

**CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE IN MERITO
ALLA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN
VARIANTE AL PGT VIGENTE NEL NUCLEO CASCINALE
DENOMINATO CASCINA VALLO NEL PIANO
DELLE REGOLE, ADOTTATA CON D.C.C. 62/2025**

Redazione a cura del:

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
URBANISTICA E SERVIZI AL TERRITORIO**

Responsabile del procedimento: Arch. Andrea Pozzi

Contributi: Autorità competente per il procedimento di VAS Ing. Nicola Pirani

Cinisello Balsamo, maggio 2026



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Urbanistica e Servizi al territorio

A seguito del deposito e pubblicazione degli atti relativi alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 27 ottobre 2025 ad oggetto "Adozione della proposta di Piano di Recupero in variante al PGT vigente nel nucleo cascina denominato cascina Vallo nel Piano delle Regole. Proponente: Fondi Rustici Nord Milano SPA, sono pervenute ai sensi di legge le seguenti osservazioni:

Num. Progr.	Dati Protocollo	Osservante	Num. osservazioni contenute
1	Prot. 2026/14209 del 18/02/2026	Bacci Roberto Maria	1
2	Prot. 2026/23768 del 19/03/2026	Associazione Centro di cultura popolare Don Lorenzo Milani	5
3	Prot. 2026/23839 del 20/03/2026	Abisso Alberto	5
4	Prot. 2026/23919 del 20/03/2026	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	14
5	Prot. 2026/23941 del 20/03/2026	Partito della rifondazione comunista Cinisello Balsamo	5
6	Prot. 2026/23989 del 20/03/2026	Marse APS-ETS	6
7	Prot. 2026/24186 del 21/03/2026	Melis Paolo	1
8	Prot. 2026/24188 del 21/03/2026	Dalla Costa Giancarlo	26
9	Prot. 2026/24217 del 22/03/2026	Slow Food Nord Milano APS	11
10	Prot. 2026/24231 del 22/03/2026	Poletti Marta	5
11	Prot. 2026/24256 del 22/03/2026	Trabattoni Monica	4
12	Prot. 2026/24259 del 22/03/2026	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	8
13	Prot. 2026/24269 del 22/03/2026	Circolo ACLI Vittorio Bassi APS	5
14	Prot. 2026/24337	Montalbano Vincenza	1



CiniselloBalsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Urbanistica e Servizi al territorio

	del 23/03/2026		
15	Prot. 2026/24343 del 23/03/2026	Pisano Antonio	2
16	Prot. 2026/24372 del 23/03/2026	Falco Rosa	6
17	Prot. 2026/24385 del 23/03/2026	Beretta Gemma	4
18	Prot. 2026/24410 del 23/03/2026	Sala Chiara	1
19	Prot. 2026/24411 del 23/03/2026	Coppa Giorgetta Patrizia	8
20	Prot. 2026/24415 del 23/03/2026	Nisco Marietta Rosa	4
21	Prot. 2026/24417 del 23/03/2026	Odelli Laura	1
22	Prot. 2026/24419 del 23/03/2026	Gasparetto Annalisa	1
23	Prot. 2026/24422 del 23/03/2026	Gasparetto Mara Maria	2
24	Prot. 2026/24424 del 23/03/2026	Falco Maria	1
25	Prot. 2026/24425 del 23/03/2026	Fuda Antonio	1
26	Prot. 2026/24426 del 23/03/2026	Cocchi Claudia	1
27	Prot. 2026/24429 del 23/03/2026	Menegardo Giorgio	1
28	Prot. 2026/24431 del 23/03/2026	Fossati Luigi Augusto	1
29	Prot. 2026/24437 del 23/03/2026	Gerelli Claudio	2
30	Prot. 2026/24449 del 23/03/2026	Associazione La città giusta	5
31	Prot. 2026/24457 del 23/03/2026	Barberis Cecilia	5
32	Prot. 2026/24457 del 23/03/2026	Moriggi Ester	2



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Urbanistica e Servizi al territorio

33	Prot. 2026/24476 del 23/03/2026	Comitato cittadino Stop 5G	1
34	Prot. 2026/24477 del 23/03/2026	Melis Paolo	1
35	Prot. 2026/24725 del 23/03/2026	Scippo Giuseppina	6
36	Prot. 2026/24736 del 23/03/2026	Beretta Sara e Doni Angelica	4
			TOT. 157

Le suddette 157 osservazioni sono state aggregate per tematica o oggetto delle stesse, secondo le seguenti categorie:

1. destinazione d'uso della cascina (44 oss.);
2. volumetrie della cascina e realizzazione dei box interrati (21 oss.);
3. categoria di intervento e oneri di urbanizzazione (10 oss.);
4. aree in cessione (1 oss.);
5. monetizzazione (2 oss.);
6. via Vallo (8 oss.);
7. aspetti viabilistici, acustici, ambientali (18 oss.);
8. Parco Nord (9 oss.);
9. procedimento di VAS (8 oss.);
10. contenuti della variante al PGT (3 oss.);
11. l'iter procedurale (6 oss.);
12. soprintendenza e aspetti paesaggistici (11 oss.);
13. validità del Documento di Piano del PGT (2 oss.);
14. monitoraggio del PGT (2 oss.);
15. specifica o generica (12 oss.).

Di seguito il dettaglio delle singole osservazioni rispetto alla relativa categoria:

Num. Progr.	Osservante	Categoria
1	Bacci Roberto Maria	destinazione uso cascina
2.1	Associazione Centro di cultura popolare Don	specifica o generica



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Urbanistica e Servizi al territorio

	Lorenzo Milani	
2.2	Associazione Centro di cultura popolare Don Lorenzo Milani	destinazione uso cascina
2.3	Associazione Centro di cultura popolare Don Lorenzo Milani	volumetrie e box interrati
2.4	Associazione Centro di cultura popolare Don Lorenzo Milani	destinazione uso cascina
2.5	Associazione Centro di cultura popolare Don Lorenzo Milani	via vallo
3.1	Abisso Alberto	volumetrie e box interrati
3.2	Abisso Alberto	Parco Nord
3.3	Abisso Alberto	volumetrie e box interrati
3.4	Abisso Alberto	destinazione uso cascina
3.5	Abisso Alberto	viabilità, acustica, ambiente
4.1	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Parco Nord
4.2	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	VAS
4.3	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	contenuti variante PGT
4.4	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	destinazione uso cascina
4.5	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Soprintendenza e aspetti paesaggistici
4.6	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	categoria intervento e oneri
4.7	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	monetizzazione
4.8	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	categoria intervento e oneri
4.9	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	viabilità, acustica, ambiente
4.10	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	iter procedurale
4.11	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	destinazione uso cascina
4.12	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Parco Nord
4.13	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	volumetrie e box interrati
4.14	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	validità Documento di piano
5.1	Partito della rifondazione comunista Cinisello Balsamo	VAS
5.2	Partito della rifondazione comunista Cinisello Balsamo	destinazione uso cascina
5.3	Partito della rifondazione comunista Cinisello	Soprintendenza e aspetti



	Balsamo	paesaggistici
5.4	Partito della rifondazione comunista Cinisello Balsamo	categoria intervento e oneri
5.5	Partito della rifondazione comunista Cinisello Balsamo	volumetrie e box interrati
6.1	Marse APS-ETS	destinazione uso cascina
6.2	Marse APS-ETS	destinazione uso cascina
6.3	Marse APS-ETS	destinazione uso cascina
6.4	Marse APS-ETS	via vallo
6.5	Marse APS-ETS	viabilità, acustica, ambiente
6.6	Marse APS-ETS	specifica o generica
7	Melis Paolo	specifica o generica
8.1	Dalla Costa Giancarlo	iter procedurale
8.2	Dalla Costa Giancarlo	destinazione uso cascina
8.3	Dalla Costa Giancarlo	monitoraggio PGT vigente
8.4	Dalla Costa Giancarlo	Soprintendenza e aspetti paesaggistici
8.5	Dalla Costa Giancarlo	destinazione uso cascina
8.6	Dalla Costa Giancarlo	iter procedurale
8.7	Dalla Costa Giancarlo	Soprintendenza e aspetti paesaggistici
8.8	Dalla Costa Giancarlo	Parco Nord
8.9	Dalla Costa Giancarlo	VAS
8.10	Dalla Costa Giancarlo	Parco Nord
8.11	Dalla Costa Giancarlo	Parco Nord
8.12	Dalla Costa Giancarlo	volumetrie e box interrati
8.13	Dalla Costa Giancarlo	volumetrie e box interrati
8.14	Dalla Costa Giancarlo	volumetrie e box interrati
8.15	Dalla Costa Giancarlo	volumetrie e box interrati
8.16	Dalla Costa Giancarlo	Parco Nord
8.17	Dalla Costa Giancarlo	Parco Nord
8.18	Dalla Costa Giancarlo	iter procedurale
8.19	Dalla Costa Giancarlo	categoria intervento e oneri



8.20	Dalla Costa Giancarlo	volumetrie e box interrati
8.21	Dalla Costa Giancarlo	destinazione uso cascina
8.22	Dalla Costa Giancarlo	monitoraggio PGT vigente
8.23	Dalla Costa Giancarlo	iter procedurale
8.24	Dalla Costa Giancarlo	monetizzazione
8.25	Dalla Costa Giancarlo	aree in cessione
8.26	Dalla Costa Giancarlo	validità Documento di piano
9.1	Slow Food Nord Milano APS	VAS
9.2	Slow Food Nord Milano APS	contenuti variante PGT
9.3	Slow Food Nord Milano APS	destinazione uso cascina
9.4	Slow Food Nord Milano APS	categoria intervento e oneri
9.5	Slow Food Nord Milano APS	viabilità, acustica, ambiente
9.6	Slow Food Nord Milano APS	categoria intervento e oneri
9.7	Slow Food Nord Milano APS	viabilità, acustica, ambiente
9.8	Slow Food Nord Milano APS	viabilità, acustica, ambiente
9.9	Slow Food Nord Milano APS	viabilità, acustica, ambiente
9.10	Slow Food Nord Milano APS	viabilità, acustica, ambiente
9.11	Slow Food Nord Milano APS	specifica o generica
10.1	Poletti Marta	VAS
10.2	Poletti Marta	destinazione uso cascina
10.3	Poletti Marta	viabilità, acustica, ambiente
10.4	Poletti Marta	volumetrie e box interrati
10.5	Poletti Marta	volumetrie e box interrati
11.1	Trabattoni Monica	destinazione uso cascina
11.2	Trabattoni Monica	destinazione uso cascina
11.3	Trabattoni Monica	viabilità, acustica, ambiente
11.4	Trabattoni Monica	volumetrie e box interrati
12.1	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	volumetrie e box interrati
12.2	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	via vallo
12.3	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	categoria intervento e oneri
12.4	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	VAS



12.5	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	destinazione uso cascina
12.6	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	Soprintendenza e aspetti paesaggistici
12.7	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	volumetrie e box interrati
12.8	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	destinazione uso cascina
13.1	Circolo ACLI Vittorio Bassi APS	specifico o generica
13.2	Circolo ACLI Vittorio Bassi APS	volumetrie e box interrati
13.3	Circolo ACLI Vittorio Bassi APS	volumetrie e box interrati
13.4	Circolo ACLI Vittorio Bassi APS	via vallo
13.5	Circolo ACLI Vittorio Bassi APS	volumetrie e box interrati
14	Montalbano Vincenzo	destinazione uso cascina
15.1	Pisano Antonio	destinazione uso cascina
15.2	Pisano Antonio	destinazione uso cascina
16.1	Falco Rosa	destinazione uso cascina
16.2	Falco Rosa	destinazione uso cascina
16.3	Falco Rosa	destinazione uso cascina
16.4	Falco Rosa	via vallo
16.5	Falco Rosa	viabilità, acustica, ambiente
16.6	Falco Rosa	categoria intervento e oneri
17.1	Beretta Gemma	VAS
17.2	Beretta Gemma	destinazione uso cascina
17.3	Beretta Gemma	Soprintendenza e aspetti paesaggistici
17.4	Beretta Gemma	specifico o generica
18	Sala Chiara	destinazione uso cascina
19.1	Coppa Giorgetta Patrizia	specifico o generica
19.2	Coppa Giorgetta Patrizia	volumetrie e box interrati
19.3	Coppa Giorgetta Patrizia	volumetrie e box interrati
19.4	Coppa Giorgetta Patrizia	via vallo
19.5	Coppa Giorgetta Patrizia	volumetrie e box interrati
19.6	Coppa Giorgetta Patrizia	destinazione uso cascina
19.7	Coppa Giorgetta Patrizia	destinazione uso cascina



19.8	Coppa Giorgetta Patrizia	specifica o generica
20.1	Nisco Marietta Rosa	specifica o generica
20.2	Nisco Marietta Rosa	specifica o generica
20.3	Nisco Marietta Rosa	iter procedurale
20.4	Nisco Marietta Rosa	specifica o generica
21	Odelli Laura	destinazione uso cascina
22	Gasparetto Annalisa	destinazione uso cascina
23.1	Gasparetto Mara Maria	Soprintendenza e aspetti paesaggistici
23.2	Gasparetto Mara Maria	destinazione uso cascina
24	Falco Maria	destinazione uso cascina
25	Fuda Antonio	destinazione uso cascina
26	Cocchi Claudia	destinazione uso cascina
27	Menegardo Giorgio	destinazione uso cascina
28	Fossati Luigi Augusto	destinazione uso cascina
29.1	Gerelli Claudio	destinazione uso cascina
29.2	Gerelli Claudio	Soprintendenza e aspetti paesaggistici
30.1	Associazione La città giusta	VAS
30.2	Associazione La città giusta	destinazione uso cascina
30.3	Associazione La città giusta	Soprintendenza e aspetti paesaggistici
30.4	Associazione La città giusta	categoria intervento e oneri
30.5	Associazione La città giusta	volumetrie e box interrati
31.1	Barberis Cecilia	Parco Nord
31.2	Barberis Cecilia	destinazione uso cascina
31.3	Barberis Cecilia	destinazione uso cascina
31.4	Barberis Cecilia	viabilità, acustica, ambiente
31.5	Barberis Cecilia	Soprintendenza e aspetti paesaggistici
32.1	Moriggi Ester	destinazione uso cascina
32.2	Moriggi Ester	via vallo
33	Comitato cittadino Stop 5G	viabilità, acustica, ambiente



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Urbanistica e Servizi al territorio

34	Melis Paolo	specifica o generica
35.1	Scippo Giuseppina	destinazione uso cascina
35.2	Scippo Giuseppina	destinazione uso cascina
35.3	Scippo Giuseppina	volumetrie e box interrati
35.4	Scippo Giuseppina	volumetrie e box interrati
35.5	Scippo Giuseppina	via vallo
35.6	Scippo Giuseppina	destinazione uso cascina
36.1	Beretta Sara e Doni Angelica	VAS
36.2	Beretta Sara e Doni Angelica	contenuti variante PGT
36.3	Beretta Sara e Doni Angelica	Soprintendenza e aspetti paesaggistici
36.4	Beretta Sara e Doni Angelica	categoria intervento e oneri



CiniselloBalsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Urbanistica e Servizi al territorio

Controdeduzioni

Premessa generale

Il Piano di Recupero di Cascina Vallo è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 62 del 27.10.2025 ai sensi dell'art. 14, comma 5, della L.R. 12/2005 e s.m.i., in quanto comportante variante al vigente PGT, all'esito di un procedimento istruttorio sviluppato nel pieno rispetto delle disposizioni normative di riferimento. In tale ambito sono stati acquisiti tutti i pareri e gli atti presupposti necessari, tra cui il provvedimento di non assoggettabilità alla VAS del 9.1.2024, lo svolgimento della Conferenza di Servizi relativa al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e della variante al PGT, il parere favorevole della Commissione del Paesaggio e il parere obbligatorio e vincolante del Parco Nord Milano, reso a seguito dell'inclusione dell'area nel perimetro del Parco per effetto della L.R. 14/2025.

1. Destinazione d'uso della cascina

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
1	Bacci Roberto Maria	Prevedere almeno 1 nucleo abitativo da far gestire a IPIS per persone con disabilità complesse
2.2	Associazione Centro di cultura popolare Don Lorenzo Milani	Destinare la cascina ad uso pubblico
2.4	Associazione Centro di cultura popolare Don Lorenzo Milani	Destinare la porzione da ristrutturare al co-housing e non alla residenza libera
3.4	Abisso Alberto	Mantenere la funzione agricola originaria con fruizione da parte della comunità
4.4	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Destinare la cascina ad usi di interesse collettivo legati allo sport e al tempo libero
4.11	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Motivare le scelte di trasformare una cascina agricola in un nuovo edificio residenziale privato o revocare la delibera di adozione e tutti gli atti connessi
5.2	Partito della rifondazione comunista Cinisello Balsamo	Destinare la cascina a servizi di interesse collettivo legati allo sport e al tempo libero
6.1	Marse APS-ETS	Destinare la cascina ad usi di interesse collettivo legati allo sport e al tempo libero
6.2	Marse APS-ETS	Ridurre gli appartamenti a 15 da destinarsi a co-housing aperti anche alla cittadinanza
6.3	Marse APS-ETS	Prevedere spazi destinati a progetti di inclusione e sostegno a popolazione fragile, disabili, senza fissa dimora
8.2	Dalla Costa Giancarlo	Limitare la trasformazione in residenza ai fabbricati A e B e destinare i fabbricati C e D a servizi pubblici di interesse collettivo
8.5	Dalla Costa Giancarlo	Prevedere la cessione di appartamenti per Residenza Sociale o affitti a canone calmierato o servizi di interesse collettivo
8.21	Dalla Costa Giancarlo	Cedere gratuitamente la SLP con destinazione a stalle, fienili, porticati, magazzini, locali di servizio agricolo, per servizi di interesse collettivo
9.3	Slow Food Nord Milano APS	Destinare la cascina ad usi di interesse collettivo come Casa delle associazioni e del volontariato

10.2	Poletti Marta	Destinare la cascina ad usi di interesse collettivo legati allo sport e al tempo libero
11.1	Trabattoni Monica	Destinare parte della cascina ad uso collettivo
11.2	Trabattoni Monica	Destinare parte degli appartamenti a un progetto di co-housing
13.1	Circolo ACLI Vittorio Bassi APS	Destinare la cascina a servizi di uso pubblico legati allo sport e al tempo libero
14	Montalbano Vincenza	Destinare la cascina come sede distaccata della facoltà di Scienze agrarie
15.1	Pisano Antonio	Destinare la cascina alla riabilitazione post traumatica con pet therapy
15.2	Pisano Antonio	Destinare la cascina per attività ludiche ad uso collettivo
16.1	Falco Rosa	Destinare la cascina ad usi collettivi legati allo sport e al tempo libero
16.2	Falco Rosa	Ridurre gli appartamenti a 15 da destinarsi a co-housing con spazi aperti anche alla cittadinanza
16.3	Falco Rosa	Prevedere spazi destinati a progetti di inclusione e sostegno a popolazione fragile, disabili, senza fissa dimora
17.2	Beretta Gemma	Destinare la cascina ad usi di interesse collettivo legati allo sport e al tempo libero
18	Sala Chiara	Ridurre gli appartamenti a 16 da destinarsi a co-housing con spazi aperti anche alla cittadinanza
19.6	Coppa Giorgetta Patrizia	Destinare la cascina a museo e spazi culturali
19.7	Coppa Giorgetta Patrizia	Acquistare la cascina per farla diventare un bene comune
21	Odelli Laura	Destinare gli appartamenti a un progetto di co-housing con spazi aperti anche alla cittadinanza
22	Gasparetto Annalisa	Destinare la cascina a un progetto innovativo di spazi abitativi di elevato valore sociale
23.2	Gasparetto Mara Maria	Chiedere il parere alla Soprintendenza e destinare la cascina ad uso pubblico come Casa delle associazioni e del volontariato
24	Falco Maria	Ridurre gli appartamenti a 16 da destinarsi a co-housing con spazi aperti anche alla cittadinanza
25	Fuda Antonio	Destinare la metà degli alloggi a edilizia residenziale pubblica
26	Cocchi Claudia	Destinare gli appartamenti a un progetto di co-housing
27	Menegardo Giorgio	Ridurre gli appartamenti a 16 da destinarsi a co-housing con spazi aperti anche alla cittadinanza
28	Fossati Luigi Augusto	Ridurre gli appartamenti a 16 da destinarsi a co-housing con spazi aperti anche alla cittadinanza
29.1	Gerelli Claudio	Destinare la cascina ad usi di interesse collettivo legati allo sport e al tempo libero

30.2	Associazione La città giusta	Destinare la cascina a servizi di interesse collettivo legati allo sport e al tempo libero
31.2	Barberis Cecilia	Destinare parte degli appartamenti a Edilizia Residenziale Sociale
31.3	Barberis Cecilia	Destinare parte degli appartamenti a Edilizia Residenziale Pubblica per Servizi Abitativi Transitori
32.1	Moriggi Ester	Stabilire la cessione di parte della cascina da destinarsi come Casa delle associazioni e realtà sociali
35.1	Scippo Giuseppina	Destinare la cascina ad uso pubblico
35.2	Scippo Giuseppina	Recuperare il porticato architravato da destinare ad attività culturali e di ristoro gestite da associazioni
35.6	Scippo Giuseppina	Osserva che la previsione di appartamenti di tipologia non economica/popolare non risponde alle reali necessità della cittadinanza di Cinisello Balsamo

Il PGT vigente disciplina il nucleo cascinale attraverso l'art. 22.4 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole e la relativa scheda d'ambito, individuando quale obiettivo prioritario la conservazione dei caratteri insediativi e il recupero del patrimonio edilizio esistente, con ammissibilità della destinazione residenziale e dei servizi ad uso collettivo. In tale quadro, la destinazione residenziale prevista dal Piano di Recupero risulta pienamente conforme allo strumento urbanistico generale.

Le richieste formulate nelle osservazioni, volte a destinare in tutto o in parte il complesso a funzioni pubbliche o collettive, pur astrattamente compatibili sotto il profilo urbanistico, non risultano concretamente attuabili nel caso di specie. La proprietà dell'intero compendio è infatti privata e l'Amministrazione non dispone di risorse pubbliche né di programmi attuativi idonei a sostenere l'acquisizione o la gestione del complesso per finalità collettive.

Nel caso in esame la società Fondi Rustici Nord Milano S.p.A. ha avanzato la proposta di Piano di Recupero nell'esercizio del proprio diritto di proprietà e della propria autonomia imprenditoriale. Tale proposta è stata sottoposta a debita istruttoria tecnica che ha condotto alla soluzione che è stata poi condivisa dalla Amministrazione Comunale mediante l'adozione del Piano.

Va inoltre considerato che il recupero di Cascina Vallo — struttura in stato di completo degrado strutturale, con fabbricati privi di copertura, solai crollati e murature pericolanti come documentato dalla SCIA di demolizione del 2017 — richiede un investimento privato di notevole entità, reso economicamente sostenibile esclusivamente dalla destinazione residenziale come precisato altresì da parte dello stesso operatore (vedi nota del 27.4.2026 prot. 34742): *"L'introduzione di ulteriori vincoli di destinazione a redditività ridotta (...) inciderebbe su tale equilibrio in misura tale da compromettere la fattibilità stessa*



dell'intervento di recupero. Il rischio concreto sarebbe il protrarsi dello stato di abbandono del nucleo cascinale..."

Analoghe considerazioni valgono anche per le proposte di destinazione parziale a servizi pubblici di singoli fabbricati, nonché per le richieste di cessione gratuita di alloggi o superfici da destinare a finalità sociali, comprese anche forme di residenzialità assistita quali il co-housing o similari. Tali ipotesi, pur meritevoli sotto il profilo sociale, non trovano fondamento nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo, che disciplina esclusivamente gli obblighi urbanistici previsti dalla legge. Eventuali iniziative in materia di edilizia sociale o servizi alla persona rientrano nella programmazione settoriale dell'Amministrazione e possono essere eventualmente sviluppate mediante accordi volontari con l'operatore, senza incidere sull'assetto del piano.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che le osservazioni non introducano elementi idonei a modificare l'impianto del Piano di Recupero, il quale risulta coerente con il PGT vigente, sostenuto sotto il profilo tecnico-economico e conforme al quadro normativo e procedurale di riferimento. Ne consegue la proposta di non accoglimento, in quanto la destinazione residenziale rappresenta, allo stato, l'unica soluzione concretamente attuabile per garantire il recupero e la valorizzazione del complesso cascinale, elementi questi sostanziali dell'interesse pubblico sotteso all'intervento anche sotto il profilo paesaggistico, del decoro urbano, della sicurezza.

Si propone pertanto di non accogliere le osservazioni n.:

- 1, 2.2, 2.4, 3.4, 4.4, 4.11, 5.2, 6.1, 6.2, 6.3, 8.2, 8.5, 8.21, 9.3, 10.2, 11.1, 11.2, 13.1, 14, 15.1, 15.2, 16.1, 16.2, 16.3, 17.2, 18, 19.6, 19.7, 21, 22, 23.2, 24, 25, 26, 27, 28, 29.1, 30.2, 31.2, 31.3, 32.1, 35.1, 35.2, 35.6.

2. Volumetrie della cascina e realizzazione dei box interrati

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
2.3	Associazione Centro di cultura popolare Don Lorenzo Milani	Dimezzare l'uso del suolo, ristrutturare solo una parte della cascina ed eliminare volumetrie aggiuntive (come i box interrati)
3.1	Abisso Alberto	Mantenere i muri strutturali compresi le stalle, fienili, depositi e locali agricoli
3.3	Abisso Alberto	Ristrutturare la cascina e non demolire la struttura esistente
4.13	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Eliminare dal progetto la realizzazione dei box interrati e delle opere connesse
5.5	Partito della rifondazione comunista Cinisello Balsamo	Ridurre le volumetrie e il numero di appartamenti utilizzando i fabbricati di servizio da destinare a depositi e autorimesse
8.12	Dalla Costa Giancarlo	Eliminare la realizzazione dei box interrati e verificare SLP esistente
8.13	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione perché il volume costruito è superiore a quello del fabbricato demolito
8.14	Dalla Costa Giancarlo	Integrare gli atti con i computi della SLP con destinazione a stalle, fienili, porticati, magazzini, locali di servizio agricolo
8.15	Dalla Costa Giancarlo	Eliminare dal progetto la realizzazione dei box interrati e delle opere connesse
8.20	Dalla Costa Giancarlo	Per i box interrati, applicare gli importi del costo di costruzione per nuovi edifici residenziali
10.4	Poletti Marta	Dimezzare le volumetrie previste
10.5	Poletti Marta	Eliminare dal progetto la realizzazione dei box interrati
11.4	Trabattoni Monica	Ristrutturare la cascina rimandando a quella originaria
12.1	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	Ridurre il numero dei box interrati a 1:1
13.4	Circolo ACLI Vittorio Bassi APS	Ridurre il numero dei box interrati a 1:1
19.2	Coppa Giorgetta Patrizia	Ricostruire esattamente nella pianta originale
19.3	Coppa Giorgetta Patrizia	Non aumentare la cubatura edificabile
19.5	Coppa Giorgetta	Non edificare nei campi



	Patrizia	
30.5	Associazione La città giusta	Ridurre le volumetrie previste e eliminare dal progetto la realizzazione dei box interrati
35.3	Scippo Giuseppina	Non realizzare i box interrati
35.4	Scippo Giuseppina	Non incrementare le volumetrie esistenti e mantenere inalterato l'orizzonte paesaggistico rurale-agricolo

Le osservazioni, pur formulate con accenti diversi, risultano riconducibili a un quadro unitario di criticità che attiene principalmente alla richiesta di riduzione delle volumetrie, alla conservazione integrale delle strutture esistenti, all'eliminazione dei box interrati e, più in generale, alla contestazione della coerenza dell'intervento rispetto al principio di tutela del paesaggio rurale e del contenimento del consumo di suolo.

Occorre evidenziare che il complesso di Cascina Vallo versa in condizioni di grave degrado strutturale, come documentato negli atti progettuali e nelle pregresse pratiche edilizie, con crolli diffusi, assenza di coperture, solai compromessi e murature in stato di instabilità. In tale contesto, gli interventi di restauro o manutenzione conservativa, non risultano tecnicamente praticabili, né idonei a garantire i requisiti minimi di sicurezza strutturale previsti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni, nonché i requisiti di prestazione energetica stabiliti dalla normativa.

La scelta progettuale della demolizione e ricostruzione, con riproposizione fedele dell'impianto tipologico originario, rappresenta pertanto l'unica soluzione tecnicamente sostenibile per conseguire l'obiettivo di recupero del bene, evitando la sua definitiva perdita.

Le ipotesi alternative prospettate, quali la conservazione integrale o parziale delle strutture esistenti o la riduzione significativa delle volumetrie, non risultano compatibili né con le condizioni materiali del manufatto né con l'equilibrio tecnico ed economico dell'intervento, che costituisce elemento essenziale per la sua concreta attuazione.

Con riferimento al tema delle volumetrie, si precisa che il Piano di Recupero non comporta alcun incremento della Superficie Lorda di Pavimento rispetto a quella legittimamente esistente, in conformità ai principi di cui alla L.R. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di suolo. Al contrario, la SLP di progetto risulta inferiore rispetto a quella originaria, come puntualmente documentato negli elaborati tecnici. Ne consegue che non si determina alcun aumento della capacità edificatoria, né alcuna occupazione di nuovo suolo agricolo, essendo l'intervento integralmente contenuto nel sedime storico della cascina.

Le richieste di ulteriori riduzioni volumetriche o di dimezzamento degli interventi non trovano giustificazione tecnica e comprometterebbero la fattibilità complessiva dell'operazione di recupero.



Per quanto concerne la realizzazione dei box interrati, le osservazioni ne propongono l'eliminazione o la riduzione. Sul punto si evidenzia che tali opere rientrano nella disciplina delle pertinenze urbanistiche, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122, e non comportano incremento di SLP né modifiche della sagoma fuori terra. La loro realizzazione è finalizzata a soddisfare gli standard di parcheggio privato previsti dalla normativa, evitando l'occupazione di superfici esterne e contribuendo, al contrario, alla tutela della qualità paesaggistica e al mantenimento di elevate percentuali di permeabilità del suolo, in coerenza anche con i principi di invarianza idraulica richiamati dalla normativa regionale.

La soluzione interrata risulta pertanto preferibile rispetto ad alternative fuori terra, che comporterebbero un maggiore impatto visivo e ambientale nonché eventuale incremento del consumo di suolo.

In merito alla richiesta di verifica e ricalcolo della SLP, inclusa quella relativa a stalle, fienili e locali agricoli, si rappresenta che la consistenza edilizia è stata oggetto di puntuale ricostruzione tecnico-documentale nell'ambito dell'istruttoria, sulla base di titoli edilizi, rilievi e documentazione storica, e costituisce riferimento certo per la definizione del progetto. Tale quantificazione costituisce riferimento attendibile e non emergono elementi che ne mettano in discussione la correttezza o che rendano necessarie ulteriori integrazioni.

Le richieste volte a impedire qualsiasi trasformazione, a escludere interventi nel sottosuolo o a mantenere integralmente l'assetto originario devono essere valutate alla luce dell'obiettivo primario perseguito dalla pianificazione comunale, come delineato dalla L.R. 12/2005, che individua nel recupero del patrimonio edilizio esistente uno strumento fondamentale di governo del territorio. L'eventuale mancata attuazione dell'intervento o l'imposizione di vincoli non sostenibili sotto il profilo tecnico ed economico determinerebbero con elevata probabilità il permanere dello stato di abbandono e il progressivo degrado del complesso, in contrasto con le finalità di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-rurale.

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione del fatto che il Piano di Recupero risulta conforme al quadro normativo nazionale, regionale e comunale, non comporta incremento di volumetria, non determina consumo di suolo agricolo, rispetta l'impianto storico-tipologico del complesso e adotta soluzioni progettuali coerenti con i principi di sostenibilità ambientale e paesaggistica, si propone di non accogliere le osservazioni n.:

- 2.3, 3.1, 3.3, 4.13, 5.5, 8.12, 8.13, 8.14, 8.15, 8.20, 10.4, 10.5, 11.4, 12.1, 13.4, 19.2, 19.3, 19.5, 30.5, 35.3, 35.4.

3. Categoria di intervento e oneri di urbanizzazione

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
4.6	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Considerare l'intervento nel suo complesso come "Nuova costruzione" e non come "Ristrutturazione edilizia"
4.8	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Applicare l'art. 16 comma 4 lett. D-ter del DPR 380/01 per maggiorazione oneri
5.4	Partito della rifondazione comunista Cinisello Balsamo	Considerare l'intervento come "Ristrutturazione e recupero" per le parti da ricostruire e di "Nuova costruzione" il resto, ricalcolando conseguentemente gli oneri
8.19	Dalla Costa Giancarlo	Prevedere solo interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo
9.4	Slow Food Nord Milano APS	Considerare l'intervento nel suo complesso come "Nuova costruzione" e non come "Ristrutturazione edilizia", ricalcolando conseguentemente gli oneri
9.6	Slow Food Nord Milano APS	Effettuare solo ristrutturazione conservativa senza modificare la fondazione originale
13.3	Circolo ACLI Vittorio Bassi APS	Considerare l'intervento nel suo complesso come "Nuova costruzione" e non come "Ristrutturazione edilizia"
16.6	Falco Rosa	Mantenere e ristrutturare la cascina, mantenendo la struttura originale
30.4	Associazione La città giusta	Distinguere l'intervento tra "Nuova costruzione" e "Ristrutturazione edilizia", ricalcolando conseguentemente gli oneri
36.4	Beretta Sara e Doni Angelica	Prevedere solo interventi di riqualificazione senza aumento delle volumetrie

Le osservazioni pervenute, pur formulate con argomentazioni differenti, risultano sostanzialmente riconducibili a tre profili principali, attinenti alla qualificazione giuridica dell'intervento edilizio, alle modalità di conservazione del patrimonio esistente e alla disciplina degli oneri di urbanizzazione.

Con riferimento alla qualificazione dell'intervento, alcune osservazioni propongono di ricondurlo alla categoria della nuova costruzione; tale impostazione non trova tuttavia

riscontro nel quadro normativo vigente. L'intervento previsto dal Piano di Recupero rientra infatti nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, in quanto prevede la demolizione e ricostruzione degli edifici nel rispetto della volumetria, del sedime e della sagoma originari, sulla base di una consistenza edilizia accertata e documentata agli atti.

In tale ambito è altresì prevista la realizzazione di volumi interrati destinati a box pertinenziali, intervento consentito dalla normativa vigente e privo di incidenza sulla qualificazione dell'opera principale e la cui realizzazione è finalizzata a soddisfare gli standard di parcheggio privato previsti dalla normativa. La correttezza di tale inquadramento è stata verificata in sede istruttoria ed è coerente con i consolidati orientamenti giurisprudenziali, con la conseguenza che non sussistono i presupposti per una diversa classificazione dell'intervento.

Per quanto riguarda il contributo di costruzione, si evidenzia che, nel caso di specie, è già stata applicata la tariffa più elevata prevista dalle tabelle comunali vigenti (vale a dire quella riferita agli interventi di Nuova Costruzione), a conferma della piena aderenza dell'azione amministrativa ai criteri vigenti.

In relazione alle richieste di conservazione delle strutture esistenti mediante interventi di manutenzione o restauro conservativo, si rileva che lo stato dei fabbricati, come documentato negli atti progettuali e nelle pregresse pratiche edilizie, è caratterizzato da un avanzato degrado strutturale. In più casi gli edifici risultano privi di copertura, con solai crollati o già demoliti, mentre le murature residue presentano condizioni di instabilità tali da non consentire interventi conservativi diretti. In tale contesto, la demolizione e ricostruzione costituisce l'unica soluzione tecnicamente praticabile per garantire il recupero dell'insediamento, nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici originari. La limitazione a interventi meramente conservativi, oltre a non essere tecnicamente attuabile, comporterebbe il permanere dello stato di abbandono del complesso, in contrasto con gli obiettivi di recupero perseguiti dalla pianificazione comunale.

In merito alla richiesta di applicazione di una maggiorazione degli oneri di urbanizzazione, si evidenzia che tale facoltà, prevista dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, rientra nella discrezionalità dell'Amministrazione Comunale ma non configura un obbligo automatico. La sua eventuale applicazione richiede una disciplina generale preventiva e non può essere introdotta nell'ambito del singolo procedimento. Nel caso in esame, il Piano di Recupero assicura già un rilevante apporto di benefici pubblici, attraverso la cessione di aree, la realizzazione di opere di urbanizzazione e la corresponsione di oneri economici, ritenuti congrui all'esito dell'istruttoria tecnica e condivisi dall'Amministrazione Comunale con l'adozione del Piano.

Analogamente, le richieste di revisione del calcolo degli oneri e delle superfici da cedere, fondate su una diversa qualificazione dell'intervento risultano superate, in quanto (come



CiniselloBalsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Urbanistica e Servizi al territorio

sopra indicato) il contributo di costruzione è stato già determinato applicando i valori massimi previsti dalle tabelle comunali vigenti, mentre il dimensionamento urbanistico è stato effettuato in modo corretto sulla base della disciplina normativa e delle deliberazioni comunali applicabili.

Alla luce di quanto esposto, si rileva che le osservazioni non evidenziano elementi idonei a giustificare modifiche al Piano adottato, che risulta coerente sotto il profilo normativo, tecnico e urbanistico. Si propone pertanto di non accogliere le osservazioni n.;

- 4.6, 4.8, 5.4, 8.19, 9.4, 9.6, 13.3, 16.6, 30.4, 36.4.

4. Aree in cessione

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
8.25	Dalla Costa Giancarlo	Modificare le aree cedute al comune adiacente a via vallo

L'osservazione contesta la localizzazione dell'area a verde in cessione al Comune di mq 1.868, prevista dal Piano di Recupero lungo il confine nord del perimetro di intervento, ritenendola di fatto non fruibile dalla collettività in quanto non accessibile direttamente dalla viabilità pubblica esistente. Propone in alternativa la cessione di un'area posta a sud del progetto, esterna al perimetro del Piano di Recupero ma contigua alle aree già previste in cessione per l'allargamento di via Vallo (mq 277 interni al PR e mq 594,90 esterni al PR), ritenendo tale soluzione più accessibile e fruibile dalla cittadinanza.

Contrariamente a quanto sostenuto dall'osservante, l'area a verde posta a nord del Piano di Recupero non è da considerarsi non fruibile dalla collettività. Essa si inserisce infatti nel continuum verde del Parco Regionale Nord Milano, di cui Cascina Vallo è ora parte integrante a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 14/2025.

La fruibilità dell'area è altresì garantita dal sistema dei percorsi ciclopeditoni previsti dal Piano di Recupero, che collegano via Alberti al nucleo cascinale attraverso il nuovo tracciato di via Vallo ampliato e dotato di pista ciclabile sul lato ovest. Tale percorso costituisce un'ulteriore via di accesso pubblico all'area del Parco in questo quadrante del territorio comunale e garantisce la connessione tra la viabilità urbana e il sistema verde del Parco Regionale, rendendo l'area a verde ceduta a nord pienamente accessibile ai cittadini attraverso mobilità dolce.

La proposta alternativa di spostamento a sud non è tecnicamente percorribile senza compromettere le dotazioni di parcheggio pubblico e la funzionalità dell'insediamento, e richiederebbe verifiche di compatibilità con la classificazione urbanistica delle aree interessate che esulano dall'oggetto del presente piano attuativo.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione n. 8.25.

5. Monetizzazione

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
4.7	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Non consentire la monetizzazione
8.24	Dalla Costa Giancarlo	Non consentire la monetizzazione

Le osservazioni in esame contestano la previsione di monetizzazione di una quota delle aree a servizi contenuta nel Piano di Recupero, ritenendola non adeguatamente motivata e non coerente con l'interesse pubblico, in quanto sostitutiva della cessione fisica delle aree.

Al riguardo si rileva che la monetizzazione non costituisce una scelta discrezionale del soggetto attuatore, bensì un istituto espressamente previsto e disciplinato dalla normativa vigente, in particolare dall'art. 46 della L.R. 12/2005 e dalle disposizioni del Piano dei Servizi del PGT comunale (art. 4). Tali norme prevedono che, rispetto alle quote residue necessarie ad assicurare la dotazione minima (18 mq/ab e max 30 Mq/ab), almeno la metà dovrà essere monetizzata ed il valore di tale monetizzazione sarà riservato, in via esclusiva, ad alimentare il "Fondo per l'Edilizia Residenziale Pubblica ed Edilizia Sociale".

Tale quantità è stata calcolata pari a mq. 306,00 e valutata in euro 132,00/mq. come previsto dai criteri di "Attuazione della monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi della LR 12/2005", approvati con D.G.C. 108/2014 e successivi aggiornamenti. Tale quantificazione deriva dall'applicazione puntuale delle disposizioni vigenti, che distinguono tra fabbisogno teorico e fabbisogno effettivo di aree a servizi, e non rappresenta pertanto una riduzione arbitraria delle cessioni.

Si evidenzia inoltre che il Piano di Recupero garantisce già una dotazione di aree cedute al Comune ampiamente superiore ai minimi richiesti, comprendente superfici a verde e aree per viabilità, per un totale significativamente eccedente rispetto agli standard urbanistici. In tale contesto, la cessione fisica dell'ulteriore quota oggetto di monetizzazione non determinerebbe un concreto incremento dell'utilità pubblica, trattandosi di porzioni di limitata dimensione e ridotta funzionalità autonoma. Al contrario, la corresponsione del relativo valore economico consente all'Amministrazione di disporre di risorse utilizzabili in modo più efficace, destinandole a interventi o acquisizioni maggiormente coerenti con le esigenze complessive del territorio.



CiniselloBalsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Urbanistica e Servizi al territorio

Ne consegue che la scelta della monetizzazione risulta pienamente legittima, coerente con il quadro normativo e sorretta da una valutazione di merito orientata all'efficienza e all'interesse pubblico complessivo. Non si ravvisano pertanto elementi idonei a sostenere la richiesta di sostituzione della monetizzazione con la cessione integrale delle aree, che sarebbe peraltro in contrasto con la disciplina del Piano dei Servizi vigente.

Alla luce delle considerazioni esposte, si propone il non accoglimento delle osservazioni n. 4.7, 8.24.

6. Via Vallo

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
2.5	Associazione Centro di cultura popolare Don Lorenzo Milani	Non allargare via vallo
6.4	Marse APS-ETS	Non allargare via vallo
12.2	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	Chiede maggiore informazione sulla realizzazione di via vallo
12.6	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	Non penalizzare gli agricoltori con la viabilità
16.4	Falco Rosa	Non allargare via vallo
19.4	Coppa Giorgetta Patrizia	Non modificare la viabilità attuale
32.2	Moriggi Ester	Convertire via vallo in strada vicinale e incamerare gli oneri di urbanizzazione per servizi di interesse collettivo
35.5	Scippo Giuseppina	Non allargare via vallo

Le istanze formulate evidenziano una preoccupazione diffusa in ordine al possibile incremento del traffico veicolare e al consumo di suolo in ambito tutelato.

Tuttavia, sotto il profilo tecnico-urbanistico, l'intervento proposto risponde a esigenze oggettive e già da tempo riconosciute nella pianificazione comunale. In particolare, l'adeguamento di via Vallo si configura come intervento necessario per garantire il rispetto degli standard minimi di sicurezza previsti dalla normativa vigente, considerato che la strada, classificata dal PGTU come strada locale, presenta attualmente una carreggiata di larghezza insufficiente rispetto ai parametri stabiliti dal Codice della Strada e dalla normativa tecnica di settore. L'intervento non introduce quindi un aggravio indotto dal Piano di Recupero, ma costituisce un adeguamento doveroso di un'infrastruttura esistente, oggi sottodimensionata.

Contestualmente, la previsione di un percorso ciclopedonale integrato nella sezione stradale si inserisce coerentemente nel quadro delle politiche sovraordinate di mobilità sostenibile e di valorizzazione del sistema dei parchi, trasformando di fatto via Vallo in un elemento di connessione pubblica e qualificata con il Parco Nord Milano.

Per quanto concerne le attività agricole esistenti, l'assetto progettuale è stato definito in modo da assicurare la piena continuità funzionale, prevedendo una sezione complessiva idonea al transito promiscuo di veicoli privati, mezzi agricoli e utenti deboli, senza introdurre limitazioni o penalizzazioni per l'accesso ai fondi coltivati e agli ambiti limitrofi.

L'azione amministrativa, coerentemente con i principi di buon governo del territorio, è chiamata a contemperare il contenimento del consumo di suolo con l'efficienza e la sicurezza delle infrastrutture pubbliche. In tale quadro, le soluzioni alternative prospettate, quali il mantenimento della strada sterrata o l'introduzione di un senso unico alternato, sono state oggetto di valutazione tecnica ma risultano non idonee. La pavimentazione si rende necessaria per garantire condizioni di sicurezza, durabilità e riduzione degli interventi manutentivi, anche in relazione a un traffico previsto comunque contenuto ma incompatibile con una sede sterrata. Le soluzioni progettuali adottate prevedono, peraltro, l'impiego di materiali e finiture coerenti con il contesto paesaggistico, nonché il rispetto dei principi di invarianza idraulica, con adeguata gestione delle acque meteoriche.

La proposta di declassare la viabilità a strada vicinale privata si pone inoltre in contrasto con l'interesse pubblico sotteso alla pianificazione vigente, che individua in tale asse viario un elemento di connessione strategica con il sistema dei parchi e ne definisce chiaramente la funzione pubblica.

In sostanza ne consegue che l'intervento di adeguamento persegue la messa a norma di una infrastruttura esistente, integrata da elementi qualificanti quali il percorso ciclopeditone, che apportano un beneficio concreto in termini di accessibilità, sicurezza e fruizione pubblica del Parco Nord Milano. La compatibilità ambientale dell'opera risulta peraltro già verificata nell'ambito del procedimento, come attestato dal provvedimento di non assoggettabilità alla VAS, a conferma della coerenza dell'intervento con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del contesto territoriale.

Si propone pertanto di non accogliere le osservazioni n.:

- 2.5, 6.4, 12.2, 12.6, 16.4, 19.4, 32.2, 35.5.

7. Aspetti viabilistici, acustici, ambientali

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
3.5	Abisso Alberto	Chiedere ulteriori pareri sul consumo di suolo e uno studio sulla viabilità
4.9	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Allegare una relazione sulla viabilità e la mobilità e uno Studio di valutazione previsionale del clima acustico
6.5	Marse APS-ETS	Far valutare da esperti esterni impatto ambientale, mobilità, acustica
9.5	Slow Food Nord Milano APS	Allegare una relazione sulla viabilità e la mobilità e uno Studio di valutazione previsionale del clima acustico
9.7	Slow Food Nord Milano APS	Consentire solo una Eco-ristrutturazione con riduzione dell'impronta di carbonio, efficienza energetica, materiali naturali, tecnologie sostenibili
9.8	Slow Food Nord Milano APS	Piantumare piante per la mitigazione ambientale su tutta la superficie scoperta
9.9	Slow Food Nord Milano APS	Conservare le aree verdi e la flora esistente
9.10	Slow Food Nord Milano APS	Adottare Nature Based Solutions
10.3	Poletti Marta	Allegare una relazione sulla viabilità e la mobilità e uno Studio di valutazione previsionale del clima acustico
11.3	Trabattoni Monica	Far valutare da esperti esterni l'impatto ambientale
12.3	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	Chiede un corretto e sicuro smaltimento dei materiali ora presenti
12.4	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	Predisporre percorso di accesso ai campi e orti
12.5	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	Predisporre percorso di accesso ai campi e orti
12.7	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	Tenere conto della fauna selvatica esistente
13.5	Circolo ACLI Vittorio Bassi APS	Allegare una relazione sulla viabilità e la mobilità e uno Studio di valutazione previsionale del clima acustico
16.5	Falco Rosa	Far valutare da esperti esterni impatto ambientale, mobilità, acustica

31.4	Barberis Cecilia	Richiedere un allegato al progetto che evidenzi l'impatto ambientale dell'intero PR
33	Comitato cittadino Stop 5G	Chiede come sono stati valutati gli aspetti relativi all'inquinamento elettromagnetico

Le osservazioni in argomento, pur con formulazioni differenti, convergono sulla richiesta di un ulteriore approfondimento degli effetti ambientali dell'intervento, con particolare riferimento al consumo di suolo, alla viabilità, al clima acustico, agli impatti sulla fauna e sulla vegetazione, nonché all'adozione di soluzioni progettuali orientate alla sostenibilità e alla riduzione dell'impronta ecologica.

Sotto il profilo tecnico-amministrativo, si evidenzia che tali tematiche sono già state oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento istruttorio, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. In particolare, il Piano di Recupero è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, conclusasi con provvedimento di esclusione, adottato sulla base dei contributi degli enti competenti in materia ambientale, tra cui ARPA e ATS. Tale esito attesta l'assenza di impatti significativi sulle principali matrici ambientali e conferma la sostenibilità complessiva dell'intervento.

Si rappresenta che il sito è già stato oggetto di specifico piano di caratterizzazione ambientale e successiva procedura di bonifica svoltasi sotto la vigilanza di ARPA Lombardia, conclusasi positivamente come da certificazione n. 2504/2012 del 23/02/2012 emessa dalla allora Provincia di Milano, competente in materia.

Dal punto di vista ambientale ed energetico, il progetto integra soluzioni impiantistiche ad alta efficienza, l'utilizzo di fonti rinnovabili e sistemi per la riduzione dei consumi idrici. Le misure per il contenimento dell'inquinamento luminoso ed acustico saranno puntualmente definite nelle successive fasi attuative, in sede di rilascio del titolo edilizio e dell'autorizzazione paesaggistica, mediante l'adozione di dispositivi e accorgimenti conformi alla normativa regionale vigente, garantendo così la piena tutela del contesto paesaggistico.

L'area di intervento, pur in stato di dismissione, è riconosciuta come parte integrante del sistema ambientale del Parco. Il progetto introduce inoltre elementi migliorativi sotto il profilo ecologico, quali la realizzazione di un filare alberato lungo via Vallo e il mantenimento di un indice di permeabilità pari al 52% della superficie fondiaria, valore ampiamente superiore ai minimi prescritti e idoneo a garantire adeguati livelli di drenaggio e salvaguardia della biodiversità.

Per quanto riguarda il clima acustico e gli altri agenti fisici, si chiarisce che la normativa vigente colloca la relativa valutazione previsionale nella fase attuativa, in sede di rilascio del titolo edilizio. In tale ambito saranno puntualmente verificati i requisiti prestazionali



dell'intervento, inclusi gli aspetti acustici, le emissioni elettromagnetiche e le eventuali interferenze, garantendo il rispetto dei limiti di legge e la tutela della salute pubblica.

Sotto il profilo della sostenibilità progettuale, si evidenzia che l'intervento è già orientato a criteri di eco-efficienza, prevedendo l'impiego di tecnologie ad alta prestazione energetica, l'integrazione di fonti rinnovabili, il contenimento dei consumi idrici e l'adozione di soluzioni coerenti con la normativa regionale in materia di inquinamento luminoso. Le specifiche tecniche di dettaglio saranno ulteriormente definite nelle successive fasi progettuali e relativi titoli abilitativi.

Per quanto concerne le istanze relative alla tutela del verde, della flora e della fauna, si rappresenta che l'area mantiene un'elevata percentuale di superficie permeabile e che sono previste opere di mitigazione e miglioramento ecologico, tra cui interventi di piantumazione e integrazione con il sistema ambientale del parco. Tali misure risultano coerenti con i principi delle cosiddette soluzioni "basate sulla natura", già implicitamente recepiti nella progettazione attraverso il mantenimento delle superfici drenanti e l'inserimento di elementi vegetazionali. La salvaguardia della fauna e degli equilibri ecologici è stata inoltre verificata nell'ambito della procedura di valutazione di incidenza, conclusasi con esito positivo.

In merito alla gestione dei materiali presenti e alle fasi di cantiere, si evidenzia che lo smaltimento avverrà nel rispetto della normativa vigente in materia di rifiuti e terre e rocce da scavo, con obblighi puntuali che saranno verificati in sede esecutiva. Analogamente sarà garantita la continuità dei percorsi di accesso, in coerenza con la configurazione viabilistica prevista.

Con riferimento alla richiesta di ulteriori studi su traffico e mobilità, si precisa che l'intervento non comporta un incremento significativo del carico urbanistico, trattandosi di recupero di volumetrie esistenti con riduzione della superficie lorda di pavimento. La compatibilità viabilistica risulta già verificata anche in relazione ad analisi di traffico sviluppate su scala più ampia, che includono lo scenario di riferimento dell'ambito in esame. L'adeguamento di via Vallo, inoltre, è progettato per garantire condizioni di sicurezza, accessibilità e continuità d'uso, sia per i residenti sia per le attività agricole e per la fruizione lenta del parco.

Le richieste di coinvolgimento di ulteriori esperti esterni risultano superate dal fatto che il procedimento ha già assicurato il coinvolgimento dei soggetti istituzionalmente competenti, i cui pareri costituiscono riferimento tecnico qualificato e sufficiente ai fini della valutazione ambientale.

Alla luce delle valutazioni svolte, si ritiene che il quadro conoscitivo e valutativo già acquisito sia completo, coerente e conforme alla normativa, e che non sussistano i presupposti per richiedere ulteriori studi o integrazioni documentali in questa fase procedimentale. Il Piano di Recupero, nella configurazione adottata, risulta infatti idoneo a garantire un equilibrato rapporto tra intervento edilizio e tutela ambientale, assicurando il



CiniselloBalsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Urbanistica e Servizi al territorio

rispetto delle condizioni di sostenibilità richieste. Pertanto, si propone di non accogliere le osservazioni n:

- 3.5, 4.9, 6.5, 9.5, 9.7, 9.8, 9.9, 9.10, 10.3, 11.3, 12.3, 12.4, 12.5, 12.7, 13.5, 16.5, 31.4, 33.

8. Parco Nord

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
3.2	Abisso Alberto	Maggiore coerenza per una tutela ambientale nel Parco Nord
4.1	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Revocare la delibera di adozione per contrasto con la norma di salvaguardia del Parco Nord
4.12	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Revocare la delibera di adozione in quanto carente della Autorizzazione paesaggistica dell'Ente Parco Nord
8.8	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione perché ora il territorio è interno al Parco Nord
8.10	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione per contrasto con la norma di salvaguardia del Parco Nord
8.11	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione in quanto carente della Autorizzazione paesaggistica dell'Ente Parco Nord
8.16	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione per contrasto con la norma di salvaguardia del Parco Nord
8.17	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione e chiedere nuovo parere al Parco Nord con gli estremi del Consiglio di gestione del Parco
31.1	Barberis Cecilia	Richiedere un nuovo rapporto da parte di Regione Lombardia sulla base di quanto previsto dal Piano Paesaggistico Regionale

Le osservazioni in esame contestano la compatibilità del Piano di Recupero con le norme di salvaguardia del Parco Regionale Nord Milano, con particolare riferimento all'art. 206 bis della L.R. 16/2007, nonché la presunta configurazione dell'intervento come nuova costruzione esterna al tessuto urbano consolidato, il consumo di suolo agricolo e la legittimità del parere rilasciato dall'Ente Parco, richiedendo conseguentemente la revoca in autotutela della deliberazione di adozione.

In merito, si evidenzia che l'intervento previsto dal Piano di Recupero è correttamente qualificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, in quanto consiste nella ricostruzione di edifici preesistenti nel rispetto della loro consistenza urbanistico-edilizia, come ampiamente documentato negli atti istruttori. Ne consegue che



non si configura la realizzazione di nuovi edifici, bensì il recupero di un nucleo storico esistente, circostanza che esclude l'applicabilità del divieto richiamato.

Sotto il profilo urbanistico, il compendio di Cascina Vallo è già individuato e disciplinato dal PGT vigente quale nucleo cascinale, soggetto a specifica regolamentazione orientata alla conservazione e al recupero dello stesso. Tale inquadramento lo distingue dalle aree agricole libere e conferma che l'intervento si colloca nell'ambito di un processo di riqualificazione di un insediamento esistente, e non di nuova occupazione di suolo. In questo senso, risulta determinante il parere favorevole espresso dall'Ente Parco Nord Milano, acquisito successivamente all'entrata in vigore della normativa richiamata, che ha valutato positivamente la compatibilità dell'intervento con il regime di tutela vigente.

Con riferimento alle ulteriori contestazioni relative al presunto consumo di suolo, si rileva che gli interventi previsti non comportano trasformazioni tali da configurare un'effettiva sottrazione di suolo agricolo. La realizzazione dei volumi interrati destinati ad autorimessa non incide sulla superficie permeabile, mantenendo e anzi migliorando le condizioni complessive di permeabilità del sito. Analogamente, il parcheggio previsto si inserisce all'interno del perimetro già urbanizzato della cascina, senza interessare aree agricole esterne, contribuendo al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità pubblica del contesto.

Per quanto concerne la contestazione relativa alla legittimità del parere del Parco Nord Milano, si rileva che lo stesso è stato acquisito formalmente nell'ambito del procedimento ed è stato rilasciato dall'ente competente secondo le proprie regole organizzative interne.

Nello specifico, come confermato dall'Ente Parco Nord stesso con nota Prot. 2026/43899 del 20/05/2026, lo statuto vigente approvato con d.g.r. 236/2013 all'art. 20 stabilisce che compete al Direttore del Parco il rilascio delle autorizzazioni e i nulla osta di competenza dell'Ente.

L'Amministrazione comunale ha pertanto correttamente recepito tale atto.

Alla luce di quanto sopra, non emergono elementi idonei a configurare profili di illegittimità dell'atto di adozione né presupposti per l'esercizio del potere di autotutela. L'intervento risulta coerente con il quadro normativo vigente, correttamente qualificato sotto il profilo edilizio e urbanistico, e supportato dai necessari pareri degli enti competenti.

Si propone pertanto di non accogliere le osservazioni n.:

- 3.2, 4.1, 4.12, 8.8, 8.10, 8.11, 8.16, 8.17, 31.1.

9. Procedimento di VAS

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
4.2	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Revocare la delibera di adozione e riavviare il procedimento di VAS perché ora il territorio è interno al Parco Nord
5.1	Partito della rifondazione comunista Cinisello Balsamo	Revocare la delibera di adozione e riavviare il procedimento di VAS perché ora il territorio è interno al Parco Nord
8.9	Dalla Costa Giancarlo	Aggiornare il procedimento di VAS perché ora il territorio è interno al Parco Nord
9.1	Slow Food Nord Milano APS	Revocare la delibera di adozione e riavviare il procedimento di VAS perché ora il territorio è interno al Parco Nord
10.1	Poletti Marta	Revocare la delibera di adozione e riavviare il procedimento di VAS perché ora il territorio è interno al Parco Nord
17.1	Beretta Gemma	Revocare la delibera di adozione e riavviare il procedimento di VAS perché ora il territorio è interno al Parco Nord
30.1	Associazione La città giusta	Revocare la delibera di adozione e riavviare il procedimento di VAS perché ora il territorio è interno al Parco Nord
36.1	Beretta Sara e Doni Angelica	Revocare la delibera di adozione e riavviare il procedimento di VAS perché ora il territorio è interno al Parco Nord

Le osservazioni formulano rilievi in ordine alla presunta necessità di aggiornare o riavviare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 14/2025, che ha comportato l'ampliamento del perimetro del Parco Nord Milano.

Sul tema si rappresenta che la proposta in argomento è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente. La relativa procedura si è conclusa con il provvedimento dell'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, del 18.12.2023, prot. 2252 del 9.1.2024, con il quale è stata decretata la non assoggettabilità della proposta di Piano di Recupero alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con prescrizione di specifiche raccomandazioni recepite negli atti del piano. Tale provvedimento costituisce atto definitivo adottato dall'Autorità Competente nell'esercizio delle proprie attribuzioni istituzionali. La sua efficacia non è venuta meno per effetto della sopravvenienza della L.R.

14/2025, in quanto la valutazione ambientale già condotta ha analizzato gli impatti dell'intervento sull'ecosistema e sul paesaggio dell'area, indipendentemente dalla formale classificazione amministrativa del territorio.

Inoltre si evidenzia che, pur essendo il procedimento di verifica di assoggettabilità svolto antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 14/2025, l'Ente Parco Nord Milano era già stato individuato quale soggetto competente in materia ambientale nel procedimento di VAS ed è stato debitamente coinvolto, in conformità alla normativa di settore, nel corso dello svolgimento dello stesso.

La richiesta di revoca della delibera di adozione avanzata dagli osservanti non può essere accolta in quanto, ai sensi degli artt. 21-quinquies e 21-nonies della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., l'esercizio del potere di autotutela presuppone o l'illegittimità originaria dell'atto o la sopravvenienza di ragioni di pubblico interesse che ne rendano inopportuna la conservazione. Nel caso in esame non ricorre alcuna delle due condizioni: la delibera di adozione è stata adottata nel pieno rispetto delle disposizioni procedurali della L.R. 12/2005 e della normativa in materia di VAS; la sopravvenienza della L.R. 14/2025 è stata prontamente gestita attraverso l'acquisizione del parere vincolante del Parco Nord Milano.

L'azione amministrativa si è inoltre sviluppata nel rispetto dei principi di efficacia ed economicità, evitando inutili duplicazioni procedurali. Il quadro valutativo ambientale risulta infatti già ampiamente definito: il rapporto preliminare ha escluso impatti significativi sulle principali matrici ambientali, acquisendo i contributi favorevoli degli enti competenti; la procedura di Valutazione di Incidenza si è conclusa positivamente, escludendo interferenze con la Rete Natura 2000; il progetto garantisce elevati standard ambientali, con un indice di permeabilità pari al 52 per cento, significativamente superiore ai minimi normativi, e prevede interventi di miglioramento paesaggistico quali la messa a dimora di filari alberati lungo via Vallo.

Alla luce di tali elementi, la richiesta di riavvio della procedura di VAS si configura come non necessaria, in quanto il procedimento risulta correttamente istruito, conforme alla normativa vigente e supportato da valutazioni tecniche che garantiscono la compatibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale, viabilistico e acustico, rinviando alla fase attuativa edilizia gli approfondimenti di dettaglio previsti dall'ordinamento.

Si propone pertanto di non accogliere le osservazioni n.:

- 4.2, 5.1, 8.9, 9.1, 10.1, 17.1, 30.1, 36.1.

10. Contenuti della variante al PGT

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
4.3	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Allegare elaborato illustrativo della variante al PGT
9.2	Slow Food Nord Milano APS	Allegare elaborato illustrativo della variante al PGT
36.2	Beretta Sara e Doni Angelica	Allegare elaborato illustrativo della variante al PGT

Le osservazioni pervenute richiedono che, in sede di approvazione del Piano di Recupero in variante al PGT, sia predisposto un elaborato riepilogativo specifico idoneo a rappresentare in modo unitario e comparativo tutte le modifiche introdotte agli atti del PGT vigente, sia sotto il profilo cartografico sia sotto quello normativo, al fine di garantire maggiore chiarezza e trasparenza nella lettura della variante.

L'istanza, considerata in termini generali, appare condivisibile sotto il profilo dell'esigenza di agevolare la comprensione degli effetti della pianificazione attuativa; tuttavia, dall'analisi complessiva degli elaborati costituenti il Piano di Recupero adottato, emerge come tale finalità risulti già adeguatamente soddisfatta nell'ambito della documentazione predisposta.

In particolare, gli elaborati di variante al PGT costituiscono parte integrante del Piano di Recupero, come esplicitamente richiamato nella deliberazione consiliare n. 62 del 27.10.2025 e nel relativo elenco degli allegati. Tra questi in particolare la Tavola D1, recante gli stralci del PGT vigente con l'indicazione delle proposte di modifica riferite al nucleo cascinale, consente una lettura immediata delle variazioni apportate agli elaborati del PGT, offrendo una rappresentazione grafica chiara e comparativa dello stato vigente e di quello modificato.

Sotto il profilo normativo, le modifiche alle Disposizioni di Attuazione e alla scheda d'ambito risultano puntualmente illustrate all'interno della Relazione tecnica, mediante un confronto diretto tra il testo vigente e quello oggetto di variante, assicurando così un adeguato livello di trasparenza e comprensibilità delle innovazioni introdotte.

Nel loro insieme, tali elaborati assolvono già alla funzione di quadro riepilogativo unitario, integrando rappresentazione cartografica e contenuti descrittivi in modo coerente



con la normativa vigente e con la prassi consolidata in materia urbanistica. Ne deriva che l'apparato documentale del Piano di Recupero risulta completo ed idoneo a garantire una piena intelligibilità delle modifiche apportate, senza necessità di ulteriori integrazioni.

Ulteriormente, la relazione tecnica di accompagnamento alla delibera di adozione contiene tutti gli elementi riepilogativi necessari alla configurazione degli elementi di variante al PGT sottesi alla proposta così come adottata dall'Amministrazione Comunale.

Alla luce delle considerazioni svolte, si ritiene pertanto che non sussistano presupposti per accogliere la richiesta di predisposizione di ulteriori elaborati riepilogativi, in quanto le finalità di chiarezza e trasparenza risultano già efficacemente perseguite dalla documentazione allegata al Piano adottato. Si propone pertanto di non accogliere le osservazioni n.:

- 4.3, 9.2, 36.2.

11. L'iter procedurale

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
4.10	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Revocare la delibera di adozione e tutti gli atti connessi perché difforme dagli indirizzi strategici dell'APS e RER
8.1	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione e tutti gli atti connessi perché difforme dagli indirizzi strategici dell'APS e RER
8.6	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione valutando la proposta di piano di recupero nell'ambito del nuovo PGT
8.18	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione per contrasto con le leggi
8.23	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione per contrasto con la tempistica prevista dalla L.R. 12/05 art. 14
20.3	Nisco Marietta Rosa	Sospendere l'iter in attesa della adozione delle linee guida previste all'art. 15 del Piano delle Regole

Le osservazioni formulate, pur nella loro articolazione, convergono su tre profili principali: la presunta incoerenza urbanistica della variante in quanto riferita al solo nucleo di Cascina Vallo rispetto al più ampio sistema delle cascine comunali, la dedotta irregolarità dell'iter procedurale per asserito superamento dei termini di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 e, infine, la qualificazione della variante come modifica sostanziale non riconducibile all'attuazione del PGT vigente.

Sotto il profilo urbanistico generale, l'assunto secondo cui il Piano di Recupero avrebbe dovuto essere valutato esclusivamente nell'ambito del nuovo PGT in corso di redazione non trova riscontro nel quadro normativo vigente. La L.R. 12/2005 consente espressamente l'approvazione di piani attuativi in variante al PGT vigente, senza subordinare tale facoltà all'adozione o approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale. L'ordinamento urbanistico, per consolidata prassi, ammette infatti che l'attuazione del PGT possa avvenire anche attraverso varianti puntuali, funzionali alla risoluzione di specifiche situazioni di degrado o di particolare complessità, come nel caso dei nuclei cascinali storici. Nel caso di specie la possibilità di Piano di recupero per l'ambito in argomento è poi espressamente prevista dalla disciplina del Piano delle regole vigente.



Il Piano di Recupero di Cascina Vallo si inserisce coerentemente in tale quadro, configurandosi come intervento mirato su un ambito puntualmente individuato dal PGT vigente e già disciplinato quale nucleo di antica formazione meritevole di tutela e recupero. L'eventuale futuro aggiornamento del PGT non determina un vincolo sospensivo sull'azione amministrativa in corso, né rende improcedibile l'approvazione di strumenti attuativi conformi o in variante secondo le procedure di legge. L'approccio prospettato dagli osservanti, se accolto, comporterebbe un sostanziale blocco dell'attività pianificatoria attuativa in attesa della revisione generale del piano, in contrasto con i principi di efficacia e continuità dell'azione amministrativa.

Con riferimento al profilo procedurale, la durata complessiva dell'istruttoria, articolatasi in più fasi e caratterizzata da successive integrazioni progettuali, non integra alcuna violazione dell'art. 14 della L.R. 12/2005. I termini previsti dalla norma riguardano le fasi di adozione, deposito e approvazione del piano, mentre la fase antecedente, relativa alla formazione della proposta e alla sua progressiva definizione tecnica, non è soggetta a termini perentori, ma si sviluppa secondo il principio di leale collaborazione tra amministrazione e proponente. Le integrazioni succedutesi nel tempo testimoniano, al contrario, un percorso istruttorio approfondito e progressivo, volto a migliorare la qualità progettuale e ad acquisire tutti i pareri necessari, inclusi quelli ambientali e paesaggistici. Non si ravvisano pertanto profili di illegittimità né violazioni procedurali idonee a giustificare l'esercizio del potere di autotutela.

Alla luce di tali considerazioni, si propone pertanto di non accogliere le osservazioni n.:

- 4.10, 8.1, 8.6, 8.18, 8.23, 20.3.

12. Soprintendenza e aspetti paesaggistici

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
4.5	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Chiedere il parere alla Soprintendenza sul Piano di recupero
5.3	Partito della rifondazione comunista Cinisello Balsamo	Chiedere il parere alla Soprintendenza sul Piano di recupero, convocare conferenza di servizi e assoggettarlo a VAS
8.4	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione perché il sito ha sensibilità paesistica molto alta
8.7	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione, coinvolgere la Soprintendenza e valutare la proposta di piano di recupero nell'ambito del nuovo PGT
13.2	Circolo ACLI Vittorio Bassi APS	Chiedere il parere alla Soprintendenza sul Piano di recupero
17.3	Beretta Gemma	Chiedere il parere alla Soprintendenza sul Piano di recupero
23.1	Gasparetto Mara Maria	Chiedere il parere alla Soprintendenza sul Piano di recupero
29.2	Gerelli Claudio	Chiedere il parere alla Soprintendenza sul Piano di recupero
30.3	Associazione La città giusta	Chiedere il parere alla Soprintendenza sul Piano di recupero, convocare conferenza di servizi e assoggettarlo a VAS
31.5	Barberis Cecilia	Riscrivere la relazione paesistica e risottoporla alla Commissione del Paesaggio
36.3	Beretta Sara e Doni Angelica	Chiedere il parere alla Soprintendenza sul Piano di recupero

Le osservazioni pongono l'attenzione sulla rilevanza storico-testimoniale di Cascina Vallo e sulla presunta necessità di un coinvolgimento della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

La questione richiede un corretto inquadramento del regime giuridico applicabile al caso di specie. Sotto il profilo tecnico-urbanistico, si rileva che il complesso di Cascina Vallo non risulta assoggettato a un provvedimento di tutela diretta ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.

In assenza di un vincolo monumentale formalmente dichiarato, la disciplina della conservazione e della trasformazione del bene è demandata agli strumenti urbanistici comunali, e in particolare al PGT. In tale contesto, il Piano delle Regole individua correttamente Cascina Vallo tra i beni meritevoli di tutela, attribuendole uno specifico regime di salvaguardia. L'Amministrazione, coerentemente con tale impostazione, ha previsto nel Piano di Recupero prescrizioni puntuali volte a garantire la conservazione dell'impianto storico, imponendo il mantenimento dell'immagine unitaria del complesso, della tipologia a corte semiaperta, nonché dei sedimi e delle sagome originarie, così da preservarne i caratteri identitari nel processo di trasformazione. L'intervento è comunque orientato verso una tutela attiva del bene, finalizzata non alla mera conservazione passiva di un manufatto in stato di rudere, caratterizzato da crolli diffusi, assenza di coperture e compromissione delle strutture portanti, ma al suo effettivo recupero e reinserimento nel sistema territoriale.

Per quanto concerne gli aspetti paesaggistici, si evidenzia che la competenza risulta attribuita all'ente gestore dell'area protetta, in quanto il compendio ricade ora all'interno del perimetro del Parco Nord Milano. In applicazione dell'art. 80, comma 5, della L.R. 12/2005, è l'Ente Parco che esercita le funzioni paesaggistiche di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, in fase di rilascio dell'autonoma procedura di Autorizzazione paesaggistica, da esercitarsi prima del titolo edilizio.

Inoltre la proposta progettuale è stata oggetto di valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio, che ha espresso parere favorevole nella seduta del 04.10.2023, e il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS ha coinvolto tutti i soggetti competenti in materia ambientale, compresa la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano.

Resta fermo che, qualora in fase esecutiva dovessero emergere elementi di particolare interesse archeologico o architettonico non precedentemente rilevati, troveranno applicazione gli obblighi di legge previsti dal D.Lgs. 42/2004, con i conseguenti adempimenti a carico dei soggetti coinvolti. Allo stato attuale, tuttavia, il procedimento risulta completo, coerente e conforme al quadro normativo vigente.

In conclusione, si ritiene che l'iter amministrativo abbia correttamente individuato nei soggetti competenti — Ente Parco Nord Milano e Commissione per il Paesaggio — gli organismi deputati alla valutazione degli aspetti di tutela, in assenza di un vincolo monumentale diretto, fermo restando che il progetto verrà sottoposto ad autonomo e obbligatorio procedimento di autorizzazione paesaggistica da parte dell'ente competente, prima del rilascio del titolo edilizio. Si propone pertanto di non accogliere le osservazioni n.:

- 4.5, 5.3, 8.4, 8.7, 13.2, 17.3, 23.1, 29.2, 30.3, 31.5, 36.3.

13. Validità del Documento di Piano del PGT

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
4.14	Circolo Legambiente Cinisello Balsamo APS-ETS	Revocare la delibera di adozione per intervenuta scadenza del Documento di Piano e la Cascina Vallo ricade nell'APS 4.1
8.26	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione per intervenuta scadenza del Documento di Piano e la Cascina Vallo ricade nell'APS 4.1

Le osservazioni evidenziano perplessità in merito al corretto inquadramento procedurale del Piano di Recupero e alla sua collocazione nell'ambito degli strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio, ritenendo sussistente una possibile sovrapposizione tra le diverse componenti del PGT.

Sotto il profilo tecnico-urbanistico, occorre specificare che il Piano delle Regole (all'interno del quale ricade ed è disciplinato il nucleo cascinale di Cascina Vallo), ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e delle Disposizioni di Attuazione del PGT vigente, è lo strumento che disciplina in modo puntuale gli usi del suolo e le modalità di intervento, individuando gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, nonché le modalità attraverso cui tali strumenti possono essere attivati.

Il Piano di Recupero relativo a Cascina Vallo si colloca precisamente in questo quadro, costituendo lo strumento attuativo previsto dalla disciplina del Piano delle Regole per intervenire sui nuclei cascinali, come stabilito dalle specifiche disposizioni normative di piano. Esso rappresenta quindi una modalità operativa di attuazione delle previsioni già contenute nel PGT, che può comportare, ove necessario, una variante puntuale alle norme e alle schede d'ambito, senza incidere sulla struttura strategica complessiva.

Diversa è la funzione del Documento di Piano, che ha carattere programmatico e strategico e definisce gli obiettivi generali di sviluppo del territorio e gli ambiti di trasformazione, ma non disciplina nel dettaglio gli interventi sul patrimonio edilizio esistente né regola le modalità attuative dei singoli ambiti del tessuto consolidato. La gestione degli interventi di recupero dei nuclei storici è infatti demandata al Piano delle Regole, che costituisce il riferimento normativo diretto per l'attivazione dei piani attuativi.

Alla luce di tale assetto, il Piano di Recupero in esame è stato correttamente configurato come variante al Piano delle Regole, in quanto incide su disposizioni di natura regolativa e attuativa, senza interferire con il Documento di Piano. Il nucleo di Cascina Vallo, classificato come ambito storico, trova quindi nel Piano di Recupero lo strumento più idoneo per disciplinarne il recupero, anche mediante modalità di intervento più articolate rispetto a quelle attuabili con titolo edilizio diretto.

Ne consegue che le osservazioni non colgono la corretta gerarchia e articolazione degli strumenti urbanistici, attribuendo al Documento di Piano un ruolo che non gli è proprio e disconoscendo la funzione del Piano delle Regole quale sede naturale della pianificazione attuativa. Pertanto, non sussistono elementi idonei a mettere in discussione la legittimità dell'impostazione procedurale adottata, che risulta pienamente conforme alla normativa regionale e alla struttura del PGT vigente, con conseguente non accoglimento delle osservazioni.

Si specifica tuttavia che il Documento di Piano non è scaduto ma tuttora vigente, in virtù delle proroghe di legge che si sono succedute – da ultimo l'art. 17 comma 1 lett. a) della L.R. 30 maggio 2025, n.7.

Si propone pertanto di non accogliere le osservazioni n. 4.14, 8.26.

14. Monitoraggio del PGT

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
8.3	Dalla Costa Giancarlo	Integrare la documentazione e aggiornare il monitoraggio dell'attuazione del PGT
8.22	Dalla Costa Giancarlo	Revocare la delibera di adozione e aggiornare i dati sugli appartamenti vuoti

Le osservazioni in esame contestano la conformità del Piano di Recupero rispetto alle previsioni di capacità insediativa del Documento di Piano e richiedono integrazioni documentali in merito al dimensionamento residenziale e al monitoraggio del PGT, prospettando altresì la revoca in autotutela della deliberazione di adozione.

In via preliminare si rileva che tali rilievi muovono da un presupposto non corretto sotto il profilo tecnico-giuridico. Il Piano di Recupero in oggetto non configura un intervento di nuova trasformazione urbana idoneo a generare capacità insediativa aggiuntiva rispetto al PGT vigente, ma costituisce uno strumento finalizzato al recupero del patrimonio edilizio.

L'intervento, infatti, si sviluppa nel rispetto della consistenza edilizia preesistente, senza incremento della superficie lorda di pavimento, risultando la SIp di progetto pari a mq 1.739,93, inferiore alla SIp massima ammissibile di mq 2.002,26 derivante dagli edifici già legittimamente assentiti e documentati nelle pratiche edilizie comunali.

Le osservazioni che richiamano la presunta assenza di fabbisogno abitativo, in considerazione della presenza di patrimonio edilizio non occupato, non risultano pertinenti rispetto al procedimento in oggetto. L'intervento trova la propria legittimazione nell'obiettivo, proprio dello strumento urbanistico generale, di recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, in particolare quello di valore storico e paesaggistico, indipendentemente dalle condizioni contingenti del mercato.

Con riferimento alla richiesta di aggiornamento del monitoraggio del PGT, si evidenzia che tale strumento ha funzione conoscitiva e di verifica generale dello stato di attuazione del piano, ma non costituisce presupposto necessario per l'adozione di un piano attuativo, né il suo eventuale mancato aggiornamento incide sulla legittimità del procedimento.



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Urbanistica e Servizi al territorio

Nel caso specifico, ulteriormente, configurandosi l'intervento quale ristrutturazione senza incremento di Slp, esso non rientra comunque nelle tipologie prese in esame e quantificate nel report stesso.

Per quanto concerne, infine, la richiesta di revoca in autotutela della deliberazione di adozione, si ribadisce che l'atto risulta adottato nel pieno rispetto del quadro normativo vigente e all'esito di un'istruttoria tecnica completa e coerente. Le osservazioni formulate non evidenziano vizi di legittimità né elementi idonei a giustificare l'esercizio del potere di autotutela.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si propone pertanto di non accogliere le osservazioni n. 8.3, 8.22.

15. Specifica o generica

Le osservazioni riguardanti la presente categoria sono le seguenti:

Num. Progr.	Osservante	Sintesi osservazione
2.1	Associazione Centro di cultura popolare Don Lorenzo Milani	Non avviare nessuna nuova costruzione all'interno del Parco
6.6	Marse APS-ETS	Mantenere e ristrutturare la cascina, mantenendo la struttura originale
7	Melis Paolo	Non attuare nessuna opera di urbanizzazione
9.11	Slow Food Nord Milano APS	Non avviare nessuna nuova costruzione all'interno del Parco
12.8	Circolo ACLI Quartiere Garibaldi APS	Realizzare una struttura che contenga bacheche sulla storia della cascina
17.4	Beretta Gemma	Riqualificare la cascina nel rispetto della sua storia
19.1	Coppa Giorgetta Patrizia	Considerare la cascina simbolo di archeologia storica della cultura contadina
19.8	Coppa Giorgetta Patrizia	Fare accordi con i proprietari dei campi circostanti
20.1	Nisco Marietta Rosa	Applicare l'art. 22 del Piano delle regole
20.2	Nisco Marietta Rosa	Rivalutare la proposta di variante
20.4	Nisco Marietta Rosa	Garantire la coerenza con i principi di tutela dell'impianto unitario
34	Melis Paolo	Non attuare nessuna opera di urbanizzazione

Le osservazioni pervenute, pur nella loro diversa articolazione, convergono su alcuni temi comuni: il timore che l'intervento configuri una nuova edificazione all'interno del Parco Nord Milano, la richiesta di una conservazione integrale e filologica del complesso rurale, la necessità di valorizzarne l'identità storica e testimoniale e il richiamo al rispetto della disciplina del Piano delle Regole per i nuclei cascinali.

Sotto il profilo tecnico-urbanistico, tali rilievi non trovano conferma alla luce dell'impostazione del Piano di Recupero adottato e del quadro normativo vigente. L'intervento, infatti, non introduce nuova edificazione su suolo libero, ma si configura come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001. La ricostruzione avviene poi nel pieno rispetto del sedime, della sagoma e dell'impianto

tipologico originario, in conformità con quanto prescritto dall'art. 22.4 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, che consente tale modalità di intervento nei nuclei cascinali quando attuata mediante Piano di Recupero volontario. Questa modalità operativa rappresenta, nel caso specifico, l'unica soluzione tecnicamente praticabile per garantire sicurezza strutturale, efficienza energetica e durabilità dell'intervento, evitando il definitivo collasso del bene.

Non sussiste pertanto alcuna "nuova costruzione nel Parco" in senso proprio, ma un intervento di rigenerazione e di recupero testimoniale del patrimonio edilizio esistente, pienamente coerente con i principi della L.R. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" e con le strategie del Piano Territoriale Regionale (PTR), che valorizza il recupero del patrimonio edilizio esistente quale strumento prioritario di governo del territorio. In tal senso risulta determinante il parere favorevole espresso dall'Ente Parco Nord Milano, reso obbligatorio e vincolante dall'entrata in vigore della L.R. 8 agosto 2025, n. 14 "Ampliamento dei confini del Parco regionale Nord Milano", che ha valutato la compatibilità dell'intervento con il nuovo assetto dei vincoli introdotti dalla normativa regionale.

Per quanto concerne le richieste di mantenimento integrale delle strutture esistenti, si ribadisce che lo stato dei fabbricati – caratterizzato da crolli diffusi, assenza di coperture e condizioni di instabilità delle murature – non consente interventi di restauro o manutenzione conservativa. La scelta della ricostruzione fedele non rappresenta quindi un'alterazione dell'identità storica, bensì lo strumento necessario per preservarla, mantenendo l'impianto a corte, i caratteri tipologici e la percezione paesaggistica del complesso così come si è storicamente sedimentata.

In relazione alla disciplina del Piano delle Regole, si evidenzia che il Piano di Recupero opera proprio all'interno del perimetro normativo dell'art. 22, delle Disposizioni di Attuazione, che individua per i nuclei cascinali precisi obiettivi di conservazione e recupero, e che al comma 4 prevede espressamente la possibilità di attivare Piani di Recupero volontari "qualora si propongano tipi di intervento superiori a quelli ammissibili nelle schede dell'Elab. 04 del PdR, che comportino una documentata migliore modalità di recupero e riuso dei fabbricati del nucleo, in coerenza con gli obiettivi di tutela, in particolare relativamente alla conservazione dell'impianto insediativo esistente". L'impianto unitario del nucleo viene mantenuto nella sua interezza, così come la prevalenza della destinazione residenziale già prevista dal PGT vigente, in conformità proprio con le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 22 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

Le preoccupazioni circa una presunta contraddizione tra obiettivi di tutela e contenuti della variante risultano quindi superate dal fatto che l'intervento non modifica la natura dell'ambito né introduce trasformazioni incompatibili, ma consente la concreta attuazione degli indirizzi di recupero già stabiliti dallo strumento urbanistico generale.

Con riferimento alle istanze di valorizzazione storico-culturale, l'Amministrazione ne riconosce pienamente la rilevanza. Pur non risultando sostenibile la realizzazione di nuove strutture edilizie dedicate, tali finalità potranno essere efficacemente perseguite attraverso soluzioni leggere e coerenti con il contesto, quali l'installazione di pannelli informativi, percorsi di lettura del paesaggio rurale e strumenti divulgativi da sviluppare in coordinamento con l'Ente Parco nelle successive fasi attuative, ovvero in sede di sviluppo del relativo progetto edilizio.

Alla luce delle considerazioni esposte, emerge che il Piano di Recupero garantisce un equilibrio tra conservazione dell'identità storica e testimoniale, recupero funzionale del complesso e tutela del contesto ambientale, nel rispetto della normativa vigente e dei pareri degli enti competenti. Le osservazioni, pur esprimendo esigenze meritevoli di attenzione sotto il profilo culturale e paesaggistico, non introducono elementi tecnici o giuridici idonei a giustificare modifiche dell'impianto del piano né a supportare richieste di revoca o annullamento degli atti adottati.

Si propone pertanto di non accogliere le osservazioni n.:

- 2.1, 6.6, 7, 9.11, 12.8, 17.4, 19.1, 19.8, 20.1, 20.2, 20.4, 31.
