



Città di Cinisello Balsamo

Città Metropolitana di Milano

Consiglio Comunale

Proposta n. 2025/4088 del 25/09/2025

Oggetto: ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PGT
VIGENTE NEL NUCLEO CASCINALE DENOMINATO CASCINA VALLO NEL
PIANO DELLE REGOLE.
PROPONENTE: FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A.

OGGETTO:	ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE NEL NUCLEO CASCINALE DENOMINATO CASCINA VALLO NEL PIANO DELLE REGOLE. PROPONENTE: FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A.
----------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Relazione allegata alla presente deliberazione;

Visto il PGT vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24/10/2013 e pubblicato sul BURL n. 10 del 05/03/2014 – Documento di Piano prorogato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 07/03/2019;

Vista l'istanza di Piano di Recupero in variante al vigente PGT depositata da parte di FONDI RUSTICI NORD MILANO S.p.A., pervenuta il 06.09.2019 prot. 65767 e successivamente modificata e integrata con le consegne del 26/10/2021 prot. 83446, del 05/08/2022 prot. 63548, del 16/3/2023 prot. 22889, del 15/2/2024 prot. 14000, del 29/5/2024 prot. 45325 e del 25.3.2025 prot. 25937, finalizzata al recupero di Cascina Vallo attraverso un intervento di ristrutturazione, per la realizzazione di unità abitative, internamente al Nucleo Cascinale disciplinato dal Piano Delle Regole del PGT vigente;

Vista la Deliberazione di GC n. 259 del 12.12.2019 con la quale l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di verifica assoggettabilità a VAS per la proposta di Piano di Recupero in variante al PGT;

Considerato che la variante urbanistica al PGT vigente si riferisce specificatamente al Nucleo Cascinale denominato "Cascina Vallo" normato nelle disposizioni del Piano delle Regole (Elab. 02 Disposizioni di Attuazione) all'art. 22.4, nonché nella specifica scheda d'ambito (Elab. 04 Nuclei Cascinali e Ville Storiche); obiettivo primario del PGT per tali ambiti è la conservazione dei caratteri insediativi e tipologici;

Considerato altresì che gli elementi di variante al PGT sono relativi ai seguenti aspetti:

- suddivisione del perimetro del nucleo cascinale in due distinti isolati: isolato Ovest relativo al nucleo storico della Cascina Vallo, di proprietà dell'operatore e oggetto del presente piano di recupero e isolato Est di più recente edificazione e appartenente a soggetti terzi;
- estensione della possibilità di intervento con ristrutturazione edilizia sull'intero edificio della cascina Vallo con possibilità di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma e del sedime;
- possibilità di nuova costruzione esclusivamente al piano interrato destinata a parcheggi, cantine e depositi;
- allargamento della sede stradale di via Vallo nel tratto tra il nucleo cascinale e via Alberti con previsione di una pista ciclabile sul lato Ovest della strada.

Considerato che la proposta di Piano di Recupero conferma il mantenimento delle superfici autorizzate proponendo come obiettivi il recupero dell'insediamento storico abbandonato della cascina Vallo per usi residenziali, in particolare:

- conservazione del tipo e dell'impianto insediativo preesistenti: cascina a corte semiaperta, con il suo sedime;

- conservazione degli elementi architettonici, compositivi e tecnici, che caratterizzano l'involucro storico dei fabbricati della cascina;
- mantenimento di un'immagine unitaria.

Visti gli elaborati di variante al PGT costituiti da:

- Tav. D1 – Stralci del PGT vigente con proposte di modifica nucleo cascinale Cascina Vallo (prot. 14000 del 15.02.2024);
- Tav. D2.1 – planimetria catastale con individuazione dell'area di Cascina Vallo (prot. 14000 del 15.02.2024);
- Tav. D4 – planimetria dello stato di fatto di Cascina Vallo e rappresentazione del contesto. Vincoli e servitù e manufatti da conservare (prot. 14000 del 15.02.2024);
- Decreto di non assoggettabilità alla VAS (prot. 2252 del 9.1.2024);
- Allegato S6 – Relazione geologica – tecnica e idrogeologica (prot. 83446 del 26.10.2021);

Vista la Relazione Tecnica Istruttoria redatta dal Servizio Urbanistica e Servizi al Territorio con i relativi pareri;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione del Paesaggio riunitasi nella seduta n. 4 del 4.10.2023;

Preso atto dell'esito della Conferenza di Servizi relativa al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e della variante al PGT, svoltasi nell'ambito dell'attività istruttoria, comunicato alla proprietà e a tutti i soggetti coinvolti, con note del 24.1.2022, prot. 6401 e del 28.1.2022, prot. 7871;

Visto il provvedimento emesso in data 9.1.2024, prot. 2252 da parte dell'Autorità Competente per la VAS d'intesa con l'Autorità Procedente di non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con le raccomandazioni in esso contenute;

Vista la Legge Regionale 8 agosto 2025, n. 14 *"Ampliamento dei confini del Parco regionale Nord Milano, ai sensi dell'articolo 206 bis, comma 1, della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 (Testo Unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi), nel comune di Cinisello Balsamo per l'aggregazione del relativo territorio già compreso nel Parco locale di interesse sovracomunale 'Grugnotorto Villorese e Brianza centrale', in applicazione degli articoli 5, comma 3, e 11, comma 1, della legge regionale 17 novembre 2016, n. 28 (Riorganizzazione del sistema lombardo di gestione e tutela delle aree regionali protette e delle altre forme di tutela presenti sul territorio). Modifiche e integrazioni alla l.r. 16/2007"*;

Visto il parere favorevole espresso dal Parco Nord Milano con nota del 03/09/2025 prot. 67406;

Visto l'art. 73 della L.R. 12/05 e s.m.i. che prevede l'accantonamento dell'8% delle somme riscosse per oneri di urbanizzazione secondaria incrementato della stessa percentuale del valore delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria che devono essere destinate alla realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 71;

Considerato che l'importo determinato in ottemperanza all'art. 73 della L.R. 12/05 e s.m.i. ammonta a € 24.450,75 (8% di € 305.634,42 totale oneri di urbanizzazione secondaria) e dato atto che il progetto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria realizzate a totale o parziale scomputo, in conformità alle disposizioni di cui all'Allegato A/2 al D.lgs. 118/2011 rubricato "Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria", la spesa è coperta finanziariamente con risorse di permessi a costruire come riportato nel dispositivo della presente

deliberazione, fatta salva l'esigibilità della stessa che sarà rinviata alla data di collaudo finale delle opere;

Considerato, altresì, che con il presente intervento sono previste opere di urbanizzazione a scomputo per € 353.440,71, destinate interamente alla viabilità di via Vallo (come meglio descritto nella relazione tecnica dell'ufficio) e che per la loro realizzazione il soggetto proponente si impegna "al rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. n. 36/2023 e succ. mod. ed integr. e n. 81/2008";

Considerato, altresì, che con il presente intervento sono previsti un totale complessivo oneri di urbanizzazione pari ad euro € 450.384,44 così ripartiti:

- euro 353.440,71 per opere di urbanizzazione a scomputo (pari ad € 144.750,02 di oneri di urbanizzazione primaria e € 208.690,69 di oneri di urbanizzazione secondaria), destinate interamente alla viabilità di via Vallo e che per la loro realizzazione il soggetto proponente si impegna "al rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. n. 36/2023 e succ. mod. ed integr. e n. 81/2008";
- euro 96.943,73 pari all'importo del congruaggio dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria; l'importo sopra indicato verrà versato al Comune con le seguenti modalità: - 50%, pari a euro 48.471,87 alla stipula della presente convenzione; - 50%, pari a euro 48.471,86 entro un anno dalla stipula maggiorata degli interessi legali maturati o al ritiro del permesso di costruire dei fabbricati

Considerato che l'operatore, in riferimento all'art. 4 delle Disposizioni del PdS, come riportato nella tabella di calcolo inserita nella Tavola D17, è tenuta a monetizzare una superficie di mq 306.00 risultante dalla metà della differenza tra superficie minima in cessione (comma 2 articolo 4) e la superficie per fabbisogno per servizi pubblici (comma 3 articolo 4), pertanto l'importo da versare è dunque pari a $\text{mq } 306.00 \times \text{euro/mq } 132.00 = \text{euro } 40.392,00$ (quarantamilatrecentonovantadue/00) che sarà versato all'atto della stipula della Convenzione;

Considerato altresì che il Piano Attuativo in variante al PGT vigente è stato esaminato dalla Commissione Consiliare 2 ^ "Affari ambientali e territoriali" nella Seduta del ...;

Ritenuto che gli elementi di variante urbanistica si riferiscano essenzialmente alle modalità di intervento, ampliandone lo spettro rispetto all'attuale previsione, confermando per il resto la disciplina urbanistica del comparto;

Visto il deposito della bozza di convenzione urbanistica da parte dell'Operatore in data 25 marzo 2025, prot. n. 25937, in riscontro alla richiesta dell'Ufficio comunale formulata con nota prot. n. 20921 dell'11 marzo 2025, dalla quale si evince l'avvenuto recepimento e adeguamento degli articoli della convenzione, mediante l'eliminazione dei riferimenti al procedimento relativo al Piano Attuativo "AT-A Ex Ovocoltura", ad eccezione del primo periodo dell'art. 3.c.1, nel quale permane un refuso testuale, che si ritiene necessario stralciare, come dettagliatamente illustrato nella relazione istruttoria allegata e parte integrante del presente provvedimento;

Ritenuto pertanto di procedere all'adozione del piano attuativo in variante al PGT vigente;

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 ed i relativi criteri attuativi;

Visto il Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36 e s.m.i.

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale del 23 gennaio 2025 n. 6 di "Approvazione del Documento Unico di Programmazione (NADUP) 2025/2027";

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale del 23 gennaio 2025 n. 7 di "Approvazione nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (NADUP) 2025/2027";

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale del 27 gennaio 2025 n. 8 di "Approvazione del Bilancio Finanziario 2025-2027 e relativi allegati";

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 23 del 27 gennaio 2025 "Approvazione PEG 2025-2027";

Visti i Regolamenti comunali;

Visti gli allegati pareri resi ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. n. 267 del 18.08.2000;

con voti:

DELIBERA

1. di adottare, ai sensi della L.R. 12/2002 artt. 13 commi da 4 a 12 e 14 comma 5 la proposta di piano di recupero in variante al PGT vigente depositata dalla società FONDI RUSTICI NORD MILANO S.p.A. in qualità di proprietaria dell'area in data 06.09.2019 ns. prot. 65767, e successivamente integrata in data 26.10.2021 ns. prot. 83446 e 83674, in data 05.08.2022 ns. prot. 63548 e in data 08.08.2022 ns. prot. 63767, in data 16.03.2023 ns. prot. 22889 e in data 15.02.2024 ns. prot. 14000, 14002, 14003, 14004, 14006, 14007, 14008, 14010 e 14011, costituita degli elaborati di cui all'allegato S1 "Elenco degli allegati" e dei seguenti elaborati di variante al PGT vigente:
 - Tav. D1 – Stralci del PGT vigente con proposte di modifica nucleo cascinale Cascina Vallo (prot. 14000 del 15.02.2024);
 - Tav. D2.1 – planimetria catastale con individuazione dell'area di Cascina Vallo (prot. 14000 del 15.02.2024);
 - Tav. D4 – planimetria dello stato di fatto di Cascina Vallo e rappresentazione del contesto. Vincoli e servitù e manufatti da conservare (prot. 14000 del 15.02.2024);
 - Decreto di non assoggettabilità alla VAS (prot. 2252 del 9.1.2024);
 - Allegato S6 – Relazione geologica – tecnica e idrogeologica (prot. 83446 del 26.10.2021);
2. di adottare la bozza di convenzione depositata il 25.03.2025 ns. prot. 25937 apportando la modifica all'art. 3.c.1 che comporta lo stralcio del seguente testo: *"L'approvazione del P.A. all'interno dell'ambito di proprietà comunale denominato AT/A "ex Ovocoltura" comporta l'anticipata cessione delle aree di cui sopra al Comune, sulle quali il Soggetto Proponente è tenuto a realizzare le opere di urbanizzazione di cui all'ampliamento della sede stradale di Via Vallo, come previsto al successivo art. 4. Al contrario, in caso di mancato perfezionamento ed approvazione del PA all'interno dell'Ambito di proprietà comunale denominato AT/A "ex Ovocoltura";*
3. di prendere atto del provvedimento emesso in data 9.1.2024, prot. 2252 da parte dell'Autorità Competente per la VAS d'intesa con l'Autorità Procedente di non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con le raccomandazioni in esso contenute;
4. di dare atto che la presente deliberazione comporta oneri a carico dell'Amministrazione Comunale nella misura stabilita all'art. 73 della L.R.L 12/2005 e s.m.i.;

5. di dare atto che l'importo pari a € 24.450,75 relativamente all'8% degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a € 305.634,42, ai sensi del citato art. 73 della L.R. 12/05 trova copertura finanziaria mediante imputazione al piano finanziario 2.03.04.01.000 rubricato "Contributi agli investimenti a Istituzioni Sociali Private", Programma 05.01 "Valorizzazione dei beni di interesse storico", con copertura su quota parte dell'entrata al capitolo 4050010 "EX890002 PROCEDURE EDILIZIA PRIVATA: CONTRIBUTO RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIE - URBANIZZAZIONE SECONDARIA" piano finanziario 4.05.01.01.000 "Permessi di costruire", fatta salva l'esigibilità della spesa che sarà rinviata alla data di collaudo finale delle opere;
6. di dare atto che le opere da realizzare a scomputo di oneri di urbanizzazione, pari ad € 353.440,71 ai sensi dell'articolo 13, comma 7 e Allegato I.12 del D.Lgs. 26/2023 nonché quelle cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale saranno movimentate come transazioni non monetarie destinate al finanziamento delle opere a scomputo di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR. 380/2001 - considerando il presente piano attuativo anche come progetto di fattibilità tecnica ed economica per l'annualità 2036 (10 anni dalla stipula della convenzione)- così come di seguito riportato:
 - entrata di € 353.440,71 sul piano finanziario 4.02.02.01.000 "TRANSAZIONE NON MONETARIA: CESSIONE AREA A SCOMPUTO ONERI";
 - uscita di €. 353.440,71 sul piano finanziario 2.02.02.01.000 Missione/Programma 10.05 "VIABILITA' CASCINA VALLO";
7. di dare atto e la somma di euro 96.943,73 pari all'importo del congruo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria sarà versato al Comune con le seguenti modalità: - 50%, pari a euro 48.471,87 alla stipula della presente convenzione; - 50%, pari a euro 48.471,86 entro un anno dalla stipula maggiorata degli interessi legali maturati o al ritiro del permesso di costruire dei fabbricati che verranno accertate sul piano finanziario 4.05.01.01.000 capitolo 4050010 "EX890002 PROCEDURE EDILIZIA PRIVATA: CONTRIBUTO RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIE - URBANIZZAZIONE SECONDARIA";
8. di dare atto che la somma di euro 40.392,00, pari all'importo della monetizzazione di una superficie di mq 306.00, sarà versato all'atto della stipula della Convenzione e verranno imputate sul piano finanziario 2.02.01.09.000 capitolo 2280001 "GESTIONE DEL TERRITORIO: MONETIZZAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI AREE A STANDARD DEL PGT INERENTI PIANI ATTUATIVI"
9. di dare mandato al Dirigente del Settore Governo del Territorio per gli atti conseguenti.