati nel rispetto delle norme del PGT."

Si rileva peraltro che sia la Scheda dell'AT F, sia la Scheda del PA6 - Tp 04 riportano, nei relativi stralci cartografici, l'indicazione grafica del "PA in essere", a sottolineare l'evidenza che l'attuazione di detti ambiti si inserisce in un Piano urbanistico esecutivo vigente (seppur, in parte, non ancora realizzato), che l'attuale proposta progettuale si prefigura di variare, al fine di attuare le nuove previsioni urbanistiche dettate dal PGT, in seguito intervenuto.

#### I vincoli urbanistici, fasce di rispetto e ambiti di tutela

L'ambito in oggetto è interessato dalla presenza di alcuni vincoli urbanistici e relative fasce di rispetto. La tavola del Piano delle Regole "PdR - PP03 Tavola dei vincoli" rappresenta graficamente gli ambiti soggetti a limitazione in virtù della presenza delle fasce di rispetto di cui sopra.

<sup>16</sup> cfr. PdR - Disposizioni di Attuazione, "Art. 8 - Includono parti di territorio interessate al momento dell'approvazione del PGT da procedure di Piano Attuativo in essere"





Stralcio PdR - Tavola PP03

#### Limite di edificazione lungo le strade

L'ambito è interessato, nella sua porzione perimetrale, dalla presenza delle Fasce di rispetto stradale relative alla Autostrada A4 e relativo svincolo, alla SS 36 e alla Tangenziale Nord A52. In tali aree trova applicazione quanto previsto dalle Disposizioni Comuni del PGT - Art. 13.1.

#### Aree di rispetto degli elettrodotti

La parte nord dell'ambito è attraversata dalla Linea dell'elettrodotto a 132 kv. Nelle aree interessate dalla relativa fascia di rispetto trova applicazione quanto previsto dalle Disposizioni Comuni del PGT - Art. 13.3.

#### Aree di rispetto da metanodotti

La parte est dell'ambito è interessata dalla presenza di un tratto del gasdotto SNAM proveniente dal comune di Monza, ubicato sotto il sedime di Via Galilei (nel tratto che diparte da Via Valtellina) e Via Enzo Biagi. Nelle aree interessate dalla relativa fascia di rispetto trova applicazione quanto previsto dalle Disposizioni Comuni del PGT - Art. 13.4.

#### Zona di rispetto dei pozzi acquedottistici

In prossimità della rotonda tra via Galilei e via Biagi sono ubicati nel sottosuolo 3 pozzi acquedottistici (identificati con i num. 22, 23, 29). Il PGT, negli elaborati dello studio geologico, individua le Zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili e le Zone di rispetto dei pozzi acquedottistici, all'interno delle quali trovano applicazione, rispettivamente, le limitazioni di cui alle classi di fattibilità geologica 4a e 3a (art. 42.2 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole).



### Vincolo aeroportuale

L'ambito territoriale in oggetto, secondo quanto disposto dalle Mappe di Vincolo (art. 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione) relative all'aeroporto di Milano Linate, che riportano, per i territori interessati, le "limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea", ha una quota massima di edificabilità (superficie di delimitazione ostacoli) fissata in 247,85 metri s.l.m.

Si segnalano altresì una serie di limitazioni in merito all'installazione di talune attività che possano costituire fonti attrattive di fauna selvatica, tuttavia non previste nella presente proposta progettuale.

### Componente sismica

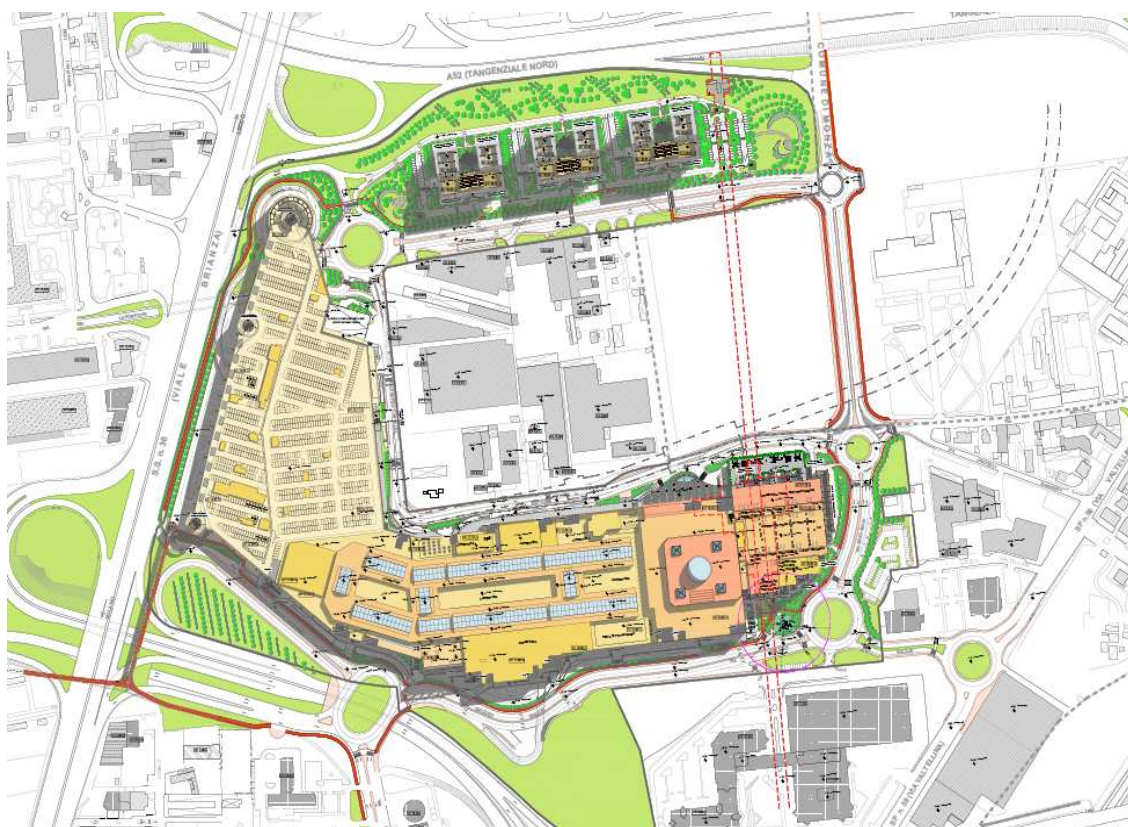
Secondo la componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT<sup>17</sup> l'intero territorio di Cinisello Balsamo ricade all'interno della "Zona 4a". Si rileva che, come disposto dalla D.G.R. 8 ottobre 2015 n. X/4144, a decorrere dal 10 aprile 2016 il territorio comunale di Cinisello Balsamo sarà riclassificato dalla Zona 4 alla Zona 3. Pertanto tutti i progetti delle strutture riguardanti nuove costruzioni – pubbliche e private – dovranno tenere conto delle norme tecniche vigenti per tale Zona sismica. Poiché il progetto presentato prevede la realizzazione di c.d. "Edifici rilevanti"<sup>18</sup> sarà altresì necessario effettuare un approfondimento sismico di 2° livello.

### Descrizione della proposta progettuale

La proposta prevede un intervento preordinato alla complessiva riqualificazione, rigenerazione urbana e ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto mediante un insieme sistematico di opere volte a: ristrutturazione e ampliamento del centro commerciale esistente; interventi di nuova costruzione a destinazione direzionale; realizzazione del nodo di interscambio e del parcheggio al servizio del nuovo capolinea della MM1; interventi di realizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico; razionalizzazione e gerarchizzazione della rete stradale all'interno dell'ambito; interventi di compensazione ambientale all'esterno dell'ambito.

<sup>17</sup> cfr. DdP - Studio Geologico, Relazione agg. Aprile 2011 - Cap. 2

<sup>18</sup> cfr. Allegato A al D.d.u.o. 21 novembre 2003 – n. 19904



planivolumetrico della proposta definitiva di variante al PII vigente prot. 17086 del 4.3.2016

La proposta depositata agli atti comunali rispetta le capacità edificatorie previste dal vigente PGT.

La proposta prevede la retrocessione dell'area del Comune di Cinisello Balsamo corrispondente all'ambito AT-F<sup>19</sup> e della relativa SLP di mq. 21.000.

La variante di PII prevede la ristrutturazione edilizia del centro commerciale attivo presso l'Edificio "A"; con il mantenimento di una parte della struttura portante e una completa riorganizzazione degli spazi interni; parte della SLP afferente l'Edificio "A" viene rilocalizzata in altro e diverso sedime in connessione all'Ambito AT-F.

In tale ristrutturazione urbanistica, si prevede, sempre sulle aree dell'Ambito AT-F, la realizzazione del nodo di interscambio e del parcheggio al servizio del nuovo capolinea della "MM1" ubicato al 3<sup>o</sup> piano interrato.

Nella proposta progettuale dell'intero comparto è prevista la rivisitazione dell'assetto viabilistico e del sistema dei percorsi ciclo-pedonali.

Il principale effetto planivolumetrico di tale rigenerazione urbana è rappresentato dalla modifica della suddivisione dei Lotti, così come definiti dal PII vigente, con la costituzione di una struttura insediativa unitaria, composta anche dal fabbricato esistente (Edificio "A") e da strutture di nuova costruzione; permane esclusivamente la separazione del Lotto ubicato a nord denominato Edificio "B".

Nel progetto di variante di PII, si prevede di ubicare - sulle aree corrispondenti all'Ambito AT-F - un nodo di interscambio, composto da un "Hub" intermodale della

<sup>19</sup> per la parte che non risulterà interessata, a sua volta, da previsioni di progetti inerenti la viabilità, le infrastrutture e i servizi.

mobilità pubblica e privata, che consenta di attuare gli obiettivi individuati dal PGT con la realizzazione della "porta est" e del ruolo strategico del nuovo capolinea della metropolitana "MM1" (e, in prospettiva, "MM5").

In tale quadro, nell'Ambito AT-F, la realizzazione dell'Hub viene ad essere completata con una struttura dedicata al parcheggio delle biciclette - la "Bicistazione" - affiancata e integrata anche da spazi per ciclofficina, da intendersi come luogo di promozione della cultura della mobilità sostenibile.

All'obiettivo indicato concorre la previsione di una nuova stazione degli autobus, in coerenza alle previsioni di riassetto delle linee di trasporto pubblico.

In prossimità del nodo di interscambio vengono inserite alcune funzioni di servizio e ludiche rappresentate dalla multisala cinematografica con tre spazi dedicati alle attività socio ricreative e culturali da cedere all'Amministrazione Comunale.

Tali superfici (e funzioni) risulteranno contigue ad una struttura edificata unitaria in cui è localizzato il centro commerciale al cui interno è previsto un ipermercato, nonché attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande e servizi pubblici e di uso pubblico.

### Descrizione funzionale degli interventi

Il piano terra è caratterizzato dalla presenza della prevalente funzione commerciale; essa è concepita con uno schema che prevede la realizzazione di una galleria commerciale (mall) in larga misura asservita all'uso pubblico, un ipermercato, attività commerciali e pubblici esercizi (circa 280 strutture di vendita), servizi al cittadino di gestione pubblica e privata, nonché spazi destinati al carico /scarico delle merci.

Il primo livello ammezzato - posto in corrispondenza dell'edificio A - è destinato interamente a parcheggi di uso pubblico.

Al 1<sup>o</sup> piano, il progetto prevede la presenza di una quota di parcheggi di uso pubblico e una considerevole quota di superficie commerciale, le sale cinematografiche, oltre alla quota destinata a funzioni pubbliche distribuite lungo la galleria commerciale (mall) in larga misura asservita all'uso pubblico e servizi al cittadino di gestione pubblica e privata; al piano è previsto il collegamento alla passerella ciclopedonale a scavalco della SS36.

Al 2<sup>o</sup> piano ammezzato posto in corrispondenza dell'edificio A, è previsto il collocamento di locali tecnici, scale di sicurezza e collegamenti verticali.

Al 2<sup>o</sup> piano, oltre ai parcheggi di uso pubblico in corrispondenza dell'edificio A, insistono attività commerciali con relative gallerie (mall) in larga misura asservite all'uso pubblico, servizi al cittadino di gestione pubblica e privata e attività di pubblico spettacolo.

Al 3<sup>o</sup> piano, che si sviluppa esclusivamente sulla porzione ad Est del nuovo edificio, è prevista la localizzazione di volumetrie tecniche relative ad attività di pubblico spettacolo.

Al 1<sup>o</sup> piano interrato è prevista, oltre ai parcheggi pubblici e pertinenziali, una piccola porzione di uffici al servizio del centro commerciale.

Al 2<sup>o</sup> piano interrato, previsto unicamente in corrispondenza dei sedimi degli attuali lotti C/D e ambito AT-F, viene localizzato il parcheggio ad uso pubblico.

Al 3<sup>o</sup> piano interrato è prevista la realizzazione del parcheggio di interscambio collegato con il mezzanino della Metropolitana in fase di realizzazione; tale



parcheggio è dimensionato per accogliere circa 1.500 posti auto sviluppati su un sedime di circa mq 47.160  
Infine al 4<sup>^</sup> piano interrato, trovano collocazione i locali tecnici e il percorso d'esodo dell'intera struttura.

Nel lotto B è prevista la localizzazione di edifici a funzione terziaria.

Al piano terra vengono localizzati i parcheggi di uso pubblico e privato, mentre i previsti corpi di fabbrica presentano un sistema a pilotis con i soli locali destinati ai collegamenti verticali.

Al piano interrato è prevista la realizzazione di parcheggi asserviti all'uso pubblico collegati, attraverso un tunnel già realizzato in esecuzione del PII vigente, ai parcheggi esistenti nel lotto A.

Dal 1<sup>^</sup> al 7<sup>^</sup> piano è prevista la localizzazione di funzioni terziarie con relativi locali tecnici.

#### Documentazione allegata alla proposta definitiva

La documentazione depositata in data 22.12.2015, prot. 85734, aggiornata in data 4.3.2016, prot. 17086 con l'integrale sostituzione della stessa e in data 18.3.2016, prot. 20970 con la parziale sostituzione degli elaborati grafici risultati erronei per un difetto di stampa e per alcuni refusi, è costituita dagli elaborati indicati nelle relative istanze allegata alla presente (cfr. all. 1a, 1b e 1c).

#### Dimensionamento della variante di PII

#### I dati trattati nel presente paragrafo sono desunti dal progetto allegato all'istanza e verificato dagli uffici comunali

Il piano, così come presentato dagli operatori, prevede l'allocazione di complessivi mq 151.788 di SIp articolata come segue:

Lotto A/C/D: mq 117.358 di cui  
mq 95.342 attività di vendita commerciale;  
mq 2.480 uffici connessi al commerciale  
mq 9.934 galleria commerciale  
mq 9.602 pubblici esercizi (ristorazione/servizi)

Lotto B: mq 34.430 interamente a destinazione terziario

AMBITI		EDIFICIO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMPLESSIVA REALIZZATA	SUPERFICIE COMPUTATA QUALE SLP	
				mq.	mq.	
EX-ST/PM.1	EX-A	A,C/D	C	Commerciale -vendita	95.342,00	95.342,00
				Commerciale -mall	9.934,00	9.934,00
			C	Ristorazioni/Servizi	9.602,00	9.602,00
			C	Uffici Centro Commerciale	2.480,00	2.480,00
				Multisala-Attività di pubblico spettacolo	12.272,00	
				Multisala-scale esterne e terrazza p.1° (ci piove)		
				Planetario-Attività di pubblico spettacolo	434,00	
				Planetario-scale esterne (ci piove)		
				Luoghi aperti al pubblico passaggio - superficie privata asservita all'uso pubblico	29.672,00	
				Associazioni-Attività d'interesse culturale	1.239,00	
	Servizi al cittadino - superficie privata soggetta a regolamentazione di uso convenzionata	248,00				
	Servizi al cittadino - superficie privata asservita all'uso pubblico	143,00				
	Bicistazione-Servizi alla mobilità	792,00				
	Stazione Autobus					
	Piazza per la mobilità					
		SOMMARIO		162.158,00	117.358,00	
	B	T	Terziario	34.430,00	34.430,00	
			SOMMARIO	34.430,00	34.430,00	
			TOTALE GENERALE EDIFICI "A" - "B" - "C/D"	196.588,00	151.788,00	

tabella tratta dalla relazione tecnica

La proposta in oggetto prevede, così come evidenziato nella tabella sottostante, il reperimento di dotazioni a standard/servizi pari a mq. 313.835, di cui mq 213.652 destinati a parcheggio.



STANDARD IN PROGETTO

STANDARD PARCHEGGI PRIVATI ASSERVITI ALL'USO PUBBLICO	STANDARD A VERDE ATTREZZATO (PISTA CICLABILE)	STANDARD A VERDE	STANDARD A VERDE ATTREZZATO A PARCHEGGIO	STANDARD A SERVIZI A RETE NON COMUNALI	STANDARD QUALITATIVI CON REGOLAMENTAZIONE D'USO	AREA CEDUTA ALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE (EX VIABILITA' DI COLLEGAMENTO CON IL "RING" DI SESTO S. GIOVANNI)	STANDARD QUALITATIVI IN CESSIONE	STANDARD QUALITATIVI ASSERVITI ALL'USO PUBBLICO	TOTALE
mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
					12.272,00 4.878,00 434,00 91,00		1.239,00		
							792,00 2.589,00	2.162,00	
182.934,00		50.374,00	2.330,00	346,00	17.675,00	4.300,00	4.600,00	2.162,00	264.721,00
30.718,00	0,00	18.396,00							49.114,00
213.652,00	0,00	68.770,00	2.330,00	346,00	17.675,00	4.300,00	4.600,00	2.162,00	313.835,00

Tabella tratta dalla relazione tecnica

La superficie standard a verde di mq 50.374 è riferita: mq 36.210 ex ambito ST/SM già ceduto all'Amministrazione Comunale; mq 14.164 comprensiva dell'area a verde posta a margine di via Biagi e dell'area a margine di via Galileo Galilei.  
La superficie a standard a verde di mq 18.396, interamente ubicata nel lotto B, è asservita all'uso pubblico.

Urbanizzazioni: parcheggi pubblici/privati e assetto viario

La proposta di variante al PII in oggetto prevede le seguenti dotazioni di superficie a parcheggi pertinenziali:

-Edificio "A/C/D"

Slp commerciale:

il progetto prevede parcheggi pertinenziali per mq 43.239;

Slp servizi:

il progetto prevede parcheggi pertinenziali per mq 14.801;

- Edifici Lotto "B"

Slp terziario:

il progetto prevede parcheggi pertinenziali per mq 11.362;

Per un totale di:

mq. 43.239 + mq. 14.801 + mq. 11.362 = mq. 69.402.

La proposta di variante prevede di modificare l'attuale schema viabilistico alla ricerca di una semplificazione che consenta una maggiore fluidità.

Ciò, tramite i seguenti interventi:

- eliminazione di Via Padre Pio (diramazione di Via Galilei);
- potenziamento di Via Galilei (oggi di proprietà Città Metropolitana di Milano), mediante la realizzazione di due corsie aggiuntive, rispetto alle due esistenti, fino alla rotonda con Via Biagi;
- conferimento di nuovo assetto alla Via Bettola e alla Via Castaldi, che, nella viabilità di progetto, avranno la funzione prevalente di collegare i comparti di PII con la viabilità primaria;
- eliminazione del collegamento tra la rotonda di via F.lli Gracchi e Via Castaldi;
- adeguamento delle rotonde esistenti;
- realizzazione del collegamento nord-sud (in Comune di Monza su proprietà di terzi) tra la rotonda di via Menotti – svincolo A 52 e la rotonda di via Bettola – via Biagi.

Così come previsto dalle prescrizioni del vigente PGT, gli operatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese il **parcheggio di interscambio** al servizio del terminal della linea metropolitana M1, dimensionato per la sosta di circa 1.500 auto per complessivi mq 47.160 e posto al 3<sup>o</sup> livello interrato.

#### Ulteriori contenuti del PII

*Il PGT prevede la "Corresponsione di risorse economiche da destinarsi ad aree a verde di rilevanza ambientale (...)", e "la necessità di azioni complementari di tipo sia mitigativo sia compensativo, condizione che porti ad un bilanciamento nelle valutazioni complessive di sostenibilità del piano. Nello specifico delle possibili azioni mitigative, di stretta relazione con il contesto di intervento, ci si riferisce alla necessità di un potenziamento delle infrastrutture dedicate alla mobilità ed alla funzione di interscambio, e atte a privilegiare le forme di mobilità pubblica. Per quanto riguarda le azioni compensative, le azioni da privilegiare, da definirsi a livello territoriale, sono quelle funzionali ad attuare strategie di rilevanza ambientale definite dal PGT, con particolare riguardo alla realizzazione della rete ecologica, e, ad esempio, atte a compensare le maggiori emissioni di CO2 indotte. La specificazione delle necessarie azioni mitigative e compensative di cui sopra dovrà essere definita*

all'interno del percorso redazionale degli strumenti attuativi delle previsioni in oggetto" (cfr. Scheda APS 1.3, Documento di Piano).

La proposta di variante si pone come diretta e conseguente attuazione anche di tale componente degli obiettivi di PGT, assicurando la realizzazione delle seguenti opere:

- pista ciclabile da via P. da Volpedo al Parco del Grugnotorto per lunghezza complessiva di circa Km 4,5 e un importo totale delle opere pari a € 2.159.947;
- potenziamento e riqualificazione del sistema ciclo - pedonale tra le Piazze Gramsci e Soncino dei rispettivi centri storici di Cinisello e Balsamo, sino alla concorrenza dell'importo di costo massimo di € 1.010.000,00;
- riqualificazione e "rigenerazione sociale" di Piazza Gramsci, sino alla concorrenza dell'importo di costo massimo di € 1.050.000,00;
- riqualificazione e rigenerazione urbana della Città pubblica di Balsamo, sino alla concorrenza dell'importo di costo massimo di € 990.000,00.

### Completezza degli elaborati presentati

Ai sensi dell'art. 10 delle Disposizioni del Documento di Piano del vigente PGT, è stata verificata la completezza degli elaborati allegati alla proposta definitiva.

In considerazione della rilevante porzione di territorio interessata dall'intervento nonché delle esigenze tecniche di rappresentazione grafica, si è preso atto che alcuni elaborati sono stati rappresentati a scale grafiche differenti da quelle previste dall'articolo 10.

### Le verifiche urbanistiche

I dati sotto riportati sono desunti dagli elaborati grafici allegati all'istanza.

#### Dati generali

Superficie territoriale: mq 275.255<sup>20</sup>

Superficie fondiaria: Dati progettuali:

Sf di pertinenza ed. A/C/D: mq 133.329;

Sf di pertinenza ed. B: mq 23.811;

**Sf TOTALE: mq 157.140**

#### Parcheggi

La proposta progettuale prevede la seguente dotazione di parcheggi:

parcheggi di uso pubblico:

Edificio A/C/D: mq 182.934;

Edificio B: mq 30.718

<sup>20</sup>L'ambito di intervento oggetto della presente variante di PII coincide con l'ambito del PII convenzionato con la sola eccezione di una diminuzione del perimetro di 600 mq dovuta alla installazione di una cabina di primo salto di decompressione e misura gas prospiciente la via Biagi (delibera di CC n. 58 del 6.11.2008).

**TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO: mq 213.652** pari a circa 7.121 posti auto<sup>21</sup> (> di mq 124.639) determinato ai sensi dell'art. 4.1.9 delle Disposizioni del Piano dei Servizi - 50% della superficie a servizi dovuta;

Sono inoltre previsti servizi a parcheggio:

- parcheggio fermata bus: **mq 2.569** (opera di mitigazione ambientale prevista dalle prescrizioni del PGT);
- parcheggio pubblico di **mq 2.330** (69 posti auto) con accesso da vicolo Valtellina, già ceduto all'Amministrazione Comunale con convenzione del 5.6.2003.

**Totale parcheggi pubblici in progetto mq. 213.652 + mq. 2.569 + mq 2.330 = mq. 218.551.**

E' prevista la realizzazione del nuovo parcheggio di interscambio:

- parcheggio MM1: **mq 47.160** pari a circa 1.500 posti auto (opera di mitigazione ambientale prevista dalle prescrizioni del PGT);

La proposta di variante al PII in oggetto prevede le seguenti dotazioni di superficie a parcheggi pertinenziali:

-Edificio "A/C/D"

Slp commerciale: mq 117.358 comporta il reperimento di dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per  $(mq. 117.358 \times 3,30 / 10) = mq 38.728$ ;

il progetto prevede parcheggi pertinenziali per mq 43.239 > mq 38.728;

Slp servizi: mq 44.800 comporta il reperimento di dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per  $(mq. 44.800 \times 3,30 / 10) = mq 14.784$ ;

il progetto prevede parcheggi pertinenziali per mq 14.801 > mq 14.784;

- Edifici Lotto "B"

Slp terziario: mq 34.430 comporta il reperimento di dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per  $(mq. 34.430 \times 3,30 / 10) = mq 11.362$ ;

il progetto prevede parcheggi pertinenziali per mq 11.362 = mq 11.362;

**PER UN TOTALE DI SUPERFICI A PARCHEGGIO PERTINENZIALE:**

**mq. 43.239 + mq. 14.801 + mq. 11.362 = mq. 69.402 > 64.874**

## Distanze

La verifica delle distanze è stata effettuata ai sensi dell'art. 10 delle Disposizioni Comuni del vigente PGT, nonché delle indicazioni delle fasce di rispetto rappresentate sulla cartografia di PGT.

Nel dettaglio si è verificata la distanza dalle strade come segue:

Edificio A/C/D:

confine Nord (svincolo A52): m 20,00 = m 20,00 (fascia di rispetto stradale-PGT);

confine nord/est e rotatoria Menotti/Castaldi: m 10,00 = 10,00;

confine est (via Castaldi): 5,25 = allineamento preconstituito;

Fronte Nord/Via Bettola: m 10,45 verificato ai sensi dell'art. 10.2 Disposizioni Comuni del PGT;

Fronte est/via Biagi/rotatorie Bettola/Biagi/Galilei: 10,00 = 10,00;

<sup>21</sup> Dato desunto attraverso un calcolo parametrico che prevede 30 mq per posto auto.

fronte sud (via Galilei): m 10,65 verificato ai sensi dell'art. 10.2 Disposizioni Comuni del PGT;

Rotatoria Gracchi: 14,05 > 10,00;

fronte sud/ovest: 10,00 = 10,00;

confine Ovest (SS 36): m 20,00 = m 20,00 (fascia di rispetto stradale-PGT);

Edificio B:

confine Nord/ovest (svincolo A52): m 20,00 = m 20,00 (fascia di rispetto stradale-PGT);

confine Nord (A52): m 30,00 = m 30,00 (fascia di rispetto stradale-PGT);

confine Nord/est (svincolo A52): m 20,00 = m 20,00 (fascia di rispetto stradale-PGT);

fronte est: circa m 118,00 > m 7,50

confine Sud (via Menotti): m 17,40 > m 10,00;

### Rapporto di copertura

È stata effettuata la verifica del rapporto di copertura secondo i criteri dettati dall'art. 7.11 delle disposizioni comuni del PGT e raffrontando i valori massimi previsti dalle Disposizioni del Piano delle Regole, dalla scheda di Piano Attuativo e dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione.

Superficie coperta Lotto A/C/D mq 101.454 < di mq 102.757;

Superficie coperta Lotto B mq 6.546 < di mq 22.620;

**La superficie coperta risulta complessivamente pari a mq 108.000 (< mq 125.377 max consentita)**

### Rapporto di permeabilità

È stata effettuata la verifica del rapporto di permeabilità secondo i criteri dettati dall'art. 7.12 delle Disposizioni Comuni.

Sup. percolante / (Sup. fondiaria – Sup. Coperta) > 0,15

Lotto B: 0,153 > 0,15;

Lotto A/C/D: 0,204 > 0,15;

**Verifica complessiva A/C/D/-B: 0,186 > 0,15**

### Calcolo della slp

La Slp complessiva di progetto risulta essere pari a mq 151.788 così suddivisi:

- |  |            |
|--|------------|
| a) Superficie commerciale:               | mq 95.342; |
| b) Superficie galleria:                  | mq 9.934;  |
| c) Superficie ristorazioni:              | mq 9.602;  |
| d) Superficie uffici centro commerciale: | mq 2.480;  |
| e) Superficie terziario:                 | mq 34.430  |



## Servizi

Dall'analisi della proposta risulta una dotazione di servizi così suddivisa:

### Servizi in asservimento all'uso pubblico/soggetti a regolamento d'uso

f) Superficie a parcheggio (lotti A/B/C/D):	mq 213.652;
g) Superficie a verde (lotto B):	mq 18.396;
h) Superficie per multisala:	mq 17.150;
i) Superficie planetario	mq 525;
j) Superfici pubblico passaggio (mall)	mq 29.672;
k) servizi al cittadino (in asservimento)	mq 143;
l) servizi al cittadino	mq 248;
m) piazza per la mobilità	mq 2.162;
<b>totale superfici per servizi in asservimento/regolamentato:</b>	<b>mq 281.948</b>

### Servizi in cessione all'Amministrazione Comunale

n) Superficie attività interesse culturale:	mq 1.239;
o) Superficie Bicistazione	mq 792;
p) superficie stazione Bus	mq 2.569;
q) Superficie a verde a margine di via Biagi <sup>22</sup> :	mq 3.489;
r) Superficie a verde a margine di via Galilei:	mq 10.675;
s) Superficie per servizi a rete non comunali:	mq 346;
t) Superficie a parcheggio con accesso da vicolo Valtellina:	mq 2.330;
u) Superficie a verde ex viabilità da Sesto S.G.:	mq 4.300;
v) Superficie a verde esterna all'ambito di PII (già ST/SM):	mq 36.210;
<b>totale superfici in cessione all'Amministrazione Comunale</b>	<b>mq 61.950</b>

TOTALE SUPERFICI mq 344.077

La superficie per pubblico passaggio (mall) è da ritenersi come servizio aggiuntivo.

**Pertanto la superficie complessiva a servizi è pari a mq 314.226 > mq 249.278**

**Si precisa che la convenzione in essere prevede a fronte di una capacità edificatoria pari a mq. 130.788 di slp una dotazione di standard (oggi servizi) pari a complessivi mq. 294.965 .**

**Nella proposta di variante si riscontra una dotazione di servizi pari a complessivi mq. 314.226.**

	Convenzione PII vigente	Proposta di variante al PII
<b>SLP</b>	130.788 mq.	151.788 mq.
<b>Parcheggi Pubblici</b>	195.573 mq	218.551 mq
<b>Verde attrezzato</b>	99.392 mq	73.070 mq
<b>Altri servizi</b>		22.784 mq
<b>Totale servizi</b>	294.964 mq	314.405 <sup>23</sup> mq

<sup>22</sup>Il dato è comprensivo di mq 600 stralciati con Deliberazione di CC n. 58 del 2008.

<sup>23</sup>Dalla superficie è escluso il parcheggio di interscambio di mq 47.160 e la galleria mall di mq 29.672.





## Retrocessione delle aree stradali e dell'ambito AT-F

La proposta progettuale prevede la dismissione di alcuni tronchi stradali esistenti e la retrocessione del relativo sedime nonché dell'ambito definito AT-F nel PGT.

La consistenza delle aree oggetto di retrocessione è la seguente:

via Padre Pio e parte di via Bettola	mq 5.498;
parte di via Panfilo Castaldi	mq 1.488;
parte di via Panfilo Castaldi	mq 4.309;
Area "NS7/2":	mq 751;
Area N7/1 (incrocio Menotti/Castaldi)	mq 398
<b>TOTALE:</b>	<b>mq 12.444</b>
Ambito AT-F	mq 35.476

Le aree oggetto di valutazione sono costituite da terreni adibiti a viabilità pubblica e a verde pubblico su cui sono state eseguite le opere previste dalla convenzione che regola il PII vigente; le aree sono identificate in catasto come segue:

- quanto all'Ambito AT-F: aree comprese a parte dei mappali 44, 99, 109, 121, 127, 129 del Foglio 38, per complessivi mq. 35.476 circa;
- quanto ai sedimi stradali (via Padre Pio - via Castaldi e relativa prosecuzione - parte Via Bettola - parte via Galilei): aree comprese a parte dei mappali 101, 127, 128, 129 del Foglio 37 del N.C.E.U.; mappale 160 Foglio 37 del N.C.T.; mappali 97, 98, 108, 120 del Foglio 38, mapp. 138 del N.C.T.; mappali 134, 138, 140, 151 e 160 del Foglio 33 del N.C.T.; per complessivi mq. 12.444 circa.

La valorizzazione delle suddette retrocessioni è stata quantificata dall'operatore, verificata dal professionista incaricato e ulteriormente verificata dall'Agenzia delle Entrate che ne ha validato la relativa congruità trasmessa con nota prot. 79507 del 26.11.2015 (cfr. All 2).

**Gli importi complessivi basati sui principi dell'Agenzia delle Entrate, ammontano rispettivamente a € 2.186.177 per le aree stradale e ad € 5.770.303 per l'ambito AT-F.**

### **Le opere di urbanizzazione residuali del vigente P.I.I. e non confermate nella proposta definitiva.**

Con titolo edilizio D.I.A. rubricato con n. di P.E. 108/13 del 19.4.2013, gli operatori hanno attivato la procedura per dar corso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla fontana e pista di pattinaggio previste nel Lotto B; gli operatori non hanno dato seguito ai lavori e il titolo edilizio è decaduto.

Le opere non sono previste nella proposta definitiva presentata; pertanto gli operatori prevedono il rimborso all'Amministrazione Comunale degli importi corrispondenti previsti in convenzione (quantificati in € 421.812 per la fontana e in € 278.577 per la pista di pattinaggio), attualizzati ad oggi rispettivamente in € 515.758 per la fontana e in € 340.622 per la pista di pattinaggio **con un totale complessivo di € 856.380.**

La congruità del suddetto valore è stata verificata dal professionista incaricato con nota del 12.2.2015, prot. 9948 e in data 18.3.2016, prot. 21069.



### **Opere di urbanizzazione e di mitigazione in progetto**

Nella proposta definitiva è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione e di mitigazione per un importo stimato con computo metrico<sup>24</sup> pari a € 28.791.990.

Le suddette opere consistono in:

- viabilità	€ 1.189.308
- verde e piste ciclopedonali interne al comparto	€ 1.213.790
- piazza della mobilità	€ 1.143.451
- stazione per TPL	€ 1.243.592
- bicistazione	€ 808.000
- passerella ciclopedonale sopraelevata	€ 345.157
- parcheggio di interscambio MM1	€ 21.696.237
- attività culturali, formative ricreative	€ 1.152.454

### **Opere di riqualificazione territoriale a valenza ambientale esterne al comparto**

Le suddette opere, per un importo stimato con computo metrico pari a € 5.210.000, consistono in:

- pista ciclabile	€ 2.159.947
- potenziamento e riqualificazione del sistema ciclopedonale tra le Piazze Gramsci e Soncino	€ 1.010.000;
- riqualificazione e "rigenerazione sociale" di Piazza Gramsci	€ 1.050.000;
- riqualificazione e rigenerazione urbana della Città pubblica di Balsamo	€ 990.000

### **Opere propedeutiche alla compatibilità tra le stazioni MM1 e MM5**

Relativamente alla compatibilità degli interventi previsti dalla variante di PII e la eventuale e futura realizzazione della linea "MM5" e relativa stazione, il soggetto attuatore si impegna a farsi carico delle opere propedeutiche al collegamento tra le stazioni "MM1" e "MM5", consistenti in:

- manufatto di predisposizione per lo scavalco di linea M1;
- corridoio di interscambio "M1 – M5";
- manufatto di predisposizione per consentire lo scavo del tratto di galleria artificiale di linea M5, al di sotto di Via Enzo Biagi, senza interferire con la viabilità.

Il costo complessivo delle opere è stato stimato dall'operatore in circa € 3.000.000.

### **Il calcolo degli oneri di urbanizzazione**

Alla proposta definitiva è stata allegata la seguente scheda riassuntiva con gli importi definiti dalla Deliberazione di G.C. n. 94 del 7.5.2015.

<sup>24</sup>Redatto sul listino CCIAA 3° quadrimestre 2014 scontato del 20%



<b>EDIFICIO</b>	<b>S.L.C.</b> (superficie lorda complessiva)	<b>PARAMETRI</b> (somma primaria e secondaria)	<b>IMPORTI</b> (somma primaria e secondaria)	<b>IMPORTI VERSATI</b>  (a dedurre)	<b>TOTALE</b>
A (ristrutturaz.)	33.184	79,34	2.632.819	-	2.632.819
A (nuova costruz.)	22.979	198,36	4.558.114	-	4.558.114
C/D	19.777	198,36	3.922.966	1.501.272	2.421.694
B + C/D	58.058	-	-	-	-
<b>Sub Totale 1</b>	<b>133.998</b>		<b>11.113.899</b>	<b>1.501.272</b>	<b>9.612.627</b>
AT-F	21.000	198,36	4.165.560	-	4.165.560
<b>Sub Totale 2</b>	<b>154.998</b>		<b>15.279.459</b>	<b>1.501.272</b>	<b>13.778.187</b>
Locali tecnici ed. A	757	79,34	60.060		60.060
Locali tecnici ed. CD	1.698	198,36	336.815		336.815
Locali tecnici ed. B	822	198,36	163.052		163.052
<b>Totale Generale</b>	<b>158.275</b>		<b>15.839.386</b>	<b>1.501.272</b>	<b>14.338.114</b>

Tabella tratta dalla relazione tecnica

La verifica delle superfici è riportata negli elaborati: Tav 8.53a/b/c/d/e/f/, Tav 8.54.

Da quanto sopra riportato, si deduce pertanto che l'importo di € 14.338.114 risulta correttamente calcolato.

### Azioni di compensazione ambientale

Nella scheda dell'Ambito AT-F del vigente PGT, è prevista la corresponsione di risorse economiche da destinarsi ad aree a verde di rilevanza ambientale. Tale prescrizione è stata declinata, nella proposta definitiva di variante al PII, all'art. 16 della bozza di convenzione che prevede di destinare l'importo di € 16.000.000 all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree del Parco del Grugnotorto.

### Quadro economico

L'argomento è stato oggetto di analisi e valutazione da parte del professionista incaricato che ha redatto il documento allegato alla presente.

Rispetto ai temi trattati si evidenzia quanto segue:

**Valorizzazione della retrocessione delle aree in ambito AT-F.**

La stima del valore di mercato effettuata dal tecnico professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, è stata sottoposta alla verifica di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate pervenuta in data 26.11.2015, ns. Prot. 79507.

Gli operatori hanno definito, in base ai principi assunti dall'Agenzia delle Entrate e ai nuovi computi metrici redatti, un valore per la riacquisizione dell'area, comprensiva della capacità edificatoria, per un importo pari a **€ 5.770.303**.

Il suddetto importo è stato ritenuto congruo dal professionista incaricato come da allegata relazione.

**Stima del valore delle aree stradali oggetto di retrocessione.**

La stima del valore di mercato effettuata dal tecnico professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, è stata sottoposta alla verifica di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate pervenuta in data 26.11.2015, ns. Prot. 79507.

Gli operatori hanno definito, in base ai principi assunti dall'Agenzia delle Entrate ed ad una nuova quantificazione delle superfici, un valore per la retrocessione delle aree stradali per un importo pari a **€ 2.186.177**.

Il suddetto importo è stato ritenuto congruo dal professionista incaricato come da allegata relazione.

**Costo del parcheggio di interscambio e delle altre opere a servizio del terminal MM1.**

La stima del valore di mercato effettuata dal tecnico professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, è stata sottoposta alla verifica di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate pervenuta in data 26.11.2015, ns. Prot. 79507.

Gli operatori hanno definito, in base ai principi assunti dall'Agenzia delle Entrate<sup>25</sup>, un valore per la realizzazione del parcheggio di interscambio di mq 47.160 per un importo pari a **€ 21.222.000**.

Il suddetto importo è stato ritenuto congruo dal professionista incaricato come da allegata relazione.

Per quanto riguarda le **valutazioni economiche**, oltre a quanto già analizzato si allega la sottostante tabella riassuntiva:

Ambito AT F	€ 5.770.303
Sdemanializzazione aree stradali	€ 2.186.177,00
Pista di pattinaggio e fontana – PII vigente	€ 856.380,00
Costo parcheggio MM1	€ 21.222.000,00
Stazione autobus	€ 1.243.592,00
Bicistazione	€ 808.000,00

<sup>25</sup>Gli operatori hanno redatto un CME le cui risultanze determinano un importo di € 21.696.237 (escluso 8% spese tecniche) per un costo unitario di €/mq 460.



Spazi per attività culturali	€ 1.152.454,00
Viabilità non a scomputo	€ 1.189.308,00
Verde	€ 1.213.790,00
Piazza della mobilità	€ 1.143.451,00
Passerella ciclopedonale	€ 345.157,00
Piste ciclabili esterne al comparto	€ 2.159.947,00
Riqualificazione ciclopedonale Gramsci/Soncino	€ 1.010.000,00
Rigenerazione sociale Piazza Gramsci	€ 1.050.000,00
Rigenerazione urbana zona Balsamo	€ 990.000,00
Oneri di urbanizzazione	€ 14.338.114,00

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla bozza di convenzione.

### Verifica prescrizione speciale ambito AT-F

La norma di PGT prevede, negli ambiti di trasformazione, la piantumazione di 1 albero ogni 100 mq di SIp.

Gli operatori propongono:

Area privata Lotto A/C/D: alberi n. 317; arbusti n. 785.

Area privata Lotto B: alberi n. 254; arbusti n. 910.

Area ad uso pubblico Lotto B: alberi n. 342; arbusti n. 220.

Verde pubblico lungo via Biagi: alberi n. 68; arbusti n. 132.

**Totale alberi/arbusti: 981/2.047 > 210.**

E' prevista inoltre la futura sistemazione delle aree interne alle rotatorie attraverso procedure di sponsorizzazione.

### Procedura commerciale

La procedura di attivazione delle autorizzazioni commerciali è regolamentata al comma 17 dell'art. 6 della LR 6/2010 che recita:

*"Nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale disciplinato nei termini e secondo le modalità del presente testo unico. Il procedimento di natura urbanistica deve concludersi contestualmente o successivamente a quello autorizzatorio commerciale. In caso di piani attuativi o di programmi integrati di intervento conformi al vigente strumento di pianificazione, il termine per la conclusione del relativo procedimento di approvazione resta sospeso sino alla conclusione del procedimento autorizzatorio"*



*commerciale. La mancata correlazione dei procedimenti costituisce elemento di specifica considerazione negativa in sede di esame della domanda di autorizzazione commerciale"*

Nel caso di specie la proposta prevede un aumento della superficie di vendita da mq 29.350 già autorizzata a complessivi mq 84.000, dunque per mq 54.650 in ampliamento.

La relativa domanda di autorizzazione commerciale, non ancora presentata, integrerà la fattispecie prevista al punto 5.8.2 "Grandi strutture aventi superfici di vendita di particolare ed eccezionale incidenza" dell'allegato A della DGR n. X/1193 del 20.12.2013.

## Pareri pervenuti

### Interni

In merito alla consegna della proposta definitiva avvenuta il 22.12.2015, sono pervenuti i pareri interni espressi dai vari Servizi e Settori come segue:

- Settore Servizi ai Cittadini, prot. 3809 del 19.1.2016 (cfr. All. 3);
- Settore Lavori Pubblici, prot. 3844 del 19.1.2016 (cfr. All. 4);
- Settore Ecologia e Attività Produttive del 19.1.2016, prot. 3888 (cfr. All. 5);
- Servizio Sviluppo del Territorio, prot. 4070 del 20.1.2016 (cfr. All. 6);
- Servizio Mobilità e Trasporti del 19.1.2016, prot. 3879 (cfr. All. 7);
- Servizio Edilizia Privata del 19.1.2016, prot. 3752 (cfr. All. 8);

Tutti i pareri resi sono allegati alla presente istruttoria e sono parte integrante.

A seguito dell'aggiornamento effettuato dagli operatori in data 4.3.2016, prot. 17086, con l'integrale sostituzione degli elaborati grafici e in data 18.3.2016, prot. 20970 con la parziale sostituzione degli elaborati grafici risultati erronei per un difetto di stampa e per alcuni refusi (non contenenti significative modifiche ai parametri già oggetto di precedenti valutazioni), sono stati chiesti riscontri in merito ai nuovi elaborati rispetto ai precedenti pareri espressi.

A tale proposito sono pervenuti i seguenti pareri:

- Settore Servizi ai Cittadini/SUAP Commercio, prot. 21478 del 21.3.2016 (cfr. All. 9);
- Settore Lavori Pubblici, prot. 21445 del 21.3.2016 (cfr. All. 10);
- Settore Ecologia e Attività Produttive del 22.3.2016, prot. 21627 (cfr. All. 11);
- Servizio Sviluppo del Territorio, prot. 21686 del 22.3.2016 (cfr. All. 12);
- Servizio Mobilità e Trasporti del 22.3.2016, prot. 21624 (cfr. All. 13);
- Servizio Edilizia Privata del 22.3.2016, prot. 21629 (cfr. All. 14);

La Commissione del paesaggio nella seduta n. 5 del 16.3.2016, ha espresso da ultimo il proprio parere allegato alla presente relazione (cfr. All. 15).

Ai sensi dell'art. 8 delle disposizioni del Documento di Piano è stata richiesta la verifica al "Gruppo di Valutazione degli Ambiti di Trasformazione<sup>26</sup>". Il suddetto Gruppo si è riunito nelle sedute del 13.1.2016 e 18.1.2016 esprimendo il proprio parere (cfr. all. 16a e 16b) attraverso l'attribuzione del punteggio relativo alla valutazione della qualità della proposta definitiva.

A seguito dell'integrazione effettuata dagli operatori in data 4.3.2016, prot. 17086, con l'integrale sostituzione degli elaborati grafici e in data 18.3.2016, prot. 20970 con la parziale sostituzione degli elaborati grafici risultati erronei per un difetto di stampa e per alcuni refusi, si è riscontrato che gli stessi non prevedono significative modifiche ai parametri già oggetto di precedente valutazione.

### Tecnici esperti a supporto degli uffici tecnici

In merito alla consegna della proposta definitiva avvenuta il 22.12.2015, sono pervenuti i pareri espressi dai tecnici esperti a supporto degli uffici tecnici comunali:

- In data 19.1.2016 prot. 4016 è pervenuto il parere dell'Arch. Piergiorgio Vitillo in qualità di Project Manager (cfr. All. 17);
- In data 19.1.2016 prot. 3839 è pervenuto il parere dell'Arch. Mirko Bisulli in qualità di esperto in pratiche e temi connessi alla pianificazione urbana e alla valutazione finanziaria (cfr. All. 18);
- In data 13.1.2016 prot. 2027 è pervenuto il parere dell'Arch. Alessandro Oliveri in qualità di esperto in procedure di VAS e VIA (cfr. All. 19);
- In data 16.2.2016 prot. 11515 è pervenuto il parere del Prof. Avv. Pierluigi Mantini in qualità di esperto con profilo giuridico (cfr. All. 20);

I suddetti pareri sono allegati alla presente istruttoria e parte integrante.

A seguito dell'aggiornamento effettuato dagli operatori in data 4.3.2016, prot. 17086, con l'integrale sostituzione degli elaborati grafici e in data 18.3.2016, prot. 20970 con la parziale sostituzione degli elaborati grafici risultati erronei per un difetto di stampa e per alcuni refusi (non contenenti significative modifiche ai parametri già oggetto di precedenti valutazioni), sono stati chiesti riscontri in merito ai nuovi elaborati rispetto ai precedenti pareri espressi.

A tale proposito sono pervenuti i seguenti pareri:

- In data 21.3.2016 prot. 21321 è pervenuto il parere dell'Arch. Piergiorgio Vitillo in qualità di Project Manager (cfr. All. 21);
- In data 21.3.2016 prot. 21069 è pervenuto il parere dell'Arch. Mirko Bisulli in qualità di esperto in pratiche e temi connessi alla pianificazione urbana e alla valutazione finanziaria (cfr. All. 22);
- In data 22.3.2016 prot. 21723 è pervenuto il parere dell'Arch. Alessandro Oliveri in qualità di esperto in procedure di VAS e VIA (cfr. All. 23);

### Esterni

In merito alla consegna della proposta definitiva avvenuta il 22.12.2015, sono pervenuti i pareri esterni espressi dai vari Enti come segue:

<sup>26</sup> Istituito con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 6.3.2014

In data 17.2.2016 prot. 12094 è pervenuto il parere di Autostrade per l'Italia S.p.a (cfr. All. 24);  
In data 14.1.2016 prot. 2827 è pervenuto il parere di ATS Milano (cfr. All. 25);  
In data 13.1.2016 prot. 2464 è pervenuto il parere di CAP Holding (cfr. All. 26);  
In data 14.1.2016 prot. 2635 è pervenuto il parere di MM SpA (cfr. All. 27);  
In data 19.1.2016 prot. 3701 è pervenuto il parere di ANAS SpA (cfr. All. 28);  
In data 2.2.2016 prot. 7510 è pervenuto il parere del Comune di Monza (cfr. All. 29);

I suddetti pareri sono allegati alla presente istruttoria e parte integrante.

A seguito dell'aggiornamento effettuato dagli operatori in data 4.3.2016, prot. 17086, con l'integrale sostituzione degli elaborati grafici e in data 18.3.2016, prot. 20970 con la parziale sostituzione degli elaborati grafici risultati erronei per un difetto di stampa e per alcuni refusi (non contenenti significative modifiche ai parametri già oggetto di precedenti valutazioni), sono stati chiesti riscontri in merito ai nuovi elaborati rispetto ai precedenti pareri espressi.

A tale proposito sono pervenuti i seguenti pareri:

In data 16.3.2016 prot. 19943 è pervenuto il parere di ATS Milano (cfr. All. 30);  
In data 21.3.2016 prot. 21296 è pervenuto il parere di CAP Holding (cfr. All. 31);  
In data 22.3.2016 prot. 21749 è pervenuto il parere di MM SpA (cfr. All. 32).

## Le tematiche ambientali

### Analisi dei procedimenti di VAS e VIA

Per quanto riguarda il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS della presente proposta (avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 42 del 05.03.2015), l'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità procedente, ha decretato con provvedimento prot. 1317 del 11.01.2016 di *"non assoggettare alla procedura di VAS la proposta definitiva di variante al vigente PII approvato con DCC 45/2003, inerente l'ambito territoriale compreso tra la tangenziale nord A52, la SS36, l'autostrada A4, in Comune di Cinisello Balsamo, a condizione che vengano riscontrate le seguenti prescrizioni, che dovranno essere assunte, al fine di garantire un adeguato profilo di integrazione ambientale della proposta in oggetto, nell'ambito del percorso deliberativo e attuativo della proposta stessa:*

- *le modifiche eventualmente apportate alla proposta in oggetto all'interno dei percorsi interlocutori e decisionali in corso non introducano sostanziali peggioramenti del suo profilo di integrazione ambientale, per come sin qui valutato*
- *eventuali modifiche sostanziali apportate alla proposta in oggetto sotto il profilo urbanistico e funzionale siano migliorative del profilo di integrazione ambientale della proposta stessa*
- *l'assunzione delle eventuali prescrizioni che dovessero essere definite entro i procedimenti correlati (Valutazione di Impatto Ambientale e Autorizzazione commerciale) non inducano modifiche sostanziali alla proposta in oggetto tali da incidere in misura significativamente negativa sul suo profilo di integrazione ambientale, per come sin qui valutato*



- *venga disposta una specifica attività di verifica e monitoraggio circa il perseguimento dei condizionamenti sopra definiti; tali attività dovranno trovare riscontro in report periodici a cura e a spese dell'operatore, da sottoporre a valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale"*

Per quanto riguarda la Valutazione di Impatto Ambientale della presente proposta, Regione Lombardia, a seguito di istanza depositata dai proponenti in data 22.06.2015 prot. 41347 (in atti regionali prot. T1.2015.30743), ha formalmente avviato il relativo procedimento. In qualità di autorità competente all'espletamento della procedura di VIA, Regione Lombardia (D.G. Ambiente, Energia e Sviluppo sostenibile – Struttura Valutazione di Impatto Ambientale) ha indetto ai sensi dell'art. 4 c. 3 della L.R. 5/2010 apposita Conferenza di Servizi, della quale sono state già effettuate 2 sedute. La procedura di VIA si concluderà secondo quanto previsto dalla normativa di settore, successivamente alla adozione della presente proposta.

#### Bonifica delle aree: stato di fatto

All'atto dell'approvazione del vigente PII, gli operatori hanno dato corso ad attività prodromiche di bonifica e messa in sicurezza, comprensive della demolizione di tutti i manufatti esistenti.

In particolare, le attività di bonifica hanno riguardato l'area ex-Metalmeccanica Zucchi, l'area ex Autogestioni, l'ex distributore API, le aree c.d. "agricole" degradate e l'area ove era stata rilevata la presenza di cava/discarica abusiva.

I progetti definitivi sono stati approvati con determinazione dirigenziale rispettivamente il 7.8.2003 (Det. Dir. n° 2/2003), e il 7.11.2003 (Det. Dir. n° 04/2003), ed eseguiti tra il mese di agosto 2003 e il mese di dicembre 2003. I collaudi dei terreni bonificati sono stati rilasciati con atti della Provincia di Milano, rispettivamente in data 11.11.2003 (certificazione dirigenziale n°154), e in data 24.11.2003 (certificazione dirigenziale n° 24).

Per quanto riguarda l'accertato superamento dei limiti di legge per i siti a destinazione industriale (rif. Col. B Tab. 1 all. 5 alla parte IV del D.Lgs. 152/06) di parte dei Mappali 135 e 163 del Foglio 38, richiamato il paragrafo 7.15.2 della Relazione Tecnica Istruttoria relativa alla Proposta Preliminare, si prende atto che il Settore Ecologia ha attivato le procedure finalizzate alla redazione delle necessarie indagini di caratterizzazione del sito, finalizzate alla successiva bonifica delle aree interessate.

#### Aspetti economico – finanziari

Lo schema di convenzione presentato dall'operatore a seguito di incontri con l'Amministrazione Comunale disciplina, tra l'altro, la tempistica inerente l'attuazione della variante al PII, in particolare la realizzazione degli interventi pubblici e privati, cadenzati in tre fasi come meglio disciplinate dalla convenzione.



Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, riconosce al Comune l'importo di **€ 23.150.974** oltre al contributo afferente il costo di costruzione che sarà determinato in sede di rilascio dei titoli abilitativi, così composto:

1. € 856.380,00 per la valorizzazione delle opere di urbanizzazione residuali previste dal PII e non confermate dalla proposta di variante ("pista di pattinaggio" e fontana);
2. € 5.770.303 per la retrocessione delle aree dell'Ambito AT-F, ed annessa capacità edificatoria;
3. € 2.186.177 per la retrocessione di parte delle aree destinate, nel PII vigente, a viabilità, e per la compensazione delle opere di urbanizzazione ivi eseguite e da dismettere;
4. € 14.338.114 per gli oneri di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, si impegna a versare al Comune l'importo di **€ 16.000.000** – corrispondenti all'importo degli oneri di urbanizzazione oltre a quota parte dell'importo per la retrocessione delle aree del sedime stradale dismesso - con le seguenti modalità :

1. al rilascio/perfezionamento del titolo edilizio dell'Edificio "A-C/D" e Lotto "B": € 802.000, di cui € 718.000 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B" € 84.000 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;
2. entro 12 mesi dall'inizio dei lavori dell'Edificio "A-C/D" e Lotto "B": € 3.039.600, di cui € 2.724.023 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 315.577 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;
3. entro 12 mesi dalla scadenza della 1° rata di cui al punto b) del Lotto "A-C/D" e Lotto "B": € 3.039.600, di cui € 2.724.023 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 315.577 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;
4. entro 24 mesi dalla scadenza della 1° rata di cui al punto b) del Lotto "A-C/D" e Lotto "B": € 3.039.600, di cui € 2.724.023 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 315.577 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;
5. entro 36 mesi dalla scadenza della 1° rata di cui al punto b) del Lotto "A-C/D" e Lotto "B": € 3.039.600, di cui € 2.724.023 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 315.577 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;
6. entro 48 mesi dalla scadenza della 1° rata di cui al punto b) del Lotto "A-C/D" e Lotto "B": € 3.039.600, di cui € 2.724.023 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 315.577 per quota retrocessione aree ex sedime stradale.

Relativamente all'importo residuo, si prevede la destinazione, in coerenza con le finalità del PGT, ad ulteriori azioni di compensazione di rilevanza ambientale, con le seguenti modalità:

1. per € 5.210.000 (corrispondente a quota parte del corrispettivo dell'area "AT-F"), tramite la realizzazione, a cura ed onere del soggetto attuatore, delle opere di riqualificazione territoriale a valenza ambientale, previsti all'art. 13 della convenzione;
2. per € 1.940.974 (corrispondente al restante corrispettivo dell'area "AT-F" nonché alle residue somme dovute), tramite corresponsione dell'importo dal



soggetto attuatore al Comune di Cinisello Balsamo con i criteri di cui al comma 6 art. 16 della convenzione.

Il soggetto attuatore verserà, inoltre, in occasione del rilascio del titolo edilizio abilitativo, il **contributo concessorio commisurato al costo di costruzione** nella misura che sarà determinata al momento di tale rilascio, e secondo il seguente piano di pagamento:

1. a titolo di acconto alla validità del titolo abilitativo, si considerano le somme a tale data già versate, al medesimo titolo di contributo per il costo di costruzione, in relazione alla DIA n. 96/2013, al netto degli interessi versati;
2. 15% dell'importo residuo dovuto alla scadenza di un anno dall'inizio dei lavori;
3. 15% dell'importo residuo dovuto alla scadenza di due anni dall'inizio dei lavori;
4. 20% dell'importo residuo dovuto alla scadenza di tre anni dall'inizio dei lavori;
5. 20% dell'importo residuo dovuto alla scadenza di quattro anni dall'inizio dei lavori;
6. 30% dell'importo residuo dovuto a saldo alla fine dei lavori e comunque entro 60 mesi dall'inizio dei lavori di cui sopra.

Relativamente all'indicato importo di euro 16 milioni si rammenta che la convenzione, ai sensi del comma 7 dell'art. 16, prevede che :

*"Qualora si verificano le condizioni, su indicazione del Comune e alle condizioni indicate da quest'ultimo, il soggetto attuatore procederà alla sottoscrizione di contratto che preveda il trasferimento delle aree di cui in oggetto dai terzi proprietari al Comune (quale contratto a favore di terzo), il cui prezzo si deve intendere comprensivo di ogni eventuale onere fiscale e tributario di trasferimento, e con modalità di pagamento corrispondenti ai versamenti di cui al precedente comma 6."*

**La realizzazione delle opere pubbliche e di uso pubblico, nonché i versamenti sopra elencati sono garantiti attraverso il deposito da parte del soggetto attuatore di apposite garanzie fideiussorie contestualmente alla sottoscrizione della convenzione (cfr. art. 18 bozza di convenzione).**

Per quanto non esplicitato si rimanda alla lettura integrale della convenzione e degli elaborati progettuali.

Alla luce di quanto sopra si propone pertanto l'adozione della proposta di variante al PII vigente relativa all'ambito denominato "Bettola".

**IL DIRIGENTE**  
**del Settore Servizi al Territorio**  
**Arch. Giuseppe Faraci**



## Allegati

1. Istanze del 22.12.2015, prot. 85734 (all. 1a), del 4.3.2016, prot. 17086 (all. 1b) e del 18.3.2016, prot. 20970 (all. 1c) e relativi elenchi degli elaborati;
2. Stima per la congruità del valore venale dell'ambito denominato AT-F redatta dall'Agenzia delle Entrate;
3. Parere Settore Servizi ai Cittadini\_Gennaio 2016;
4. Parere Settore Lavori Pubblici\_Gennaio 2016;
5. Parere Settore Ecologia e Attività Produttive\_Gennaio 2016;
6. Parere Servizio Sviluppo del Territorio\_Gennaio 2016;
7. Parere Servizio Mobilità e Trasporti\_Gennaio 2016;
8. Parere Servizio Edilizia Privata\_Gennaio 2016;
9. Parere Settore Servizi ai Cittadini/SUAP Commercio\_Marzo 2016;
10. Parere Settore Lavori Pubblici\_Marzo 2016;
11. Parere Settore Ecologia e Attività Produttive\_Marzo 2016;
12. Parere Servizio Sviluppo del Territorio\_Marzo 2016;
13. Parere Servizio Mobilità e Trasporti\_Marzo 2016;
14. Parere Servizio Edilizia Privata\_Marzo 2016;
15. Parere Commissione del Paesaggio\_Marzo 2016;
16. Pareri Gruppo di Valutazione del 13.1.2016 (all. 16a) e del 18.1.2016 (all. 16b);
17. Note valutative Piergiorgio Vitillo\_Gennaio 2016;
18. Note valutative Mirko Bisulli\_Gennaio 2016;
19. Note valutative Alessandro Oliveri\_Gennaio 2016;
20. Note valutative Pierluigi Mantini\_Febbraio 2016;
21. Note valutative Piergiorgio Vitillo\_Marzo 2016;
22. Note valutative Mirko Bisulli\_Marzo 2016;
23. Note valutative Alessandro Oliveri\_Marzo 2016;
24. Parere di Autostrade per l'Italia S.p.A.\_Febbraio 2016;
25. Parere ATS Milano\_Gennaio 2016;
26. Parere CAP Holding\_Gennaio 2016;
27. Parere MM SpA\_Gennaio 2016;
28. Parere ANAS SpA\_Gennaio 2016;
29. Parere Comune di Monza\_Febbraio 2016;
30. Nota ATS Milano\_Marzo 2016;
31. Parere CAP Holding\_Marzo 2016;
32. Parere MM SpA\_Marzo 2016;