



Città di Cinisello Balsamo

Provincia di Milano

COPIA CONFORME

Codice n. 10965

Data: 26/09/2011

CC N. 47

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVO ALL' AREA DI VIA CORNAGGIA INDIVIDUATA NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE NELL' AMBITO N. 7 – EX CASCINA CORNAGGIA.

L'anno duemilaundici addì ventisei del mese di Settembre alle ore 19.45, in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dalla legge vigente, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione STRAORDINARIA di prima convocazione ed in seduta PUBBLICA presieduta dal Sig. Sacco Giuseppe nella sua qualità di PRESIDENTE e con l'assistenza del Segretario Generale D'Arrigo Antonio.

Risultano presenti alla seduta i seguenti componenti del Consiglio comunale:

		PRES.	ASS.			PRES.	ASS.
1 - Gasparini Daniela	P.D.	X		17 - Berlino Giuseppe	P.D.L.	X	
2 - Gasparini Alessandro	P.D.	X		18 - Scaffidi Francesco	P.D.L.	X	
3 - Ronchi Andrea	P.D.	X		19 - Cesarano Ciro	P.D.L.	X	
4 - Marsiglia Franco	P.D.	X		20 - Di Lauro Angelo	P.D.L.	X	
5 - Catania Andrea	P.D.	X		21 - Malavolta Riccardo	P.D.L.	X	
6 - Sacco Giuseppe	P.D.	X		22 - Visentin Riccardo	P.D.L.	X	
7 - Grazzi Francesco	P.D.	X		23 - Acquati Piergiorgio	P.D.L.	X	
8 - Ruffa Ivano	P.D.	X		24 - Gandini Stefano	P.D.L.	X	
9 - Russomando Damiano	P.D.	X		25 - Boiocchi Simone	LEGA N.	X	
10 - Seggio Giuseppe	P.D.	X		26 - Fumagalli Cristiano	LEGA N.		X
11 - Martino Raffaele	P.D.	X		27 - Cattaneo Paolo	I.D.V.	X	
12 - Gatto Gerardo	P.D.	X		28 - Quattrocchi Marco	I.D.V.	X	
13 - Muscio Nicola	P.D.	X		29 - Tediosi Aldo	R.C.	X	
14 - Bartolomeo Patrizia	P.D.		X	30 - Menegardo Mattia	SIN. e LIBERTA`		X
15 - Strani Natalia	P.D.	X		31 - Zonca Enrico	CITT. INS.-M.P.A.	X	
16 - Lio Carlo	P.D.L.	X					

Componenti presenti n. 28.

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

N° proposta: 40723

OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVO ALL' AREA DI VIA CORNAGGIA INDIVIDUATA NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE NELL'AMBITO N. 7 – EX CASCINA CORNAGGIA.

In data 28.05.2007, ns. prot. 21021 (*allegato 1*), è pervenuta l'istanza della Società S.I.L. ITALIA S.r.l., successivamente integrata in data 30.07.2007 ns. prot. 30813 (*allegato 2*), relativa ad una proposta preliminare di P.I.I., ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/05, per l'area in oggetto.

La proposta preliminare è stata esaminata dalla Giunta Comunale che in data 10.10.2007 (*allegato 3*) si è espressa favorevolmente con le seguenti specificazioni:

- 1) *incrementare il valore degli oneri aggiuntivi offerti dall'operatore;*
- 2) *definire la gestione e la realizzazione del parco pubblico a cura della proprietà;*
- 3) *prevedere nel P.I.I. l'analisi dell'impatto acustico a cura dell'operatore."*

L'operatore ha successivamente presentato la proposta definitiva di P.I.I. in data 22.01.2009 prot. n. 2587 (*allegato 4*), successivamente integrata in data 07.09.2009 prot. n. 35421 (*allegato 5*), che prevedeva la demolizione della Cascina Cornaggia e l'edificazione di volumetrie residenziali in luogo della stessa.

A seguito delle note inviate dall'ufficio il 24.4.2009 e il 21.7.2009, prot. n. 30053 (*allegato 6*), con le quali si sospendeva il procedimento in oggetto fino alla Deliberazione da parte dell'Amministrazione Regionale dei criteri e le modalità delle disposizioni stabilite dalla LR 5/2009 e si assegnava un termine di 45 giorni per l'integrazione documentale ai sensi delle nuove direttive regionali, l'Operatore ha parzialmente integrato la documentazione del P.I.I.

A seguito delle modifiche e integrazioni apportate al Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche da parte dell'Amministrazione Comunale avvenute attraverso la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 15.02.2010 (*allegato 7*), e a seguito di vari incontri con l'Amministrazione Comunale, l'Operatore ha presentato, in data 30.03.2010 prot. n. 13475 (*allegato 8*), una ulteriore proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento - P.I.I. ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/05 e s.m.i. (*allegato 9*), relativa al complesso immobiliare denominato "Cascina Cornaggia", la quale prevedeva la salvaguardia della Cascina stessa attraverso il suo recupero e la riqualificazione urbanistica e territoriale del quartiere Cornaggia.

A seguito delle valutazioni espresse dal Gruppo di Valutazione di Piani e Programmi Urbanistici in data 28.4.2010 e dalla Commissione per il Paesaggio nella Seduta del 13.05.2010 (*allegato 10*) la Società SIL ITALIA S.R.L., in data 10.02.2011 prot. n. 5392 (*allegato 11*), ha consegnato la proposta preliminare rivista.

La Società S.I.L. ITALIA S.r.l. ha trasmesso la proposta definitiva di P.I.I. in data 20.06.2011 prot. n. 26206, successivamente integrata il 27.06.2011 prot. n. 27400, 28.06.2011 prot. n. 27710, 06.07.2011 prot. n. 29181, 07.07.2011 prot. n. 29391, 08.07.2011 prot. n. 29470, 18.07.2011 prot. n. 30737, 26.07.2011 prot. n. 32139, 28.07.2011 prot. n. 32541, 3.8.2011 prot. n. 32956, 9.8.2011 prot. n. 33523, 30.8.2011 prot. n. 36324, 1.9.2011 prot. n. 36609, 2.9.2011 prot. n. 36736, 6.9.2011 prot. n. 37199, 8.9.2011 prot. 37562, 8.9.2011 prot. 37637, 12.9.2011 prot. 37985, 14.9.2011 prot. 38572; (*allegato 12*)

L'AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito oggetto del Programma Integrato di Intervento fa parte di un quartiere posto nella parte orientale del Comune di Cinisello Balsamo, in prossimità dell'autostrada A4 e di viale Brianza (S.S. 36) ed inserito in un contesto contraddistinto da un tessuto urbano misto, ove trovano collocazione diversi insediamenti residenziali, di terziario, commerciali e di logistica oltre ad un insediamento ricettivo presente da alcuni decenni ed un nuovo polo ricettivo già funzionante. L'ambito comprende la ex Cascina Cornaggia di proprietà privata, con annessa area a verde di proprietà comunale, nonché un parcheggio pubblico e un edificio comunale oggi in uso al circolo culturale A.M.I.S.

L'area che l'operatore propone di permutare a favore del Comune ha una superficie di **5.101,18 mq**, ed è occupata dal complesso edilizio della ex Cascina Cornaggia composto da più corpi di fabbrica che versano in uno stato di parziale abbandono e che in passato avevano funzione di residenze, stalle e magazzini; l'area è identificata catastalmente ai *mappali 45-46-47-48-49-50-55-56-57-58-109-110-149 del Foglio 37*.

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI

VIGENTI

P.R.G. VIGENTE

L'area di proprietà privata da permutare secondo il Piano Regolatore Generale Vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 20.04.2004, e pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 26.05.2004, ricade in:

- **Parte Ambito SV/R1** (*Ambiti con insediamenti residenziali di valore storico ed ambientale*

(Zto B)), disciplinato dall'articolo 13.1 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente;

- **Parte Area OC/S1** (Aree per verde e servizi pubblici), disciplinata dall'articolo 17.1 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente (allegato 13);
- **Parte dell'area ricade in fascia di rispetto autostradale** (limite di edificazione lungo le strade).

L'azzonamento del P.R.G. Vigente individua la ex Cascina Cornaggia come **"insediamento rurale di interesse ambientale"**, normato dall'art. 7.4 delle N.T.A. che prevede quanto segue:

"Gli interventi sugli edifici e sugli insediamenti rurali di interesse ambientale debbono rispettare le prescrizioni specifiche dettate dall'eventuale nulla osta nonché i criteri di cui ai precedenti punti 7.3.3 e 7.3.4; debbono infine assicurare il mantenimento e la valorizzazione degli elementi tipologici e di immagine delle parti, esteriori e percepibili da spazi pubblici o comuni, che concorrono a determinare il pregio del quadro ambientale".

L'area di proprietà Comunale da permutare secondo il Piano Regolatore Generale Vigente, ricade in:

- **Parte Area OC/S1** (aree per verde e servizi pubblici), disciplinato dall'articolo 17.1 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente;
- **Parte Area OC/S2** (aree per parcheggi pubblici), disciplinato dall'articolo 17.2 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente; (allegato 14)
- **SC: Centro Socio Culturale**;

Per completare la dotazione di aree a standard l'operatore propone di cedere all'Amministrazione Comunale un'area di mq. 1.964,11 esterna al perimetro di intervento (identificata catastalmente con parte dei mappali 4-5 del foglio 5), che secondo il P.R.G. Vigente, ricade in:

- **Parte Area ST/S2:** (Aree a Parco di interesse generale);
- **Parte Area ST/S3:** (Aree del Parco del Grugnotorto con specifica funzione di mitigazione ambientale) interna al perimetro del Parco locale di interesse sovracomunale del Grugnotorto disciplinata dagli articoli 15.4 e 15.5 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente. (allegato 15)
- **Parte dell'area ricade in fascia di rispetto autostradale** (limite di edificazione lungo le strade).

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE

L'Ambito oggetto della proposta di P.I.I. ricade nel perimetro individuato nel Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche (approvato con Deliberazione di C.C. n. 36 del 25.05.2006 e s.m.i., e con ultima Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 15.02.2010 –

cfr. Allegato 7) come **AMBITO 7 ex Cascina Cornaggia** che all'art. 6.3.4 della Relazione Generale riporta quanto segue:

“L'ambito 7 merita di essere citato per il fatto che si tratta di una cascina esistente con annessa area a verde di proprietà comunale, nonché del parcheggio pubblico e dell'edificio comunale, oggi in uso al circolo culturale A.M.I.S.. La stessa cascina rappresenta il cuore del quartiere che, per l'appunto, ne prende il nome.

Il quartiere è racchiuso tra alcune grandi arterie viabilistiche, in particolare viale Brianza ad ovest e l'autostrada MI-VE a sud, mentre sul lato est è presente la bretella di raccordo tra lo svincolo autostradale e lo stesso viale Brianza.

La viabilità del quartiere Cornaggia è soggetta ai lavori attinenti alla riqualificazione della strada SS 36, con la realizzazione della nuova viabilità interrata di connessione con la via Caldara.

Gli interventi in questa area dovranno assicurare una elevata qualità degli spazi pubblici e garantire la dotazione di aree fruibili per la cittadinanza debitamente mitigati con strutture atte a contenere l'inquinamento acustico.

*Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.*

Motivazioni della proposta: miglioramento qualitativo del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del contesto con rivitalizzazione dell'ambiente circostante.

Obiettivi attesi: riqualificazione urbanistica complessiva dell'ambito, sia degli edifici sia del contesto, sistemazione della viabilità del quartiere Cornaggia, miglioramento della dotazione dei servizi pubblici.”

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La proposta definitiva di P.I.I., dopo l'adozione, verrà trasmessa presso la Direzione Centrale Pianificazione e Assetto del Territorio della Provincia Di Milano per la richiesta di compatibilità urbanistica ai sensi dell'art. 2 dell'Allegato alla Deliberazione n. 332 della Giunta Provinciale del 24.5.2006; (*allegato 16*)

LA PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta, nelle intenzioni dell'Operatore, prevede due elementi rilevanti che consentiranno da un lato la salvaguardia della componente storica rappresentata dalla Cascina Cornaggia e la relativa area di pertinenza, e dall'altro la collocazione della nuova edificazione residenziale nell'area, a nord della Via Cornaggia, attualmente occupata dall'edificio della “ex scuola elementare” di proprietà comunale. L'ipotesi progettuale così configurata contribuisce sostanzialmente alla riqualificazione urbanistica e territoriale del quartiere Cornaggia.

L'Attuazione del P.I.I. si compie dunque attraverso la permuta di aree tra l'operatore S.I.L. Italia s.r.l. e l'Amministrazione Comunale.

La proprietà mette a disposizione una superficie territoriale di mq. 5.101,18 sulla quale si trova l'edificio storico dell'ex Cascina Cornaggia che, al netto delle superfetazioni che saranno demolite, si sviluppa su due piani per una capacità insediativa complessiva di mq. 3.084,33 di s.l.p. di cui mq. 2.269,30 ricadenti in ambito SV/R1 e mq. 815,03 ricadenti in zona OC/S1.

L'Amministrazione Comunale mette a disposizione una superficie territoriale di mq. 5.393,19 (area della scuola e parcheggio pubblico) il cui fabbricato ha una Slp di mq. 440 destinata ora a Circolo Culturale dell'A.M.I.S.

Lo sviluppo delle attività edilizie saranno articolate nel seguente modo:

1) Ambito comunale in permuta a favore dell'operatore situato a Nord di via Cornaggia

La proposta progettuale prevede la demolizione dell'edificio esistente e del parcheggio pubblico posizionato lungo il lato est dell'area.

È prevista la realizzazione di un edificio residenziale composto da corpi di altezza variabile (5, 6 e 10 piani fuori terra, con piano terreno porticato) nel quale sono previsti 54 appartamenti e una dotazione di 52 box (di cui 34 doppi) posizionati al piano interrato e 24 stalli di sosta pertinenziali al piano terra al fine di garantire la dotazione di 2 posti auto per alloggio così come previsto nella Deliberazione di C.C. n. 11 del 15.2.2010.

Le superfici adiacenti al costruito sono destinate a standard urbanistico e prevedono la realizzazione di un parcheggio pubblico, con accesso diretto da via Cornaggia, comprensivo di 40 stalli di sosta, impianto di pubblica illuminazione e di raccolta di acque; sul lato Est è prevista la realizzazione di un'area a verde, privata asservita all'uso pubblico, con piantumazione di nuove essenze arboree, allargamento del marciapiede esistente e formazione di una pista ciclopedonale.

In considerazione della quantità minima di superficie da destinare a standard urbanistici prevista dal Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche, l'operatore propone inoltre la cessione al Comune di una superficie esterna all'ambito d'intervento di **1.964,11 mq** di area a verde posizionata all'interno del Parco Locale del Grugnotorto.

2) Ambito dell'ex Cascina Cornaggia di proprietà privata in permuta a favore del Comune

La proposta progettuale prevede la demolizione di tutte le superfetazioni e delle tettoie attualmente presenti nelle adiacenze dell'ex cascina Cornaggia.

È previsto inoltre il consolidamento strutturale della Cascina attraverso la sostituzione di tutte le coperture, dei solai lignei e la contestuale realizzazione di nuove strutture orizzontali e verticali connesse alle murature esistenti atte a garantirne la tenuta (cfr. OPERA STRATEGICA).

L'Amministrazione Comunale intende recuperare l'intera Cascina Cornaggia con opere di consolidamento strutturale in quanto è propria volontà procedere successivamente all'avvio di una procedura di *project financing* volto alla ristrutturazione e concessione delle superfici della Cascina stessa ad associazioni con finalità socio assistenziali; in data 14.9.2011 prot. 38568 (*allegato 17*) è pervenuta nota da parte della Fondazione Anna Valeria Dellepiane che si rende disponibile a concedere un contributo a fondo perduto di € 700.000,00.

Nell'area immediatamente adiacente all'ambito sopra descritto è presente l'area a verde già di proprietà comunale, di estensione pari a 3.190,19 mq, sulla quale verranno posizionate nuove essenze arboree a mitigazione dell'Autostrada A4 posta lungo il confine Sud.

COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 26 comma 3-ter e dell'art. 25 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. il presente P.I.I. risulta con processo in corso e pertanto può essere adottato entro i termini previsti dal sopracitato comma 3-ter dell'art. 26. (*allegato 18*)

La proposta in oggetto, risponde ai quesiti espressi nel Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche approvato dall'Amministrazione Comunale in particolare sintetizzati nei seguenti punti:

- *presenza significativa di edifici storici non più utilizzati e da ristrutturare, che contribuiscono all'integrazione e al rafforzamento del sistema dei servizi pubblici, servizi alla persona e per le fasce più deboli della popolazione;*
- *rafforzamento del sistema del verde, determinante in quanto il quartiere è privo di aree destinate a giardini pubblici;*
- *notevole grado di novità ed un significativo miglioramento rispetto all'assetto esistente;*
- *attivazione e potenziamento delle infrastrutture, nonché dei servizi socio-culturali e per il tempo libero;*
- *ruolo di connettivo delle varie funzioni (residenza, verde, struttura pubblica socio-culturale) che contribuiranno a realizzare una sostanziale ed efficace organizzazione territoriale del quartiere.*

La parte attuatrice ha trasmesso in data 30.8.2011 prot. 36324 la *Dichiarazione di Congruenza* ai criteri stabiliti dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. VIII/9413 del 06.05.2009. (cfr. ALLEGATO A)

VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. VIGENTE

Al fine di attuare la proposta progettuale sopra descritta è necessario procedere alla variante urbanistica così come prospettato dall'Amministrazione Comunale ed attuarne quindi le finalità ad esso sottese, vale a dire una modifica e riorganizzazione delle previsioni urbanistiche relative

al comparto, per riqualificare e valorizzare un brano di città attualmente non adeguatamente qualificato.

Nello specifico, la variante individua un nuovo *Perimetro di piano attuativo di iniziativa privata* denominato OT/RS (corrispondente al perimetro del PII), nel quale sono individuate le aree da destinare all'edificazione residenziale privata (corrispondenti alla porzione di ambito ubicato a nord di Via Cornaggia che vengono lasciate in bianco - il cui azionamento preciso discende dai contenuti progettuali del PII stesso) e le aree per servizi pubblici (corrispondenti al sedime dell'ex Cascina Cornaggia e relative pertinenze ed area adiacente) che vengono azionate parte come SV/S1 - *Standard strutturale relativo a cascine di valore storico ambientale* - e parte come OC/S1 - *Standard ordinario relativo a verde e servizi pubblici*.

Oltre a modificare la Tavola di azionamento, la variante urbanistica integra le Norme Tecniche di Attuazione all'interno della Parte II - DISPOSIZIONI SPECIALI - con un apposito articolo riguardante la disciplina urbanistica relativa al nuovo ambito OT/RS.

A tale fine il Settore Gestione del Territorio - Servizio Urbanistica ha predisposto la seguente documentazione:

- *Relazione Tecnica;*
- *Tavola 01 "Comparto di Via Cornaggia - Individuazione ambito di variante";*
- *Tavola 02 "Comparto di Via Cornaggia - Ambito variato";*
- *Tav. P 2.3 Viabilità e azionamento - Quadrante 8 scala 1:2.000 - aggiornata a seguito della presente variante;*
- *Tav. P 2.4 Viabilità e azionamento - Legenda scala 1:2000 - vigente;*
- *Tav. P 2.4 Viabilità e azionamento - Legenda scala 1:2000 - variata;*
- *Tav. Cartografia dei vincoli - redatta su base cartografica integrata nel SIT Comunale scala 1:2000;*
- *Variante al PRG Vigente ai sensi dell'Art. 25 c. 1 della L.R. 12/05 - Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano - All. B, di cui alla D.G.P. n. 332 del 24.05.2006.*
- *Relazione Geologica redatta dal Dott. Baroni Giuseppe, facente parte degli elaborati costituenti il PII, "Valutazione compatibilità geologica dell'intervento" (Prot. n. 26206 del 20.06.2011).*

DATI TECNICI

Superficie Territoriale ambito (come da rilievo)	m ² 14.684,93
Superficie Fondiaria	m ² 2.436,07
Attuale superficie fondiaria relativa alla Cascina Cornaggia in ambito SV/R1:	m ² 2.679,05

S.l.p. ESISTENTE (Cascina Cornaggia)	m ² 3.084,33
m ² 2.269,30 in ambito SV/R1 + m ² 815,03 in zona OC/S1 (cfr. Tav. 13)	
S.l.p. di progetto	m ² 4.690,84 < m ² 4.700,00
Interamente Residenziale - scomputati i muri ai sensi della L.R. 33/07	
VOLUME	m ³ 17.434,53
(5.283,19 X 3,30)	
Quantificazione parcheggi L. 122/89:	17.434,53/10 = m ² 1.743,45
Parcheggi pertinenziali in progetto	m ² 2.223,09 > m ² 1.743,45
VERIFICA STANDARD	
Standard a nord di via Cornaggia	m ² 2.803,09 > m ² 2.800,001
m ² 1.405,25 (parcheggio pubblico) + m ² 1.397,84 (verde privato asservito all'uso pubblico)	
Area in permuta a favore del Comune	m ² 5.101,18
Area verde già di proprietà comunale	m ² 3.190,19
Standard totale previsto nel comparto	m ² 11.094,46 > m ² 10.800,00
Area ceduta nel parco Grugnotorto	m ² 1.964,11 > m ² 1.400,051
TOTALE AREA A STANDARD P.I.I.:	m ² 13.058,57
Area di cessione stradale (per marciapiede via Cornaggia)	m ² 154,03
Area stradale tratto di via Cornaggia interna al P.I.I.	m ² 1.000,37
Superficie coperta edificio residenziale	m ² 865,92
Superficie coperta Cascina Cornaggia	m ² 1.408,66
ALTEZZA EDIFICI:	
Edificio residenziale: 10 piani f.t. (m 31,80) = N.T.A.	
Cascina Cornaggia: esistente (H max m 14,75) = N.T.A.	

¹ Cfr. Art. 6 Documento d'Inquadramento delle Politiche Urbanistiche.

ELABORATI PROGETTUALI

L'elenco di cui all'ALLEGATO A, comprende il progetto in Variante al P.R.G. Vigente, la Variante Urbanistica, il progetto preliminare dell'Opera Strategica ed i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

PARERI

la Commissione del Paesaggio nella **Seduta n. 9 del 26.07.2011** ha espresso il proprio **parere favorevole (allegato 19)**

Gruppo di Valutazione di Piani e Programmi Urbanistici in data **06.07.2011** si è espresso come segue: *"La Commissione di valutazione all'unanimità giudica positivamente l'assetto planivolumetrico della nuova proposta di P.I.I. che soddisfa le richieste avanzate dall'Amministrazione Comunale.*

Si prende atto della stima effettuata dal professionista in merito al calcolo di contributo di qualità aggiuntiva eseguito sul valore di trasformazione del P.I.I. che prevede un importo di € 1.000.000 per l'opera strategica individuata nel consolidamento strutturale della Cascina Cornaggia.

La Commissione ravvisa che dall'analisi del quadro economico presentato dall'operatore risulta necessario rivedere il costo unitario al mq per il consolidamento strutturale della Cascina Cornaggia demandando al Settore Patrimonio e Demanio la verifica puntuale del progetto preliminare con relativo computo metrico estimativo.

La commissione ritiene necessario il ricorso alla gara d'appalto non solo per la porzione di cascina finanziabile attraverso lo scomputo degli oneri, ma anche per la parte finanziata attraverso il contributo aggiuntivo così come sopra descritto."; (allegato 20)

Il Settore 5° LL.PP. ha espresso il proprio parere, riferito anche all'opera strategica, favorevole condizionato con nota del 9.9.2011 prot. 37739; (allegato 21)

Il Settore 10° ECOLOGIA ha espresso il proprio *parere favorevole condizionato* con nota del 7.9.2011 prot. 37355; (allegato 22)

La Società Amiacque s.r.l. in data 14.09.2011, prot. 38397 ha espresso il proprio parere favorevole; (allegato 23)

L'ASL Milano, con nota del 18.8.2011 prot. 34430 (*allegato 24*), ha espresso parere con osservazioni al quale è stato dato riscontro da parte dell'operatore con propria nota del 6.9.2011 prot. 37199.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 48 del 18.02.2009 e n. 68 del 18.03.2009 sono stati approvati gli orientamenti e criteri relativi alla V.A.S. di P.I.I. e Strumenti Attuativi da applicarsi nel periodo transitorio di passaggio dal PRG al PGT. (*allegato 25*)

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 49 del 18.02.2009 (*allegato 26*) si sono individuati il Dirigente del Settore Gestione del Territorio quale Autorità Procedente e il Dirigente del Settore Ambiente ed Ecologia quale Autorità Competente nell'ambito dei processi di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) dei programmi integrati di intervento e degli strumenti attuativi.

L'Amministrazione Comunale con propria Deliberazione di Giunta Comunale n. 367 del 30.11.2010 (*allegato 27*) ha avviato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Proposta di Programma Integrato di Intervento in oggetto non avente rilevanza regionale, in Variante al P.R.G. Vigente.

Il *Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.* è stato approvato con Determinazione Dirigenziale n. 911 del 18.07.2011. (*allegato 28*)

In data 19.07.2011 è stato messo a disposizione sul sito web del Comune e sul sito web Regionale (SIVAS) il "Rapporto Preliminare Ambientale" (*allegato 29*) che è rimasto, al contempo, depositato in libera visione al pubblico per trenta giorni presso il Settore Gestione del Territorio -Servizio Urbanistica.

In data 25.08.2011 si è svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune la Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla procedura di V.A.S. del P.I.I. in oggetto. (*allegato 30*)

Alla luce di quanto sopra l'Autorità Competente per la V.A.S. ha emesso il proprio Provvedimento Dirigenziale n. 31 del 07.09.2011 (*allegato 31*) nel quale vengono stabilite le seguenti condizioni ed indicazioni che saranno parte integrante e imprescindibile dell'Atto di Convenzionamento del P.I.I. in oggetto:

- *Per quanto riguarda la componente inquinamento atmosferico/qualità dell'aria/energia, stante l'ineludibile adeguatezza della proposta di PII in relazione al quadro dispositivo sull'approvvigionamento energetico delle volumetrie previste, è necessario, vista la criticità del comparto metropolitano in termini di qualità dell'aria, che vengano assunti i seguenti impegni:*

- *copertura con FER del 70% del fabbisogno termico (acqua calda sanitaria) o in alternativa, come da DLGS 28/2011, copertura con FER del 20% del fabbisogno energetico (acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento)²;*
- *predisposizione delle dotazioni impiantistiche idonee all'allacciamento all'impianto di teleriscaldamento in previsione;*
- *a fronte delle maggiori emissioni generate dall'intervento, loro compensazione attraverso la messa a dimora di essenze vegetali ad alto fusto (circonferenza di impianto di almeno 16/20 cm.) in numero pari agli abitanti teorici insediabili nel PII, quindi pari a complessive 175 essenze. Tale piantumazione può essere effettuata sulle aree non urbanizzate extra sito che la proposta cede oppure collocate su altre aree pubbliche preventivamente indicate dall'Amministrazione comunale, da garantire attraverso apposita polizza fidejussoria di € 40.000,00;*
- *la specificazione, in fase di progettazione attuativa, per quanto concerne l'illuminazione degli spazi outdoor, del tipo di corpi illuminanti utilizzati e della loro conformità al quadro dispositivo (LR 17/00, LR 38/04 e allegato A alla DGR 7/6162 del 2001);*
- *Per quanto riguarda la componente **paesaggio**,*
- *che venga realizzata una fascia alberata lungo tutto il perimetro del comparto di Cascina Cornaggia che si relaziona con l'asta autostradale, al fine di mitigare, dagli spazi a verde di pertinenza del complesso, la percezione delle barriere fonoassorbenti e del traffico autostradale e contribuire ad un ulteriore miglioramento del clima acustico;*

stabilendo altresì che eventuali maggiori oneri derivanti dall'attuazione degli interventi previsti al punto precedente, in quanto necessari ad una strutturale integrazione ambientale della proposta in oggetto, sono da intendersi a totale carico dell'operatore;"

In data 12.09.2011 il provvedimento di verifica è stato reso pubblico mediante sua pubblicazione sul sito web del Comune, all'Albo Pretorio e sul sito web Regionale (SIVAS). (*allegato 32*)

Nel suddetto provvedimento è stabilito che il P.I.I. in oggetto non è da assoggettare alla Valutazione ambientale Strategica; le condizioni e le indicazioni riportate nel Provvedimento Dirigenziale sono parte integrante dell'Atto di Convenzionamento del P.I.I. in oggetto.

OPERA STRATEGICA

In data 13.03.2009 è stata pubblicata sul B.U.R.L. n. 10 la L.R. 05/09 "Disposizioni in materia di territorio e opere pubbliche - collegato ordinamentale" che modifica, tra l'altro, l'art. 25 della

² l'Allegato 3 del DLGS 28/2011 prevede l'obbligatorietà della copertura con FER del 20% del fabbisogno energetico (acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento) dal maggio 2012 (che diventano del 35% dal gennaio 2014 e 50% dal gennaio 2017) ed introduce anche l'obbligatorietà di rinnovabili elettriche in misura minima di 1kW per 80 mq a partire dal maggio 2012 (che diventano ogni 65 mq dal gennaio 2014 e 50 mq dal gennaio 2017).

L.R. 12/05, disponendo che “[...] fino all’approvazione del PGT, i Comuni non possono dar corso all’approvazione di Programmi Integrati di Intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, fatta eccezione per i casi di PII che prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell’ambito territoriale. La Giunta Regionale definisce, con proprio atto, i criteri e le modalità per l’applicazione della disposizione di cui al precedente periodo, entro 60 giorni dall’entrata in vigore della stessa”.

Con nostra nota del 24.4.2009 (cfr allegato 6) è stato comunicato agli Operatori la momentanea sospensione del Procedimento relativo al P.I.I. fino alla Deliberazione da parte dell’Amministrazione Regionale dei criteri e le modalità delle disposizioni stabilite dalla L.R. 5/2009.

Successivamente, la Giunta Regionale con propria Deliberazione n. VIII/9413 del 06.05.2009, ha definito i criteri e le modalità di cui sopra per l’approvazione dei PII in variante allo strumento urbanistico vigente, stabilendo che “[...] condizione necessaria per l’approvazione dei PII è la previsione e la realizzazione (contestualmente all’intervento complessivo) di una o più infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, specificamente qualificate come di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell’ambito territoriale.”

Nella fattispecie la citata Norma stabilisce che gli elaborati di P.I.I. dovranno contenere una rigorosa e puntuale descrizione dello stato attuale dell’ambito con le azioni specifiche di riqualificazione che si prevede di attuare.

Così come indicato nel *Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche*, l’adeguatezza e -quindi- la possibilità di approvare PII viene valutata anche in relazione alla previsione di rilevanti interventi infrastrutturali (dove per infrastrutture si intende quell’insieme di opere, servizi ed attrezzature necessario alla qualificazione dell’intero territorio o, almeno, di sue parti significative) della città, e deve presupporre un’attenta analisi dei servizi esistenti, della modalità e delle varie criticità riscontrabili nonché dell’effetto indotto, sulle altre previsioni di PRG, dalle nuove previsioni insediative del PII di volta in volta in esame.

Sulla base dei criteri sopra descritti, la documentazione a corredo del P.I.I. dovrà contenere una *Dichiarazione di congruenza* con i criteri e le modalità di cui al comma 7 art. 25 della LR 12/2005 atto a documentare la presenza delle infrastrutture previste dalla legge e la loro corrispondenza con la DGR n. 8/9413 del 6.5.2009.

A tal fine la parte attuatrice ha trasmesso in data 30.8.2011 prot. 36324 la necessaria Documentazione richiesta dalla Giunta Regionale nei detti criteri, dalla quale si evince che la proposta di P.I.I. in oggetto è volta alla riqualificazione urbanistica del contesto nel quale

l'ambito di intervento è inserito e la contestuale realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziale per la riqualificazione dell'ambito territoriale.

L'opera strategica proposta dall'operatore in accordo con l'Amministrazione Comunale consiste nel consolidamento strutturale dell'ex Cascina Cornaggia.

L'intervento a carico dell'operatore ammonta ad un importo di € 1.279.556,48 e si pone l'obiettivo di intervenire per la sostituzione e bonifica degli elementi strutturali e di adeguare le strutture alla vigente normativa con particolare riguardo alla classificazione sismica del sito.

Nello specifico il progetto prevede la creazione di strutture autonome rispetto alle murature esistenti liberandole dai carichi esistenti e legandole alle nuove strutture; a tal fine si sono svolte prove penetrometriche e saggi perimetrali per verificare le caratteristiche degli appoggi dei muri esistenti.

I lavori si svolgeranno attraverso le seguenti fasi: formazione del ponteggio lungo l'edificio, demolizione delle coperture esistenti (con recupero ove possibile dei coppi esistenti), demolizione di tutti i solai lignei esistenti, formazione di fondazioni puntuali per i nuovi pilastri e travi di fondazioni di collegamento con i plinti, formazione di solai latero-cementizi connessi alle murature esistenti, rifacimento dei tetti con travi di cemento e travi secondarie in legno lamellare con successiva copertura in coppi; tutte porzioni oggetto d'intervento saranno dotate di vespai areati.

La proposta di P.I.I. in oggetto prevede la congruenza ai criteri e alle modalità di cui al comma 7, art. 25 della L.R. 12/2005.

DATI ECONOMICI PER L'OPERA STRATEGICA

Dal calcolo della spesa allegato al progetto preliminare allegato al P.I.I. risulta che il costo totale delle opere sopra descritte ammonta a € 968.942,19 al quale vanno aggiunti gli importi relativi al progetto e direzione lavori e i costi relativi al coordinamento della sicurezza per un totale di € 1.279.556,48

PATTI CONVENZIONALI

Le **opere di urbanizzazione primaria**, poste a carico delle parti attuatrici, hanno un costo complessivo di € 320.827,81 (come risulta dal computo metrico estimativo) e prevedono i seguenti interventi:

- realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via Cornaggia dotato di 39 stalli, impianto di pubblica illuminazione, raccolta acque reflue e piantumazione di essenze arboree;

- realizzazione di polifera e posa di nuove caditoie per la raccolta delle acque reflue lungo i tratti delle vie Cornaggia ed Engels confinanti con l'ambito di intervento con formazione di marciapiedi, nuova asfaltatura delle carreggiate e nuovo impianto di pubblica illuminazione.

Le **opere di urbanizzazione secondaria**, poste a carico delle parti attuatrici, hanno un costo complessivo di € 294.523,87 (come risulta dal computo metrico estimativo) e prevedono i seguenti interventi:

- consolidamento strutturale della ex Cascina Cornaggia limitatamente alla porzione di fabbricato individuata con la *Lettera E* negli elaborati progettuali posta nella parte sud del comparto;
- piantumazione con nuove essenze arboree da posizionare nell'area già di proprietà comunale posta a lato della ex Cascina Cornaggia.

Entrambi gli importi sono inferiori a quelli del contributo dovuto, a norma della Deliberazione Consiliare n. 15 del 05.03.2007 e s.m.i., il cui importo complessivo è pari a € **1.019.147,90**.

Conseguentemente le parti attuatrici verseranno al Comune a titolo di conguaglio del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria la somma di € 403.796,22 di cui:

€ 201.898,11 (pari al 50%) alla stipula della convenzione;

€ 201.898,11 (pari al rimanente 50%) maggiorato degli interessi legali dell'1,5% e quindi pari a € 204.926,58 entro un anno dalla stipula della convenzione.

L'operatore propone inoltre la formazione di un'area a verde piantumata privata ad uso pubblico con pista ciclopedonale posta nella zona a Nord di via Cornaggia per un importo di € 51.869,27.

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione, il relativo versamento avverrà al rilascio dei titoli abilitativi.

Gli operatori si impegnano a presentare le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'edificio residenziale entro un anno dalla stipula della convenzione (cfr art. 3 della convenzione).

Nella convenzione relativa al P.I.I. in oggetto vengono richiamate le condizioni ed indicazioni stabilite nel Provvedimento Dirigenziale n. 31 del 07.09.2011 emesso dall'Autorità Competente per la V.A.S. a seguito della Conferenza di Verifica tenutasi il 25.8.2011.

Per quanto non esplicitato si rimanda alla lettura integrale della Bozza di Convenzione allegata.

Ai sensi dell'art. 73 della L.R. 12/05 e s.m.i. (*allegato 33*), l'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 e del valore delle

aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, deve essere ogni anno accantonato in apposito fondo e destinato alla realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 71 della L.R. 12/05. Detto importo, determinato sulla base delle opere di urbanizzazione secondaria, è pari a € 60.037,57 che l'Amministrazione Comunale dovrà accantonare dal proprio Bilancio.

Per tutto quanto sopra detto si ritiene che la proposta di PII in oggetto risulti coerente con i criteri regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. VIII/9134 del 06.05.2009, e pertanto si sottopone il presente argomento all'esame del Consiglio Comunale.

IL RESPONSABILE
del Servizio Urbanistica
F.to Arch. Roberto Russo

IL DIRIGENTE
del Settore Gestione del Territorio
F.to Arch. Giuseppe Faraci

Responsabile del procedimento:
Pratica trattata da:

Arch. Roberto Russo
Geom. C. Asmonti

tel. 02.66023.449
Arch. S. Medaglia tel. 02.66023.436-481

Cinisello Balsamo, li 15/09/2011

OGGETTO: OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVO ALL' AREA DI VIA CORNAGGIA INDIVIDUATA NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE NELL'AMBITO N. 7 – EX CASCINA CORNAGGIA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata relazione del Servizio Urbanistica depositata agli atti;

Visto il P.R.G. Vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 20.04.2004 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 26.05.2004;

Visto il Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 25.05.2006 e successive integrazioni e ultima Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 15.02.2010;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione di C.P. n. 55 del 14.10.2003 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 del 05.11.2003;

Richiamato l'argomento di discussione n. 29346/07 del 10.10.2007 con il quale l'Amministrazione Comunale si è espressa sulla proposta preliminare di P.I.I. favorevolmente con delle prescrizioni:

Vista la Proposta Definitiva di Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 12/2005, in Variante al P.R.G. Vigente, relativamente all'area di Via Cornaggia - Ambito 7 del Documento delle Politiche urbanistiche, presentata dal Sig. Stefano Merighi, Amministratore dalla Società *S.I.L. ITALIA S.r.l.*, con sede in Verona, in data 20.06.2011 prot. n. 26206, e successive integrazioni del 27.06.2011 prot. n. 27400, 28.06.2011 prot. n. 27710, 06.07.2011 prot. n. 29181, 07.07.2011 prot. n. 29391, 08.07.2011 prot. n. 29470, 18.07.2011 prot. n. 30737, 26.07.2011 prot. n. 32139, 28.07.2011 prot. n. 32541, 3.8.2011 prot. n. 32956, 9.8.2011 prot. n. 33523, 30.8.2011 prot. n. 36324, 1.9.2011 prot. n. 36609, 2.9.2011 prot. n. 36736, 6.9.2011 prot. n. 37199, 8.9.2011 prot. 37562, 8.9.2011 prot. 37637, 12.9.2011 prot. 37985, 14.9.2011 prot. 38568 composto dagli elaborati di cui all' **ALLEGATO A**;

Visto il *parere favorevole* espresso dalla Commissione del Paesaggio nella **Seduta n. 9 del 26.07.2011**;

Considerato che il Gruppo di Valutazione di Piani e Programmi Urbanistici in data **06.07.2011** si è espresso come segue: *"La Commissione di valutazione all'unanimità giudica positivamente*

l'assetto planivolumetrico della nuova proposta di P.I.I. che soddisfa le richieste avanzate dall'Amministrazione Comunale.

Si prende atto della stima effettuata dal professionista in merito al calcolo di contributo di qualità aggiuntiva eseguito sul valore di trasformazione del P.I.I. che prevede un importo di € 1.000.000 per l'opera strategica individuata nel consolidamento strutturale della Cascina Cornaggia.

La Commissione ravvisa che dall'analisi del quadro economico presentato dall'operatore risulta necessario rivedere il costo unitario al mq per il consolidamento strutturale della Cascina Cornaggia demandando al Settore Patrimonio e Demanio la verifica puntuale del progetto preliminare con relativo computo metrico estimativo.

La commissione ritiene necessario il ricorso alla gara d'appalto non solo per la porzione di cascina finanziabile attraverso lo scomputo degli oneri, ma anche per la parte finanziata attraverso il contributo aggiuntivo così come sopra descritto.”;

Visto il parere espresso dal Settore 5° LL.PP. , con riferimento anche all'opera strategica, del 9.9.2011 prot. 37739;

Visto il parere espresso dal Settore 10° ECOLOGIA con nota del 7.9.2011 prot. 37355;

Vista la nota dell'ASL del 18.8.2011 prot. 34430, con osservazioni alla quale è stato dato riscontro da parte dell'operatore con propria nota del 6.9.2011 prot. 37199;

Visto il parere favorevole della Società Amiacque s.r.l. del 14.09.2011, prot. 38397;

Richiamato il Provvedimento Dirigenziale n. 31 del 07.09.2011 riferito all'esclusione della procedura di V.A.S del P.I.I. in oggetto;

Vista la documentazione di Variante al P.R.G. Vigente predisposta dal Settore Gestione del Territorio - Servizio Urbanistica - e costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione Tecnica;*
- *Tavola 01 "Comparto di Via Cornaggia - Individuazione ambito di variante";*
- *Tavola 02 "Comparto di Via Cornaggia - Ambito variato";*
- *Tav. P 2.3 Viabilità e azzonamento - Quadrante 8 scala 1:2.000 - aggiornata a seguito della presente variante;*
- *Tav. P 2.4 Viabilità e azzonamento - Legenda scala 1:2000 - vigente;*
- *Tav. P 2.4 Viabilità e azzonamento - Legenda scala 1:2000 - variata;*

- *Tav. Cartografia dei vincoli - redatta su base cartografica integrata nel SIT Comunale scala 1:2000;*
- *Variante al PRG Vigente ai sensi dell'Art. 25 c. 1 della L.R. 12/05 - Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano - All. B, di cui alla D.G.P. n. 332 del 24.05.2006.*
- *Relazione Geologica redatta dal Dott. Baroni Giuseppe, facente parte degli elaborati costituenti il PII, "Valutazione compatibilità geologica dell'intervento" (Prot. n. 26206 del 20.06.2011).*

Considerato che la presente proposta di P.I.I. è conforme alle caratteristiche previste dal comma 2 dell'art. 87 della L.R. 12/05 e s.m.i.;

Dato atto che la procedura di approvazione, trattandosi di un P.I.I. non avente rilevanza regionale, è quella prevista al comma 8 dell'art. 92 della L.R. 12/05 e s.m.i.;

Considerato che, ad avvenuta adozione del presente P.I.I. in Variante al P.R.G. Vigente, gli elaborati progettuali saranno sottoposti alla verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Vigente da parte della Provincia di Milano, ai sensi dell'art. 92 comma 8 della L.R. 12/05 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 22 delle N.d.A. del P.T.C.P. stesso;

Preso atto che l'adozione e la successiva approvazione del presente P.I.I. non costituisce rilascio di permesso di costruire sia per gli edifici privati che per le opere di urbanizzazione e per l'opera strategica, per i quali sarà necessario presentare apposite istanze dopo la relativa stipula della Convenzione;

Vista la L.R. 12/05 come modificata, da ultimo, dalla L.R. 05/09 "*Disposizioni in materia di territorio e opere pubbliche - collegato ordinamentale*" - pubblicata sul B.U.R.L. n. 10 del 13.03.2009 - con particolare riferimento all'art. 25 della citata L.R. 12/05;

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. VIII/9413 del 06.05.2009 "*Determinazioni in merito alle modalità per l'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, da osservarsi fino all'approvazione dei Piani di Governo del Territorio (art. 25, c. 7, L.R. 12/2005 e s.m.i.)*", con la quale sono stati definiti i criteri e le modalità di cui all'art. 1, c. 1, lett. b della detta L.R. 05/09;

Considerato che è stata verificata la coerenza dei contenuti del P.I.I. in oggetto con i criteri e le modalità di cui alla suddetta D.G.R. n. VIII/9413 del 06.05.2009;

Ritenuto, pertanto, di procedere all'Adozione della presente proposta di P.I.I.;

Considerato che la presente proposta di P.I.I. è stata esaminata dalla Commissione Consiliare II - "Assetto, Utilizzo, Tutela del territorio" nella Seduta del 20/09/2011;

Visti i regolamenti comunali;

Visti i pareri di cui all'art. 49, 1° comma del D. Lgs. 267 del 18.8.2000, allegati al presente atto;

Con voti

D E L I B E R A

1. di sdemanializzare le aree attualmente destinate a parcheggio e sede dell'AMIS individuate al catasto con i mappali 88, 87 e 35 del foglio 37 al fine di addivenire alla permuta come previsto nella bozza di convenzione;
2. di adottare, il Programma Integrato di Intervento in oggetto, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., in Variante al P.R.G. vigente che si compone degli elaborati parte integrante della presente deliberazione (**vedi ALLEGATO A**);
3. di adottare la Bozza di Convenzione di attuazione del P.I.I. del 14.9.2011 prot. 38568 anch'essa contenuta nell'Allegato A, integrata dalle prescrizioni definite nel Provvedimento Dirigenziale n. 31 del 07.09.2011 riferito all'esclusione della procedura di V.A.S.;
4. di dare atto che la presente proposta di P.I.I. comporta Variante urbanistica al P.R.G. Vigente;
5. di approvare gli elaborati di variante al P.R.G. vigente predisposti dal Settore Gestione del Territorio - Servizio Urbanistica - necessari anche per la verifica di compatibilità con il P.T.C.P. da parte della Provincia di Milano, costituiti da:
 - *Relazione Tecnica*;
 - *Tavola 01 "Comparto di Via Cornaggia - Individuazione ambito di variante"*;
 - *Tavola 02 "Comparto di Via Cornaggia - Ambito variato"*;

- *Tav. P 2.3 Viabilità e azzonamento - Quadrante 8 scala 1:2.000 - aggiornata a seguito della presente variante;*
- *Tav. P 2.4 Viabilità e azzonamento - Legenda scala 1:2000 - vigente;*
- *Tav. P 2.4 Viabilità e azzonamento - Legenda scala 1:2000 - variata;*
- *Tav. Cartografia dei vincoli - redatta su base cartografica integrata nel SIT Comunale scala 1:2000;*
- *Variante al PRG Vigente ai sensi dell'Art. 25 c. 1 della L.R. 12/05 - Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano - All. B, di cui alla D.G.P. n. 332 del 24.05.2006.*
- *Relazione Geologica redatta dal Dott. Baroni Giuseppe, facente parte degli elaborati costituenti il PII, "Valutazione compatibilità geologica dell'intervento" (Prot. n. 26206 del 20.06.2011).*

6. di dare atto che la presente proposta di P.I.I. è coerente con i criteri e le modalità di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. VIII/9413 del 06.05.2009;
7. di dare mandato al Segretario Generale per la pubblicazione e deposito del presente atto, così come disciplinato dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
8. di sottoporre, ad avvenuta pubblicazione, il presente Programma Integrato di Intervento alla verifica di compatibilità da parte della Provincia di Milano ai sensi dell'art. 92 comma 8 della L.R. 12/05 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 22 delle N.d.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Vigente;
9. di trasmettere copia della presente Deliberazione di adozione del P.I.I., ad avvenuta pubblicazione, ai Comuni contermini ai sensi dell'art. 22 commi 5 e 6 delle N.d.A. del P.T.C.P. vigente.

**OGGETTO: OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN
VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVO ALL' AREA DI VIA CORNAGGIA INDIVIDUATA
NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE
NELL'AMBITO N. 7 – EX CASCINA CORNAGGIA.**

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprimono i seguenti pareri con riferimento alla deliberazione in oggetto:

REGOLARITA' TECNICA

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
GESTIONE DEL TERRITORIO
F.to Arch. Giuseppe Faraci**

REGOLARITA' CONTABILE

21.9.11

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
ECONOMICO FINANZIARIO e
FISCALITA' LOCALE
(F.to Stefano Dott. Polenghi)**

ALLEGATO A

OGGETTO: OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVO ALL' AREA DI VIA CORNAGGIA INDIVIDUATA NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE NELL'AMBITO N. 7 – EX CASCINA CORNAGGIA.

Elenco elaborati:

- **Tav. 01:** Planimetria di inquadramento territoriale su base CTR - scala 1:10.000 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 02:** Planimetria di inquadramento territoriale su base ortofoto - scala 1:10.000 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 03:** Individuazione aree oggetto di P.I.I. ed in cessione su base catastale e P.R.G. Vigente. Stralcio scheda di P.I.I. - scala 1:1.000 (*prot. n. 36736 del 2.9.2011*);
- **Tav. 03.1:** Planimetria di inquadramento P.I.I. su volo aereo - scala 1:1.000 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 04:** Planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento - scala 1:500 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 05:** area di proprietà S.I.L. Italia S.r.l. Planimetria del rilievo strumentale e calcoli analitici e rilievo delle alberature esistenti- scala 1:200 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 05.1:** Rilievo planialtimetrico delle aree ambito P.I.I.- scala 1:200 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 06:** Stesura grafica del rilievo dello stato di fatto della Cascina Cornaggia pianta piano terra, 1°-2° e copertura - scala 1:200 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 07:** Stesura grafica del rilievo dello stato di fatto della Cascina Cornaggia prospetti e sezioni - scala 1:200 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 08:** Documentazione fotografica degli edifici ed aree incluse nel perimetro del P.I.I. - scala 1:500 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);

- **Tav. 08.1:** Documentazione fotografica stato di fatto locali interni Cascina Cornaggia - scala 1:500 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 09:** Tavola dei vincoli - scala 1:2000 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 10:** Planimetria con indicazione degli edifici da demolire - scala 1:500 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 11:** Planimetria di azionamento del P.I.I. su base fotogrammetrica e catastale - scala 1:500 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 11.1:** Planimetria dello stato di fatto su base areofotogrammetrico con indicazione delle altezze e delle distanze - scala 1:500 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 11.2:** Regime giuridico delle aree previsto con l'attuazione del P.I.I. su base catastale - scala 1:500 e 1:1000 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 12:** Schema planivolumetrico con indicazione delle tipologie di intervento - scala 1:500 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 13:** Dimostrazione S.L.P. stato di fatto - scala 1:200 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 14:** Planimetrie di progetto (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 15:** Edificio in progetto, prospetti, sezioni e comparativi schematici scala 1:500 - 1:200 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 16:** Rendering di progetto – viste varie (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 17:** Calcolo superficie drenante - scala 1:1.000 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 18:** Planimetria delle urbanizzazioni primarie - stato di fatto zone d'intervento (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 18.1:** Planimetria delle urbanizzazioni primarie - stato di progetto (*prot. n. 36609 del 1.9.2011*);
- **Tav. 18.3:** Opere di urbanizzazione primaria - segnaletica stradale esistente e di progetto (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 19:** Planimetria aree di proprietà comunale - Censimento essenze arboree esistenti - scala 1:500 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);

- **Tav. 19.1:** Planimetria delle urbanizzazioni secondarie previste per l'area a standard pubblico - scala 1:200 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 19.2:** Planimetria area di proprietà privata ad uso pubblico – Stato di progetto - scala 1:200 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 20:** Progetto preliminare consolidamento strutturale della Cascina Cornaggia: Pianta Stato di fatto (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 20.1:** Progetto preliminare consolidamento strutturale della Cascina Cornaggia: Pianta piano terra, primo, fondazioni e sezioni - Stato di Progetto (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 20.2:** Progetto preliminare consolidamento strutturale della Cascina Cornaggia: Pianta piano terra, primo e fondazioni - stato comparativo schematico (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 20.3:** Progetto preliminare consolidamento strutturale della Cascina Cornaggia: particolari elementi di copertura (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 20.4:** Schema smaltimento acque meteoriche della Cascina Cornaggia. Pianta piano terra stato di progetto (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 20.5:** Intervento a protezione dei muri piano terra ad impedire fenomeno di risalita umidità. Pianta piano terra stato di progetto (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 21:** Accessibilità e viabilità - scala 1:500 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 22:** Area di cessione esterna – Rilievo strumentale e calcoli analitici - scala 1:1000 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. 23:** Opere di urbanizzazione secondaria: stato di fatto area a verde comunale stato di fatto Ambito "E" Cascina Cornaggia;
- **Tav. 23.1:** Opere di urbanizzazione secondaria: stato di progetto area a verde comunale stato di progetto Ambito "E" Cascina Cornaggia;
- **Tav. 23.2:** Opere di urbanizzazione secondaria: stato comparativo area a verde comunale stato comparativo Ambito "E" Cascina Cornaggia;

- *Relazione tecnica, Relazione economica, Cronoprogramma e calcolo contributo di qualità aggiuntivo (prot. n. 36324 del 30.8.2011);*
- **Opera Strategica: Progetto preliminare - Studio di Prefattibilità Ambientale - AMBITO A/B/C/D (prot. n. 36324 del 30.8.2011);**
- *Piano di investigazione iniziale (prot. n. 37562 del 8.9.2011);*
- **Opera Strategica: Progetto preliminare - Relazione illustrativa - Relazione Tecnica - Cronoprogramma - AMBITO A/B/C/D (prot. n. 36324 del 30.8.2011);**
- **Prove geotecniche - Sito area ex Cascina Cornaggia (prot. n. 37562 del 8.9.2011);**
- **Opera Strategica: - Consolidamento Strutturale - Prime indicazioni e disposizioni per la stesura del Piano di Sicurezza (prot. n. 37637 del 8.9.2011);**
- **Opera Strategica: Progetto preliminare - Calcolo sommario della spesa - AMBITO A/B/C/D (prot. n. 36324 del 30.8.2011);**
- **Opera Strategica: Spese Tecniche (prot. n. 37637 del 8.9.2011);**
- **Opera Strategica: Quadro Economico (prot. n. 37637 del 8.9.2011);**
- *Capitolato speciale d'appalto prestazionale - Opera Strategica - Consolidamento strutturale della Cascina Cornaggia_Ambiti "A", "B", "C", "D") (del 12.09.2011 prot. 37985);*
- *Opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri - Progetto preliminare - Descrizione sintetica delle opere - Relazione illustrativa - Relazione tecnica - Schede tecniche (prot. n. 36609 del 1.9.2011);*
- *Opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri - Progetto preliminare - Calcolo Sommario della spesa (prot. n. 36609 del 1.9.2011);*
- *Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri - prime indicazioni e disposizioni per la stesura del piano della sicurezza (prot. n. 36324 del 30.8.2011);*
- *Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri - Quadro Economico (prot. n. 37637 del 8.9.2011);*
- *Capitolato speciale d'appalto prestazionale_urbanizzazioni primarie (del 12.09.2011 prot. 37985);*

- Area privata ad uso pubblico - Progetto Preliminare - descrizione sintetica delle opere di sistemazione a verde privato ad uso pubblico (*prot. n. 36609 del 1.9.2011*) con *Conto Economico* delle Opere per la realizzazione di aree a verde privata ad uso pubblico (*del 12.09.2011 prot. 37985*);
- Opere di urbanizzazione secondarie a scomputo oneri: *Progetto preliminare - Relazione Illustrativa - Relazione Tecnica* (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- Opere di urbanizzazione secondarie a scomputo oneri: *Calcolo Sommario della spesa* (*prot. n. 36609 del 1.9.2011*);
- Opere di urbanizzazione secondarie a scomputo oneri – *Quadro Economico* (*prot. n. 37637 del 8.9.2011*);
- Capitolato speciale d'appalto prestazionale *urbanizzazioni secondarie* (area a verde di proprietà comunale e consolidamento strutturale della Cascina Cornaggia_Ambito "E") (*del 12.09.2011 prot. 37985*);
- Valutazione compatibilità geologica dell'intervento (*prot. n. 37562 del 8.9.2011*);
- Dichiarazione attestante la libertà da persone e cose dei manufatti (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- Dichiarazione attestante la libertà da vincoli e servitù (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- Dichiarazione attestante la dismissione per interruzione di attività produttiva (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- Impegnativa circa il piano di informazione della cittadinanza (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- Impegnativa alla realizzazione di pannelli solari termici (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- Impegnativa alla realizzazione di alloggi residenziali in classe B ai sensi della L.R. 24/2006 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- Impegnativa alla realizzazione di un impianto di recupero delle acque piovane per alimentare l'impianto irriguo (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);

- Impegnativa di conformità dell'intervento da realizzarsi ai parametri di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. 26/95 come modificata dalla L.R. 33/07 in materia di contenimento energetico (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- Atti di provenienza: costituzione società – atto di integrazione – Statuto (*prot. n. 26206 del 20.06.2011*) e Procura Speciale (*prot. 38568 del 14.9.2011*);
- Contratto di appalto (*prot. n. 33801 del 10.8.2011*)
- Contratto di appalto Opere secondarie e Opera Strategica (*del 12.09.2011 prot. 37985*); ;
- Dati catastali aggiornati (*prot. n. 26206 del 20.06.2011*);
- Esame dell'impatto paesistico dei progetti (*prot. n. 36609 del 1.9.2011*);
- Relazione paesistica (*prot. n. 36609 del 1.9.2011*);
- Dichiarazione di congruenza comma 7 art. 25 L.R. 12/2005 (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. Unica:** Rilievo planialtimetrico di area e fabbricati in via Cornaggia - scala 1:200 (*prot. n. 32956 del 3.8.2011*);
- **Rilievo planialtimetrico di area e fabbricati in via Cornaggia:** relazione di calcolo (*prot. n. 32956 del 3.8.2011*);
- Relazione su accessibilità e viabilità (*prot. n. 26206 del 20.06.2011*);
- Bozza di Convenzione (*prot. 38568 del 14.9.2011*);
- Valutazione previsionale di clima acustico – trasformazione area (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- Valutazione previsionale di clima acustico – recupero Cascina Cornaggia (*prot. n. 36324 del 30.8.2011*);
- **Tav. A:** Recupero Cascina Cornaggia_progetto preliminare consolidamento strutturale della Cascina Cornaggia_Ambiti A, B, C, D (*prot. n. 37562 del 8.9.2011*);

In apertura di seduta, dopo una fase di comunicazioni, il Presidente apre la trattazione del punto in oggetto. Il Sindaco e i tecnici illustrano l'argomento. Si accende una discussione... omissis... (trascrizione allegata all'originale dell'atto) nel corso della quale viene presentato il seguente emendamento:

EMENDAMENTO SINDACO

Nella bozza di convenzione aggiungere alla fine dell'art. 7 – Opera strategica, il seguente comma: **“entro sei mesi (6) dalla sottoscrizione della convenzione, l'operatore si impegna a presentare una proposta di cronoprogramma dei lavori, che preveda una suddivisione in lotti funzionali autonomi, idonea a consentire all'amministrazione comunale di coordinare detto cronoprogramma con quello dei successivi lavori di propria competenza. La proposta di cronoprogramma dovrà essere condivisa dall'amministrazione comunale che dovrà approvarla entro due mesi dalla sua presentazione.”**

Al termine della discussione il Presidente, constatato che non ci sono dichiarazioni di voto, pone in votazione l'emendamento del Sindaco e si determina il seguente risultato (all. A all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.27	
Voti favorevoli:	n.17	
Voti contrari:	n. =	
Astenuti:	n. 9	Acquati, Berlino, Boiocchi, Cesarano, Di Lauro, Gandini, Malavolta, Scaffidi, Visentin

Non partecipa al voto, pur presente in aula, il Consigliere Ronchi

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara l'emendamento **approvato**.

Il Presidente apre la fase delle dichiarazioni di voto sulla delibera come emendata.

Il Consigliere Berlino preannuncia voto contrario alla deliberazione in quanto non ritiene realistico il progetto dell'Amministrazione dato il difficile momento economico.

Il Consigliere Boiocchi dichiara che il suo voto sarà contrario in quanto come gruppo hanno sempre criticato la prassi di approvare progetti che poi dovranno essere modificati.

Il Presidente pone quindi in votazione la deliberazione in oggetto così come emendata e si determina il seguente risultato (all. B all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.27	
Voti favorevoli:	n.16	
Voti contrari:	n.10	
Astenuti:	n. =	

Non partecipa al voto, pur presente in aula, il Consigliere Ronchi

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la deliberazione come emendata **approvata**.

Il testo approvato è dunque il seguente:

Nella bozza di convenzione aggiungere alla fine dell'art. 7 – Opera strategica, il seguente comma:

“entro sei mesi (6) dalla sottoscrizione della convenzione, l’operatore si impegna a presentare una proposta di cronoprogramma dei lavori, che preveda una suddivisione in lotti funzionali autonomi, idonea a consentire all’amministrazione comunale di coordinare detto cronoprogramma con quello dei successivi lavori di propria competenza. La proposta di cronoprogramma dovrà essere condivisa dall’amministrazione comunale che dovrà approvarla entro due mesi dalla sua presentazione.”

In prosecuzione di seduta, il Presidente apre il punto iscritto al n. 2 dell’O.d.G. (Ricognizione sullo stato di attuazione dei programmi e verifica degli equilibri finanziari per l’eventuale adozione dell’operazione di riequilibrio della gestione 2011). Il Consigliere Acquati chiede la verifica del numero legale

Il Presidente prega quindi il Segretario generale di procedere all’appello e si determina il seguente risultato:

GASPARINI DANIELA	Presente	
GASPARINI ALESSANDRO		Assente
RONCHI ANDREA	Presente	
MARSIGLIA FRANCO	Presente	
CATANIA ANDREA	Presente	
SACCO GIUSEPPE	Presente	
GRAZZI FRANCESCO	Presente	
RUFFA IVANO	Presente	
RUSSOMANDO DAMIANO	Presente	
SEGGIO GIUSEPPE	Presente	
MARTINO RAFFAELE	Presente	
GATTO GERARDO	Presente	
MUSCIO NICOLA	Presente	
BARTOLOMEO PATRIZIA		Assente
STRANI NATALIA	Presente	
LIO CARLO		Assente
BERLINO GIUSEPPE		Assente
SCAFFIDI FRANCESCO		Assente
CESARANO CIRO		Assente
DI LAURO ANGELO		Assente
MALAVOLTA RICCARDO		Assente
VISENTIN RICCARDO		Assente
ACQUATI PIERGIORGIO		Assente
GANDINI STEFANO		Assente
BOIOCCHI SIMONE		Assente
FUMAGALLI CRISTIANO		Assente
CATTANEO PAOLO	Presente	
QUATTROCCHI MARCO	Presente	
TEDIOSI ALDO	Presente	
MENEGARDO MATTIA		Assente
ZONCA ENRICO		Assente

TOTALE: 15 CONSIGLIERI PRESENTI

Il Presidente, constatata l’assenza del numero legale, dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente
F.to GIUSEPPE SACCO

Il Segretario Generale
F.to ANTONIO D'ARRIGO

Si dichiara che questa deliberazione è pubblicata – in copia – all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del T.U. 18.8.2000 n.267, con decorrenza

___06/10/2011_____

Cinisello Balsamo, ___06/10/2011_____

Il Segretario Generale
F.to ANTONIO D'ARRIGO

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Cinisello Balsamo, _____

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di Legge.

Cinisello Balsamo, ___17/10/2011_____

Il Segretario Generale

Pubblicata all'Albo Pretorio

dal ___06/10/2011___ al ___21/10/2011_____

Cinisello Balsamo, _____

Visto: Il Segretario Generale