



Comune di Cinisello Balsamo
Città Metropolitana di Milano

ORIGINALE

Data: 24/02/2025

CC N. 16

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: *PIANO ATTUATIVO ALL'INTERNO DELL'AMBITO DENOMINATO "AT A – EX OVOCULTURA" NEL DOCUMENTO DI PIANO. DETERMINAZIONI*

L'anno duemilaventicinque il giorno 24 del mese di febbraio alle ore 21:00, è stato convocato, nei modi prescritti, il Consiglio Comunale in Prima convocazione ed in seduta straordinaria pubblica presieduta dal Sig. Angelo Antonio Di Lauro nella sua qualità di Presidente, assiste Il Segretario Generale Andrea Bongini.

Risultano presenti alla seduta i seguenti componenti del Consiglio comunale:

		Pres			Pres
GHILARDI GIACOMO		Si	GOBBI PAOLA	P.D.	Si
AUSILIO GIUSEPPE	G.S.C.B.	Si	AMARITI ALBERTO	P.D.	Si
TALLAWI ISSA	G.S.C.B.	Si	GATTO SABRINA MARIA	P.D.	Si
BRUNETTI CONSOLATA	G.S.C.B.	Si	DAMBRA SCELZA	F.D.I.	Si
SALERNO ANTONIO FRANCO	G.S.C.B.	Si	COLOSIMO MAURIZIO	F.D.I.	Si
DESIMONE JESSICA	G.S.C.B.	Si	IELMINI FILIPPO	F.D.I.	Si
PALMERINI STEFANO	G.S.C.B.	Si	CORRENTI CARMELO	F.D.I.	Si
MERONI AUGUSTO	G.S.C.B.	Si	STICCO MASSIMILIANO	LEGA	No
GHEZZI LUCA	P.D.	Si	MINUTILLI MICHELE	LEGA	Si
TARANTOLA MARCO	P.D.	Si	PALMITESSA MIRIAM	LEGA	Si
MORABITO MARIARITA	P.D.	Si	DI LAURO ANGELO	F.I.	Si
GALLI ALBERTO AMBROGIO	P.D.	Si	PREGNOLATO MARIO	C.PI.	Si
SCEBBA SARA ALICE	P.D.	Si			

Componenti presenti n. 24 (22 presenti all'appello, 2 entrano nel corso della seduta).

Il Presidente, constatato che il numero dei componenti del Consiglio Comunale intervenuti è sufficiente per legalmente deliberare, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO:	<i>PIANO ATTUATIVO ALL'INTERNO DELL'AMBITO DENOMINATO "AT A – EX OVOCULTURA" NEL DOCUMENTO DI PIANO. DETERMINAZIONI</i>
-----------------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

- il P.G.T. vigente ex L.R. 12/2005 e s.m.i. (articolato in Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) è stato approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 48 del 24.10.2013 e pubblicato sul BURL n. 10 del 05.03.2014;
- con Deliberazione di Consiglio comunale n. 17 del 07.03.2019 è stata prorogata la validità del Documento di Piano;
- il Documento di Piano ha individuato al proprio interno n. 13 Ambiti di Trasformazione costituenti, insieme agli Ambiti del Progetto Strategico di appartenenza (di seguito A.P.S.), il livello progettuale strutturale della pianificazione urbanistica comunale;
- il Piano delle Regole ha individuato al proprio interno, tramite l'Allegato 1, n. 25 Ambiti soggetti a Trasformazione (di seguito "AT") tramite Piano Attuativo, pure costituenti il livello progettuale strutturale della pianificazione urbanistica comunale;
- tra questi Ambiti di Trasformazione figura quello denominato "AT-A - Ex Ovocultura" compreso tra Viale Matteotti, via Pellizza da Volpedo e Viale Brianza (di seguito AT-A);
- l'AT-A è interamente costituito da aree di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo di circa 70.000 mq, originariamente occupate nei primi decenni del 1900 dall'Ovocultura-Valmonte;
- l'AT-A è disciplinato:
 - dalle disposizioni del Documento di Piano per l'A.P.S. 1.1;
 - dalla Scheda di dettaglio "AT-A - Ex Ovocultura" di cui all'Elaborato "Allegato alle Disposizioni: Schede APS e AT" del Documento di Piano;
 - dalla Tavola PP_01 e PPP_02-8 del Piano delle Regole;
 - dagli Elaborati "01 e 02" e dalla Tavola_04 del Piano dei Servizi, nonché dalle Disposizioni del Piano dei Servizi;
- la Scheda dell'AT-A prevede come obiettivi la *"riconfigurazione dell'area dismessa come nuovo luogo urbano, significativo per qualità ambientale e funzionale per attività e fruibilità"*,

da attuarsi tramite l'implementazione di destinazioni prevalentemente a servizi per gli edifici preesistenti di interesse ambientale, di funzioni qualificate di rilevanza urbana, di interventi di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture, di percorsi pedonali e ciclabili di connessione tra il Nuovo Parco Urbano previsto dall'A.P.S. 1 e il Parco Matteotti a sud, gli insediamenti di Piazzale Labriola ad ovest, il nodo di Bettola (MM1) e la nuova stazione di viale Matteotti-Cornaggia (MM5 ora prevista in via Lincoln);

- l'AT-A è interessato dall'istituto della compensazione di aree con diritti edificatori con altre aree ambientalmente rilevanti, tra cui quelle ricomprese all'interno del PLIS del Parco Grugnotorto Villorresi (oggi Grubria) secondo le disposizioni contenute nella Tavola 04 *"Previsioni di Piano"* e dell'articolo 4 delle Disposizioni del Piano dei Servizi;
- le aree del PLIS del Parco Grugnotorto Villorresi sono interessate anche dalle *"Azioni di potenziamento del sistema ecologico"* previste dall'articolo 7 dell'Accordo di Programma di interesse regionale sottoscritto in data 08.02.2017 e dalle correlate *"Azioni di compensazione ambientale"* previste dall'articolo 16, comma 6, della convenzione urbanistica Rep. n. 22.712 e Racc. n. 12.323, sottoscritta in data 16.10.2017, per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato *"P.I.I. Bettola"*, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 15.04.2003 e successiva variante approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 216 del 28.09.2017;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 191 del 17.07.2014, l'Amministrazione comunale ha inteso attuare l'AT-A approvando un Avviso pubblico (di seguito l'*"Avviso"*) volto alla ricezione di proposte di interesse alla permuta delle aree interne al perimetro del Grugnotorto con le aree pubbliche costituenti l'AT-A;
- l'Avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio comunale dal 29.07.2014 al 19.09.2014, nonché tramite manifesti locali dal 01.09.2014 al 19.09.2014;
- con la deliberazione n. 191/2014 ed il relativo Avviso, la Giunta comunale ha disposto di *"cedere in permuta agli Operatori l'area di sua proprietà al fine di riqualificare una parte importante del territorio sia sotto il profilo urbanistico che architettonico dando ad essa una impronta fortemente contestualizzata e in armonia con i caratteri della città prevista dal disegno del nuovo P.G.T."*;
- la Giunta comunale ha quindi stabilito (artt. 2 e 7 dell'Avviso):
 1. di limitare la partecipazione ai soggetti interessati alla realizzazione dell'AT-A e, in particolare, ai proprietari delle aree interne al perimetro del Parco del Grugnotorto aventi una potenzialità edificatoria di decollo derivante dall'ambito di compensazione pari ad almeno mq 1.000 di slp residenziale, calcolati nelle modalità indicate dal Piano dei servizi, all'occorrenza anche tramite raggruppamenti di proprietari;

2. in caso di manifestazioni di interesse che prevedano potenziali diritti edificatori superiori rispetto a quelle che possono atterrare nell'area AT-A, l'applicazione di un criterio preferenziale di scelta dell'interlocutore a favore dell'operatore "*che detiene maggior area*";
 3. di formulare espressa riserva di sospendere o revocare a suo insindacabile giudizio i termini e le condizioni della procedura;
- con l'Avviso la Giunta comunale ha inoltre chiarito che (art. 9):
 1. la procedura non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1336 c.c. e che la stessa non è impegnativa per l'Amministrazione comunale, ma solo per i soggetti che dovessero aderirvi;
 2. nulla è dovuto dal Comune di Cinisello Balsamo, anche a titolo di rimborso spese, ai soggetti proponenti le cui proposte non dovessero risultare coerenti con l'iniziativa o per le quali non si dovesse dar corso alla procedura prevista;
 3. su tutto il procedimento di formazione, approvazione ed attuazione dell'iniziativa, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del Comune di Cinisello Balsamo;
 - a seguito della pubblicazione dell'Avviso è pervenuta una sola manifestazione di interesse da parte della società Fondi Rustici Nord Milano S.p.A. (prot. n. 55699 del 19.09.2014) che prevede la permuta delle aree private comprese all'interno dell'Ambito della compensazione speciale esterno al TUC della Tavola 04 del Piano dei Servizi (c.d. "*Area Elle*"), pari a 174.794 mq, aventi indice edificatorio compensativo pari a 0,2 mq/mq, con le aree pubbliche costituenti l'AT-A di circa 70.000 mq su cui è previsto l'atterraggio dei diritti edificatori generati dall'Area cosiddetta "*Elle*";
 - la procedura avviata con l'Avviso ha avuto ulteriore corso con:
 - a) la presa d'atto della proposta preliminare di attuazione a seguito delle valutazioni svolte dalla Giunta comunale nella seduta del 21.07.2016;
 - b) l'acquisizione dall'Agenzia delle Entrate della stima delle aree in permuta presentate da Fondi Rustici Nord Milano S.p.A. in data 12.04.2017, prot. 29760, successivamente rettificata in data 08.06.2017 e in data 04.08.2017;
 - c) il deposito del progetto definitivo di Piano Attuativo in data 06.04.2018, prot. 27160, successivamente integrato e modificato nel corso del tempo, da ultimo il 16.08.2023, prott. 66028, 66029, 66104, 66105, 66107, 66140, 66141, 66142, 66143, 66144, 66145, 66146, 66147, 66148 e 66150;
 - d) l'acquisizione dei pareri, tra cui: Settore Governo del Territorio (in particolare prot. 53228 del 19.07.2016 e da ultimo prot. 35487 del 27.04.2021); Città Metropolitana prot. 51368 del 12.07.2016; Commissione comunale del Paesaggio (sedute del 14.07.2016,

- 17.12.2020, 25.10.2023, 08.11.2023 e 03.09.2024); Settore Ecologia e Attività Produttive (prot. 51958 del 13.07.2016); Settore Lavori Pubblici (prot. 52378 del 14.07.2016); Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia (prot. 78825 del 04.10.2023) Settore Mobilità e Trasporti (prot. 51858 del 13.07.2016 e e-mail del 17.08.2023); UOC Innovazione Tecnologica – Servizio Informatico con e-mail del 06.09.2023;
- e) l'adozione del provvedimento prot. 66156 del 27.08.2024, di verifica di assoggettabilità a V.I.A., con cui è stato escluso l'assoggettamento a V.I.A. nel rispetto delle prescrizioni ivi indicate;

DATO ATTO CHE

- il P.G.T. e la scheda normativa dell'AT-A non prevedono la cessione della proprietà, la permuta o la costituzione di altro diritto reale sulle aree pubbliche che lo compongono, per cui si rende indispensabile che tali disposizioni patrimoniali/immobiliari siano deliberate dal Consiglio comunale quale organo di indirizzo competente per Legge;
- ai sensi dell'articolo 4.1.8 delle Disposizioni del Piano dei Servizi la determinazione delle condizioni economiche e giuridiche della permuta vanno definite *"in via bonaria e consensuale"* quanto alla definizione degli indici e dei coefficienti di conversione della compensazione, da commisurarsi agli effettivi valori delle singole aree da permutare;
- la definizione delle condizioni di permuta, secondo le riportate Disposizioni, presuppone l'espletamento di complesse ed onerose attività, tra cui l'aggiornamento della stima delle aree in permuta, stante la risalenza nel tempo delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con perizia prot. 40226/18 e prot. 40227/18 del 23.05.2018;
- durante la complessa istruttoria sulla proposta del piano attuativo dell'AT-A è sopraggiunta la necessità di una modifica delle strategie e delle azioni della compensazione ecologico ambientale da attuare all'interno delle aree del Parco del Grugnotorto/Grubria, tra cui rientrano anche quelle dell' *"Area Elle"* interessate dalla proposta di piano attuativo AT-A; ad esito della seduta del 16.10.2023 del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma di interesse regionale sottoscritto in data 08.02.2017, è stato avviato il procedimento di variante all'Accordo di programma stesso per la modifica del suo articolo 7 e dei collegati articoli 13 e 16 della convenzione urbanistica del P.I.I. Bettola, prevedendo anche una diversa destinazione della quota degli oneri di urbanizzazione assegnati all'acquisizione delle aree del Parco del Grugnotorto, tra cui rientrano anche quelle dell' *"Area Elle"* interessate dalla proposta di piano attuativo AT-A, fino all'importo massimo di Euro 16.000.000,00, così procedendo in conformità alle esigenze espresse dal Comune di Cinisello Balsamo e al recepimento degli sviluppi inerenti la realizzazione delle nuove fermate della Linea Metropolitana M1 e M5;

- con provvedimento a firma del Sindaco prot. 57757 dell'11.07.2023, il Comune di Cinisello Balsamo ha respinto l'istanza proposta in data 06.06.2023, da Fondi Rustici Nord Milano S.p.A. per l'acquisizione da parte del Comune, mediante procedura espropriativa o tramite procedura d'acquisto a prezzo concordato, di aree di sue proprietà site all'interno del Parco del Grugnotorto per un controvalore richiesto di Euro 16.000.000,00, in pretesa attuazione dell'articolo 16 della convenzione urbanistica attuativa del "*P.L.I. Bettola*", sulla base, in particolare, dei menzionati procedimenti di variante urbanistica sovralocale e del sopravvenuto mutamento delle condizioni economico-sociali e territoriali rispetto a quelle in essere al momento del perfezionamento dell'Accordo di Programma regionale;
- tale diniego comunale, prot. 57757 dell'11.07.2023, di acquisto a qualsiasi titolo delle aree di Fondi Rustici Nord Milano S.p.A. è stato dichiarato legittimo, prima, con sentenza del TAR Lombardia Milano, Sezione II, n. 3049 del 15.12.2023 e, da ultimo, con sentenza del TAR Lombardia, Milano, Sezione II, n. 2864 del 23.10.2024;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 29 del 13.5.2024, è stato avviato l'iter procedurale per l'estensione del perimetro del Parco Nord Milano sulle aree del Parco Grugnotorto (oggi Grubria) con relativo recesso dal PLIS Grubria;
- la sentenza del Tribunale di Monza n. 911/22 del 10.10.2022, depositata solo il 13.09.2024 e conosciuta dal Comune in data 09.10.2024, stabilisce, fra l'altro, che *"il primo degli atti contrari ai doveri d'ufficio (...) attiene al raddoppio dell'indice di compensazione delle aree interne al Parco del Grugnotorto inquadrato quali aree della compensazione speciale (Area Elle) nella fase di approvazione del Piano di Governo del Territorio (...)"*, avvenuta con deliberazione di Consiglio comunale n. 48 del 24.10.2013, sino al valore di 0,2 mq/mq, con conseguente pregiudizio per l'Ente in termini di *"danno per l'assetto urbanistico"* del territorio in misura pari al mancato abbattimento degli indici compensativi all'interno della stessa *"Area Elle"* e alla contestuale maggiore edificabilità da delocalizzarsi all'interno dell'AT-A;
- per la quantificazione di tale *"danno per l'assetto urbanistico"* sempre la sentenza del Tribunale di Monza n. 911/22 stabilisce che *"quanto alla maggiore edificabilità delocalizzata conseguente a incremento e mancato abbattimento di indici di compensazione relativi alle aree del Parco Grugnotorto comprese nella cosiddetta Area Elle il danno per l'assetto urbanistico conseguente alla maggiore volumetria edificabile è risarcibile assumendo il criterio del controvalore monetario di detta maggiore volumetria pari a 20.181,20 metri quadrati"*;

DATO ALTRESI' ATTO CHE

- l'Avviso approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 191 del 17.07.2014, per

l'attuazione dell'AT-A mediante permuta delle aree pubbliche che lo costituiscono, ha lasciato intatte le competenze e l'autonomia di questo Comune;

- l'AT-A costituisce un compendio comunale di rilevanza strategica e che non vi sono ragioni di opportunità o di convenienza che giustifichino la sua attuazione tramite la cessione in permuta delle aree pubbliche che lo costituiscono;
- allo stato l'eventuale permuta delle aree pubbliche dell'AT-A per consentire il successivo atterraggio sulle stesse dei diritti volumetrici generati dall'Area Elle si inserirebbe nel solco del *“danno per l'assetto urbanistico”* recentemente accertato e quantificato dal Tribunale di Monza con la sentenza n. 911/2022;
- con tale sentenza viene, altresì, affermato che la procedura avviata con la delibera di G.C. n. 191 del 17.07.2014, *“solo in apparenza rivolto alla platea di tutte le proprietà private intestatarie di aree interne al Parco, in realtà strutturato con l'inserimento di requisiti “ritagliati” su misura e a esclusivo vantaggio”* della proprietà Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.;
- le previsioni urbanistiche della Scheda dell'AT-A devono essere perseguite tramite il preventivo compimento di procedure concorsuali ad evidenza pubblica che non contemplino la cessione della proprietà delle aree pubbliche, ovvero in subordine che la prevedano ma solo a fronte del riconoscimento di un adeguato corrispettivo a favore dell'Amministrazione comunale e che garantiscano l'individuazione di un soggetto attuatore nel complesso titolato di adeguati requisiti reputazionali, nonché tecnici ed economico-finanziari che offrano ampie garanzie sulla realizzazione dell'intervento e di tutti gli obiettivi di interesse pubblico previsti nell'AT-A;
- l'acquisizione delle aree ricomprese all'interno del Parco del Grugnotorto deve essere, nel complesso, valutata e salvaguardata all'esito dei complessi procedimenti urbanistici in corso, anche di rilevanza regionale, per l'adeguamento delle misure di compensazione ecologico ambientale previste all'interno delle stesse aree del Parco del Grugnotorto, nonché in seno al procedimento avviato con delibera di Giunta comunale n. 187 del 20/06/2024, per la formazione del nuovo P.G.T. e, infine, all'esito del procedimento avviato con deliberazione di Consiglio comunale n. 29 del 13.05.2024, per l'estensione del perimetro del Parco Nord Milano sulle aree del Parco del Grugnotorto;

RICHIAMATI

- gli allegati pareri resi ai sensi dell'art. 49 1° comma del T.U Enti locale da parte del Dirigente del Settore Governo del Territorio e del Settore Risorse e Patrimonio;
- gli articoli 42, comma 2, lett. l) e 192 del D.Lgs. 267/2000;

- l'articolo 21 del vigente Statuto comunale;
- l'articolo 3 e ss. del R.D. 18.11.1923, n. 2440;
- l'articolo 36 e ss. R.D. 23.05.1924, n. 827;
- la Legge n. 241/1990;
- i Regolamenti comunali;

Considerato che il presente argomento è stato esaminato dalla Commissione Consiliare 2° “Affari ambientali e territoriali” nella seduta del 12/02/2025;

Con voti favorevoli 15, contrari 2, astenuti 7,

DELIBERA

1. le premesse che precedono sono qui richiamate e si intendono integralmente trascritte come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. per tutte le ragioni indicate in premessa, non sussistono le condizioni di pubblico interesse per la cessione in permuta della proprietà delle aree pubbliche che costituiscono l'AT-A con le aree private interne al Parco del Grugnotorto facenti parte della c.d. “*Area Elle*” di proprietà della Società Fondi Rustici Nord Milano S.p.A., considerato anche quanto stabilito con sentenza del Tribunale di Monza n. 911/22 del 10.10.2022, depositata solo il 13.09.2024 e conosciuta dal Comune in data 09.10.2024, con la quale si stabilisce, fra l'altro, che “*il primo degli atti contrari ai doveri d'ufficio (...) attiene al raddoppio dell'indice di compensazione delle aree interne al Parco del Grugnotorto inquadrato quali aree della compensazione speciale (Area Elle) nella fase di approvazione del Piano di Governo del Territorio (...)*”, avvenuta con deliberazione di Consiglio comunale n. 48 del 24.10.2013, sino al valore di 0,2 mq/mq, con conseguente pregiudizio per l'Ente in termini di “*danno per l'assetto urbanistico*” del territorio in misura pari al mancato abbattimento degli indici compensativi all'interno della stessa “*Area Elle*” e alla contestuale maggiore edificabilità da delocalizzarsi all'interno dell'AT-A;
3. per effetto di quanto previsto al precedente punto e in ossequio ai principi di legittimità, di efficienza e di efficacia dell'azione amministrativa, non sussistono le condizioni di pubblico interesse per procedere, ai sensi dell'articolo 4.1.8 delle Disposizioni del Piano dei Servizi, alla determinazione consensuale delle condizioni di permuta delle aree pubbliche che costituiscono l'AT-A con le aree private interne al Parco del Grugnotorto facenti parte della c.d. “*Area Elle*” di proprietà della Società Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.;

4. per ulteriore conseguenza non sussistono le condizioni di pubblico interesse per proseguire nelle ulteriori attività istruttorie sulla proposta di Piano Attuativo AT-A Ex Ovocoltura proposto da Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.

Con successiva apposita votazione con voti favorevoli 15, contrari 3, astenuti 6, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

Verbale sintetico

Il Presidente apre l'esame della proposta in oggetto. L'Assessora Berneschi presenta l'argomento e si apre una discussione (omissis, trascrizione allegata al presente atto) al termine della quale il Presidente apre la fase delle dichiarazioni di voto. La trascrizione integrale delle dichiarazioni è contenuta nell'allegato estratto del verbale della seduta.

Il Presidente propone quindi la votazione dell'argomento in oggetto ("PIANO ATTUATIVO ALL'INTERNO DELL'AMBITO DENOMINATO "AT A – EX OVOCULTURA" NEL DOCUMENTO DI PIANO. DETERMINAZIONI") e si determina il seguente risultato (come da foglio dettagliato allegato):

<i>Voti favorevoli:</i>	<i>n.15</i>
<i>Voti contrari:</i>	<i>n.02</i>
<i>Astenuti:</i>	<i>n.07</i>

*Il Presidente, proclamato l'esito della votazione come sopra riportata, dichiara la deliberazione **approvata**.*

Il Presidente pone poi in votazione l'immediata eseguibilità dell'atto con il seguente risultato:

Non partecipano al voto i Consiglieri Tallawi e Salerno

<i>Voti favorevoli:</i>	<i>n.15</i>
<i>Voti contrari:</i>	<i>n.03</i>
<i>Astenuti:</i>	<i>n.06</i>

*Il Presidente, proclamato l'esito della votazione come sopra riportata, dichiara la deliberazione **immediatamente eseguibile**.*

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 Presidente Angelo Antonio Di Lauro

Il Segretario Generale Andrea Bongini