



# Comune di Cinisello Balsamo

## Città Metropolitana di Milano

**ORIGINALE**

Data: 08/04/2016

**GC N. 57**

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** *ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL VIGENTE PII RELATIVO ALL'AMBITO DENOMINATO "BETTOLA".*  
**PROPONENTI:** *IMMOBILIAREUROPEA S.P.A. - PATRIMONIO REAL ESTATE S.P.A. - AUCHAN S.P.A. - GALLERIA CINISELLO S.R.L.*

*L'anno duemilasedici addì otto del mese di aprile alle ore 09:40, si è riunita la Giunta Comunale presieduta da: Siria Trezzi .*

*Presenti gli Assessori Comunali:*

			P	A
1	TREZZI SIRIA	Sindaco	x	
2	GHEZZI LUCA	Vice Sindaco	x	
3	BARTOLOMEO PATRIZIA	Assessore	x	
4	CABRAS MAURIZIO	Assessore	x	
5	CATANIA ANDREA	Assessore	x	
6	DUCA GIANFRANCA	Assessore	x	
7	RUFFA IVANO	Assessore	x	
8	VILLA LETIZIA	Assessore	x	

*Assiste alla seduta il Vice Segretario Generale Moreno Veronese.*

*Componenti presenti n. 8.*

*Il Presidente, riconosciuta la validità della seduta, invita la Giunta a deliberare sull'argomento in oggetto.*

**OGGETTO:** ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL VIGENTE PII RELATIVO ALL'AMBITO DENOMINATO "BETTOLA".  
**PROPONENTI:** IMMOBILIAREUROPEA S.P.A. - PATRIMONIO REAL ESTATE S.P.A. - AUCHAN S.P.A. - GALLERIA CINISELLO S.R.L.

#### LA GIUNTA COMUNALE

##### Viste:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 15.04.2003 (BURL n. 18 del 30.04.2003) con la quale è stato definitivamente approvato (ai sensi dell'allora vigente art. 8 L.R. 9/99) il PII relativo all'Ambito ST/PM1 del PRG previgente;
- la Convenzione attuativa del PII di cui sopra, stipulata in data 05.06.2003 tra l'Amministrazione Comunale e le Società proponenti Immobiliareuropea S.p.A., Cimo S.r.l., La Rinascente S.p.A., Supercar S.p.A., e Petrarca S.r.l., a rogito del Notaio Anna Pellegrino (rep.13360 racc. 4675);

##### Preso atto:

- che l'edificio commerciale previsto nel PII di cui sopra è stato realizzato con PE 196/03 (lavori ultimati il 22.08.2007), mentre è tuttora in corso la realizzazione degli altri edifici previsti nell'intervento (PE 96/13);
- che la prevista bretella viabilistica in comune di Monza è stata oggetto della Deliberazione della Giunta Comunale di Monza n. 16 del 02.02.2016 "Approvazione progetto definitivo – nuova viabilità pubblica in Comune di Monza in attuazione delle previsioni del vigente PII (già ambiti ST/SM e ST/PM.1 del previgente PRG del Comune di Cinisello Balsamo)";

##### Richiamata:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 28.06.2010 di presa d'atto e ratifica dell'Accordo sottoscritto in data 09.12.2009 tra Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Milano, Comune di Monza, Comune di Sesto San Giovanni, Comune di Cinisello Balsamo, sottoscritto anche da Provincia di Monza e Brianza, per la realizzazione della linea metropolitana M1 da "Sesto FS" a "Monza Bettola";

##### Preso atto che:

- 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 di cui sopra;
- l'Amministrazione Comunale nel mese di ottobre 2012 ha trasmesso formale richiesta alla Regione Lombardia di promozione – ex artt. 34 D.Lgs. 267/2000 e 6 L.R. 2/2003 – e contestuale richiesta di adesione a proposta di Accordo di Programma, finalizzato alla realizzazione di un nuovo parcheggio di interscambio al servizio della fermata MM1 di Bettola, nonché alla trasformazione e riqualificazione urbanistica dell'ambito territoriale localizzato nel quadrante nord-orientale compreso tra la Tangenziale Nord A52, la SS36, l'Autostrada A4 e la SP58 Via Valtellina;
- la Giunta Regionale, con propria Deliberazione n. IX/4205 del 25.10.2012 (BURL n. 44 del 31.10.2012) ha aderito alla proposta di Accordo di Programma di cui sopra, conferendo

*all'Amministrazione Comunale il coordinamento di tutte le attività preparatorie ed istruttorie, necessarie alla sottoscrizione dello stesso;*

- *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, si sono svolte le sedute di Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma nelle seguenti date: 18/12/2012, 14/02/2013, 22/03/2013, 12/02/2015, 18/03/2015, 22/09/2015;*

**Visto:**

- *il PGT vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24.10.2013, pubblicato sul BURL n. 10 del 05.03.2014;*

**Considerato che:**

- *le Società Immobiliareuropea S.p.A., Patrimonio Real Estate S.p.A., Galleria Cinisello S.r.l., Auchan S.p.A., nell'ambito del procedimento in essere, in data 30.12.2014 prot. 79295 hanno depositato proposta preliminare di Variante al PII vigente;*
- *la Giunta Comunale, nella Seduta del 26.02.2015, ha espresso le proprie determinazioni di merito relativamente ai contenuti indicati nella Relazione istruttoria predisposta dal Servizio Sviluppo del Territorio (prot. 12765 del 24.02.2015);*

**Dato atto che:**

- *sulla proposta di variante al vigente PII in argomento, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 05.03.2015 è stato avviato il Procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS;*
- *in data 17.06.2015 prot. 40234, le Società Immobiliareuropea S.p.A., Patrimonio Real Estate S.p.A., Galleria Cinisello S.r.l., Auchan S.p.A., hanno depositato la Proposta Definitiva di variante al vigente PII, riservandosi di produrre successivamente lo schema di Convenzione e riconoscendo che i termini istruttori (di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005) decorrevano esclusivamente a far data dalla consegna di tale elaborato;*
- *in data 22.06.2015 prot. 41347, le Società di cui sopra hanno depositato presso Regione Lombardia istanza di Avvio del Procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 152/06 e degli artt. 4 e 5 della L.R. 5/2010, e Avvio del Procedimento di approvazione del Piano di Utilizzo ai sensi del D.M. 161/2012, relativa al progetto definitivo degli interventi previsti dalla proposta di variante al vigente PII;*

**Richiamate:**

- *la propria Deliberazione n. 229 del 12.11.2015 avente ad oggetto "Modifica della perimetrazione del Centro Abitato in conformità al PGTU adottato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2014";*
- *la propria Deliberazione n. 240 del 26.11.2015 con la quale è stato preso atto dello Studio di prefattibilità di prolungamento Linea M5 direz. Nord, proposto da MM S.p.A.;*

**Vista:**

- *la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17.12.2015 avente 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.";*

**Considerato che:**

- *in data 22.12.2015 prot. 85734 gli Operatori hanno presentato la documentazione di aggiornamento della Proposta Definitiva di variante al vigente PII, già depositata in data 17.06.2015 prot. 40234;*

- *l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha emanato in data 11.01.2016 prot. 1317 il provvedimento di non assoggettabilità alla VAS della proposta di variante al PII in argomento, condizionato al rispetto delle prescrizioni ivi contenute;*
- *con nota prot. 4328 del 20.01.2016, sono state trasmesse agli operatori - ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/05 e s.m.i. - le risultanze dell'attività istruttoria dei competenti uffici comunali nonché i pareri espressi dagli Enti esterni interpellati e dalle previste commissioni, richiedendo le necessarie integrazioni documentali e modifiche progettuali;*

**Visti:**

- *la documentazione di aggiornamento e adeguamento istruttorio della Proposta Definitiva di variante al PII, depositata dagli operatori in data 04.03.2016 prot. 17086, costituita da n. 19 elaborati e da n. 227 tavole;*
- *lo Schema di Convenzione - "Elaborato N", facente parte della documentazione di cui al punto precedente;*
- *la documentazione integrativa prodotta dagli operatori in data 18.03.2016 prot. 20970, in sostituzione di alcune delle tavole di cui sopra, risultate erranee per un difetto di stampa e per alcuni refusi;*

**Vista**

- *l'allegata relazione tecnica istruttoria del Settore Servizi al Territorio, parte integrante del presente atto;*

**Preso atto che:**

- *la presente proposta prevede un intervento preordinato alla complessiva riqualificazione, rigenerazione urbana e ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto mediante un insieme sistematico di opere volte alla realizzazione del nodo di interscambio e del parcheggio al servizio del nuovo capolinea della MM1 –oggetto del richiamato Accordo di Programma di cui alla D.G.R. n. IX/4205 del 25.10.2012–, alla ristrutturazione ed ampliamento del centro commerciale esistente, interventi di nuova costruzione a destinazione direzionale, 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;*
- *il perimetro della proposta di PII comprende tra l'altro le seguenti aree (cedute al Comune da Immobiliareuropea S.p.A. con la Convenzione urbanistica del 05.06.2003):*
  1. *ambito "AT – F", identificato in catasto ai mappali 44, 99, 109, 121, 127, 129 del Foglio 38, per complessivi mq. 35.476 circa;*
  2. *sedimi stradali (via Padre Pio - via Castaldi e relativa prosecuzione - parte via Bettola - parte via Galilei) identificati in catasto ai mappali 101, 127, 128, 129 del Foglio 37; mappali 97, 98, 108, 120 del Foglio 38; mappali 138, 140 del Foglio 33, per complessivi mq. 12.444 circa;*
- *le aree descritte, essendo, come sopra detto, interne al perimetro del PII vigente, inserite in un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto territoriale, necessitano di una specifica azione di sdemanializzazione e retrocessione delle stesse, per perseguire le specifiche finalità previste dalla presente proposta di variante al vigente PII, in attuazione delle previsioni del PGT, il tutto come meglio descritto all'art. 3 dello Schema di Convenzione sopra richiamato;*
- *il valore delle aree di cui sopra è stato sottoposto per una valutazione di congruità all'Agenzia delle Entrate, che con nota prot. 79507 del 26.11.2015 ha trasmesso la relativa relazione di stima;*

**Visti:**

- *il parere del Gruppo di valutazione PII - ex art. 8 delle Disposizioni del Documento di Piano del PGT - espresso, da ultimo, nella seduta del 18.01.2016;*
- *il parere della Commissione per il Paesaggio, espresso, da ultimo, nella seduta del 16.03.2016;*
- *il parere della II<sup>^</sup> Commissione Consiliare "Assetto, utilizzo, tutela del territorio", espresso - secondo quanto disposto dall'art. 8 delle Disposizioni del Documento di Piano del PGT - nella seduta del 05.04.2016;*

**Visti:**

- *il D.Lgs. 114/98 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59";*
- *la L.R. 2 febbraio 2010, n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere";*
- *la L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i. e i relativi criteri attuativi approvati dalla Giunta Regionale della Lombardia;*

**Preso atto che:**

- *l'Autorizzazione commerciale n. 2 del 24.09.2007 relativa alla grande struttura di vendita (discendente dall'Autorizzazione commerciale unitaria n. 7 del 17.10.2001) è sospesa a decorrere dal 31.10.2015, come da comunicazione da parte di Auchan S.p.A. - prot. 78500 del 23.11.2015;*
- *la procedura di approvazione della presente proposta definitiva di variante al vigente PII, ai sensi della normativa vigente, si articola in una prima fase di adozione, seguita dalla sospensione della procedura urbanistica al fine di consentire lo svolgimento delle sub-procedure relative all'Autorizzazione commerciale per la grande e media distribuzione;*
- *esaurito il sub procedimento anzi detto è formalmente disposto il riavvio della procedura urbanistica che prevede il deposito degli atti (previa integrazione/modifica/sostituzione degli elaborati in ottemperanza alle prescrizioni e indirizzi che emergeranno in sede di VIA e di Conferenza di Servizi relativa all'Autorizzazione commerciale), la raccolta delle osservazioni e, infine, la decisione sulle stesse e l'approvazione della proposta di piano, obbligatoriamente integrata o modificata in ragione degli esiti del procedimento di Autorizzazione commerciale;*

**Visto:**

- *l'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 e dato atto che sono state rispettate le disposizioni ivi previste con la pubblicazione sul sito web comunale in data 31/03/2016;*

**Visti:**

- *la L. 9 agosto 2013, n. 98 "Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013 n. 69. Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia";*
- *il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";*
- *la L. 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica";*
- *il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale";*
- *la L.R. 2 febbraio 2010, n. 5 "Norme in materia di Valutazione di Impatto Ambientale";*
- *il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali";*
- *i Regolamenti comunali;*

- la Deliberazione di C.C. n. 40 del 20.07.2015 di approvazione del bilancio 2015;
- la Deliberazione di G.C. n. 16 del 04.02.2016 con la quale è stato autorizzato l'esercizio provvisorio per l'anno 2016, secondo le nuove regole introdotte dal D.Lgs. 118/11;
- gli allegati pareri resi ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. n. 267 del 18.08.2000;

Con voti unanimi espressi in forma legale

## D E L I B E R A

1. di sdemanializzare le seguenti aree (cedute al Comune da Immobiliareuropea S.p.A. con la Convenzione urbanistica stipulata in data 05.06.2003, in esecuzione del PII approvato con DCC 45/2003), essendo le stesse interne al perimetro del PII vigente, inserite nel presente intervento di ristrutturazione urbanistica complessiva dell'intero comparto territoriale, come in premessa argomentato:
  - sedimi stradali (via Padre Pio - via Castaldi e relativa prosecuzione - parte Via Bettola - parte via Galilei) identificati in catasto ai mappali 101, 127, 128, 129 del Foglio 37; mappali 97, 98, 108, 120 del Foglio 38; mappali 138, 140 del Foglio 33, per complessivi mq. 12.444 circa;
2. di rendere disponibili le seguenti aree (cedute al Comune da Immobiliareuropea S.p.A. con la Convenzione urbanistica stipulata in data 05.06.2003, in esecuzione del PII approvato con DCC 45/2003), essendo le stesse interne al perimetro del PII vigente, inserite nel presente intervento di ristrutturazione urbanistica complessiva dell'intero comparto territoriale, come in premessa argomentato:
  - ambito "AT – F", identificato in catasto ai mappali 44, 99, 109, 121, 127, 129 del Foglio 38, per complessivi mq. 35.476 circa;
3. di adottare, ai sensi della L.R. 12/2005 artt. 92 c. 1 e 14 c. 1, la proposta di variante al vigente PII relativo all'ambito denominato "Bettola", presentata dagli Operatori IMMOBILIAREUROPEA S.P.A., PATRIMONIO REAL ESTATE S.P.A., GALLERIA CINISELLO S.R.L., AUCHAN S.P.A. in data 22.12.2015 prot. 85734, come successivamente aggiornata in data 04.03.2016 prot. 17086 e parzialmente integrata, per le motivazioni dette in premessa, in data 18.03.2016 prot. 20970, costituita da n. 19 elaborati e da n. 227 tavole, come da allegato Elenco – parte integrante del presente atto – che contiene anche la realizzazione del parcheggio pubblico di interscambio di cui all'Accordo sottoscritto in data 09.12.2009, che sarà oggetto dell'Accordo di Programma di cui in premessa;
4. di prendere atto dello Schema di Convenzione (EL. "N") della proposta in oggetto;
5. di dare atto che la retrocessione delle aree di cui ai precedenti punti 1 e 2, funzionale a perseguire le specifiche finalità previste dalla presente variante al vigente PII, in attuazione delle previsioni del PGT, avverrà nei termini e modi previsti dall'art. 3 dello Schema di Convenzione;
6. di prendere atto del provvedimento di non assoggettabilità alla VAS della proposta di variante al vigente PII in argomento e delle prescrizioni in esso contenute, emesso dall'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, in data 11.01.2016 prot. 1317;
7. di disporre la sospensione delle fasi di deposito e pubblicazione, ai fini dello svolgimento della procedura autorizzatoria di cui all'art. 6 della L.R. 6/2010, previa definizione dell'Accordo di Programma di cui in premessa, nonché ai fini dell'espletamento della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale di cui al D.Lgs. 152/2006 e L.R. 5/2010;

8. di dare atto che la proposta qui adottata potrà essere integrata/modificata secondo le prescrizioni e gli indirizzi che saranno individuati in sede di VIA e di Conferenza di Servizi relativa all'autorizzazione commerciale;
9. di dare atto che saranno realizzate le seguenti entrate sul Bilancio di previsione 2016-2018:
- ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 c. 6 dello Schema di Convenzione, Euro 16.000.000 così suddivisi:
    - Euro 802.000 sul piano finanziario E.4.05.01.01.000, anno 2017;
    - Euro 3.039.600 sul piano finanziario E.4.05.01.01.000, anno 2018;
    - Euro 12.158.400 sui successivi pluriennali;fermo restando quanto previsto dall'art. 16 c. 7 dello Schema di Convenzione;
  - ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 c. 8 lett. b dello Schema di Convenzione, Euro 1.940.974 così suddivisi:
    - Euro 97.049 sul piano finanziario E.4.05.01.01.000, anno 2017;
    - Euro 368.785 sul piano finanziario E.4.05.01.01.000, anno 2018;
    - Euro 1.475.140 sui successivi pluriennali;
  - ai sensi di quanto previsto dall'art. 15 c. 6 dello Schema di Convenzione, Euro 11.509.000 quale Contributo concessorio commisurato al Costo di costruzione stimato, così suddiviso:
    - Euro 1.361.500 sul piano finanziario E.4.05.01.01.000, anno 2018;
    - Euro 7.715.164 sui successivi pluriennali;
10. di dare mandato al Dirigente del Settore Servizi al Territorio per la definizione degli adempimenti inerenti al presente Atto.

Successivamente, ad unanimità di voti;

**D E L I B E R A**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs.267/2000.

*Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.*

*Il Sindaco*

*Siria Trezzi*

*Il Vice Segretario Generale*

*Moreno Veronese*

---