

## Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.

Via Frova, 34  
20092 - Cinisello Balsamo (MI) - Italy  
T. +39 02 66.04.60.02  
F. +39 02 66.01.03.90  
[fondirustici@legalmail.it](mailto:fondirustici@legalmail.it)



### TRASMISSIONE VIA PEC

[comune.cinisellobalsamo@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.cinisellobalsamo@pec.regione.lombardia.it)

Cinisello Balsamo, 15/02/2024

Spettabile

### Comune di Cinisello Balsamo

#### SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Via Umberto Giordano 3  
20092 - Cinisello Balsamo (MI)

c.a. **Dirigente Responsabile del Procedimento**  
Arch. ANDREA POZZI

c.a. **Responsabile dell'Istruttoria**  
Arch. ROBERTO RUSSO

**Rif.** Vs. Prot. GE 2024/0004728 (Nota istruttoria a FRNM\_2024 del 17/01/2024 / Cascina Vallo)

**Oggetto:** Piano di Recupero in variante al P.G.T. vigente nel nucleo cascinale "Cascina Vallo"

A riscontro della nota istruttoria pervenuta dal competente Settore Governo del Territorio in data 17.01.2024 ed agli elementi di criticità in essa segnalati, nel termine di trenta giorni (dal ricevimento di detta nota) assegnato si consegnano con la presente gli elaborati progettuali, costituenti la proposta di Piano di Recupero, che è stato possibile aggiornare secondo le prescrizioni ricevute, segnalandosi però, al contempo, che rispetto alla bozza di convenzione emergono alcune problematiche di natura giuridica circa la modifica/integrazione della stessa secondo le indicazioni riportate nella nota istruttoria qui in esame.

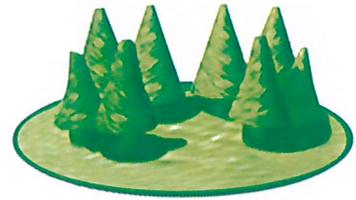
Rilevandosi dunque la necessità di condividere con gli Uffici comunali le modalità attraverso le quali risolvere le criticità di cui si dirà *infra*, si è per l'effetto ritenuto di attendere che la bozza di convenzione possa essere rivista in ogni sua parte, omettendone per il momento l'inoltro, evitando così di trasmettere la stessa in modo solo parzialmente corretto con riferimento alle complessive considerazioni esposte nella nota istruttoria del 17.01.2024.

Venendo ora al merito giuridico delle criticità ravvisate circa le considerazioni riportate dal competente Settore Governo del Territorio riguardo la bozza di convenzione già agli atti, si precisa quanto segue.

#### - Art. 4) Realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Quanto all'art. 4 di cui alla bozza di convenzione già agli atti è stata indicata, nella nota istruttoria in esame, la necessità di "specificare che le aree per l'allargamento di via Vallo sono in cessione al Comune e pertanto tale

## Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.



*porzione di area viene definitivamente e esclusivamente impiegata per il proseguo del presente piano e per l'effetto andrà sottratta alla permuta della stessa area prevista nella proposta dell'Ambito di Trasformazione AT-A del PGT, con contestuale rinuncia da parte della proprietà ai diritti volumetrici".*

Ebbene, ferma restando la disponibilità di FRNM a provvedere - come si dirà nel proseguo - alla cessione di dette aree secondo le modalità che verranno ritenute più opportune dall'Amministrazione, è però necessario segnalare come la summenzionata richiesta di stralcio dell'area dalla proposta dell'Ambito di Trasformazione AT-A si ponga in contrasto con le precedenti determinazioni del Comune di Cinisello Balsamo che hanno positivamente vagliato tale progetto di cessione in detto procedimento.

Ci si riferisce, in particolare:

- alla determinazione dirigenziale del Settore Servizi al Territorio n. 1027 del 31.10.2014, con la quale veniva approvato il verbale della commissione tecnica che valutava positivamente l'istanza di adesione di FRNM alla manifestazione di interesse di cui alla D.G.C. n. 191/2014, basata sulla proposta/progetto di cessione comprensiva delle aree di cui si richiede oggi lo stralcio per l'allargamento di Via Vallo;
- alla D.G.C. n. 93 del 07.05.2015 avente ad oggetto l'attivazione delle procedure per l'ambito di trasformazione denominato "ex Ovocultura" sulla base della proposta/progetto di cessione comprensiva delle aree di cui si richiede oggi lo stralcio per l'allargamento di Via Vallo;
- alla nota del Settore Servizi al Territorio del 25.07.2016, con la quale venivano riportate le determinazioni assunte dalla Giunta comunale nella seduta del 21.07.2016 circa la valutazione della proposta preliminare di P.A., sviluppata comprendendo le aree di cui si richiede oggi lo stralcio per l'allargamento di Via Vallo;
- alla nota del Settore Governo del Territorio del 26.04.2021 circa il progetto definitivo dell'AT-A "ex Ovocultura" del 2018, basato sulla proposta/progetto di cessione comprensiva delle aree di cui oggi si richiede lo stralcio per l'allargamento di Via Vallo, rispetto al quale veniva peraltro sviluppata la relativa istruttoria e le conferenze dei servizi indette dal Comune di Cinisello Balsamo, nonché protocollate, ad agosto 2023, le integrazioni di FRNM alle richieste di cui alla medesima nota del 26.04.2021.

Dunque, pur premettendosi che la sottrazione di tale porzione dall'iter Ovocultura non inficia per FRNM l'integrazione del requisito (di ammissione al bando indetto nel 2014 dall'Ente) della potenzialità edificatoria di decollo espressa dalle aree pari ad almeno mq 1.000 di SLP residenziale e che, peraltro, nulla muta circa il quantitativo totale delle aree in cessione (dato che i terreni necessari all'allargamento di Via Vallo verranno comunque ceduti al Comune, a prescindere che ciò avvenga con o senza stralcio dal procedimento Ovocultura), è comunque necessario evidenziare come tale richiesta di sottrazione delle aree contrasti con le predette determinazioni istruttorie finora compiute dal Comune di Cinisello Balsamo circa l'Ambito di Trasformazione AT-A, da ciò derivando la necessità di una espressa indicazione dei competenti Uffici dell'Amministrazione sulle modalità attraverso le quali procedere.

Il tutto, evidentemente, al fine di evitare che le prescrizioni qui dettate dall'Ente inficino l'istruttoria dell'Ente medesimo in relazione all'ambito Ovocultura e consentire, parimenti, l'integrazione dell'art. 4 della bozza di convenzione nei termini ritenuti più confacenti dagli Uffici comunali.

In tal senso, al fine di agevolare l'Amministrazione comunale, si propongono quindi le seguenti ipotesi risolutive della criticità ravvisata, potendosi poi sviluppare l'art. 4 della bozza di convenzione sulla scorta della soluzione individuata:

- onde evitare di "inficiare" l'istruttoria di cui al procedimento dell'AT-A "ex Ovocultura", vi è la disponibilità di FRNM a cedere in via anticipata, nell'ambito di tale iter, la porzione di area interessata dall'allargamento di Via Vallo con precisazione che, in caso di mancata conclusione positiva di tale iter urbanistico, la cessione rimarrà

**Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.**

valida ed efficace, con rinuncia ai relativi diritti edificatori, ai fini dell'attuazione del Piano di Recupero in variante al P.G.T. vigente nel nucleo Cascinale "Cascina Vallo". Ovviamente, ai fini della percorribilità di tale soluzione, l'atto di cessione dell'area verrà perfezionato contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica riguardante il Piano di Recupero, all'interno del quale - nell'art. 4 - verrà precisato quanto sinteticamente qui esposto. Peraltro, avvenendo la cessione anticipata all'interno dell'*iter* di Ovocultura (lasciando così "intatto" il progetto/proposta di cessione fino ad oggi considerato), alcun atto di assenso allo stralcio da parte del Comune risulterà in questo caso necessario;

- alternativamente, ove si intenda procedere, come indicato nella nota qui esaminata, allo stralcio dell'area attenzionata dalla permuta prevista nella proposta dell'Ambito di Trasformazione AT-A del P.G.T. (con contestuale rinuncia da parte della proprietà ai diritti volumetrici), operandosi tale cessione esclusivamente ai fini del perfezionamento del Piano di Recupero di "Cascina Vallo" risulta evidentemente necessaria una determinazione da parte degli organi/uffici comunali competenti che autorizzi FRNM a procedere in tal senso. Con gli atti sopra richiamati, infatti, il Comune ha dato seguito all'*iter* di Ovocultura tenendo anche conto della porzione di terreno attenzionata, risultando così necessario un coordinamento procedimentale sul tema onde evitare che le istruttorie in corso sfocino in indicazioni/prescrizioni contrastanti tra loro con potenziale lesione degli interessi legittimi di FRNM nella denegata e non creduta ipotesi in cui, ottemperando alla richiesta pervenuta nel presente procedimento, venisse pregiudicata la procedura dell' AT-A "ex Ovocultura" visto lo stralcio, senza preventivo assenso del Comune, della porzione di area oggi ricompresa in quest'ultimo *iter* ancorché necessaria all'allargamento di Via Vallo.

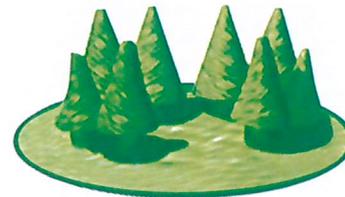
Si richiede quindi, al fine di procedere all'integrazione/modifica dell'art. 4 della bozza di convenzione, una determinazione da parte degli organi/uffici comunali competenti circa l'individuazione della soluzione ritenuta maggiormente consona per la definizione del Piano di Recupero di Cascina Vallo salvaguardando, allo stesso tempo, il procedimento *in itinere* e l'istruttoria finora condotta con riferimento al progetto di cessione per l'Ambito di Trasformazione AT-A: è infatti pacifico che, nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza, economicità e buon andamento, le prescrizioni dettate nel presente *iter* non potranno, ai fini della piena legittimità dell'attività istruttoria, incidere negativamente su di un altro procedimento allo stato pendente, dovendosi per l'effetto necessariamente contemperare le esigenze procedurali dei due Piani onde evitare risoluzioni contraddittorie e/o abnormi.

**- Nuovo articolo relativo alla servitù perpetua**

Fermo quanto detto al precedente paragrafo, la questione concernente l'area su cui insisterà il filare di alberi lungo il nuovo tratto di Via Vallo risulta di fatto affetta da una problematica simile considerando che, anche detta porzione, è ricompresa nel progetto di cessione dell'area c.d. Elle o, meglio, "Ambito di Compensazione Speciale", già positivamente valutato - come anzidetto - dall'Amministrazione comunale e dai competenti Uffici, attualmente in fase di istruttoria in relazione al Piano Attuativo denominato AT-A "ex Ovocultura".

Dunque, quanto alla richiesta di aggiungere nella bozza di convenzione un nuovo articolo nel quale disciplinare, per l'area privata destinata alla piantumazione, una servitù perpetua di uso pubblico e la relativa manutenzione a carico della proprietà, si deve doverosamente rilevare come l'istituto della servitù perpetua confligga con l'attesa cessione dell'area nell'ambito del Piano Attuativo denominato AT-A "ex Ovocultura" dato che, per "incorporazione", la servitù perpetua verrebbe meno una volta che tali aree diverranno di proprietà comunale al perfezionarsi del P.A.

## Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.



Ciò premesso, al fine di predisporre tale nuovo articolo in conformità alle esigenze del Comune di Cinisello Balsamo ma anche in termini giuridicamente sostenibili, si chiede pertanto un cortese chiarimento su tale aspetto.

Si propone ad ogni modo, al fine di agevolare l'istruttoria di competenza, la disponibilità a formulare la pattuizione richiesta prevedendo la costituzione di una servitù di uso pubblico sull'area interessata dal filare di alberi con relativo obbligo di manutenzione sino all'attesa positiva conclusione del procedimento di cui all'AT-A "ex Ovocultura" (con relativo trasferimento in capo al Comune di Cinisello Balsamo di tale area), precisandosi al contempo che, ove tale *iter* non dovesse perfezionarsi ed il terreno rimanesse di proprietà privata, detta servitù dovrà intendersi perpetua.

Rilevandosi peraltro che nell'Avviso Pubblico approvato con la D.G.C. n. 191/2014 veniva richiesta, ai fini della manifestazione di interesse, una "dichiarazione, prestata ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, della non sussistenza di pesi, servitù, vincoli, contratti e in genere diritti di terzi in essere o in alternativa dichiarazione dell'esistenza di alcuni vincoli specifici" che, puntualmente, veniva fornita da FRNM, a fronte della nuova servitù di cui sopra, ancorché costituita in favore del Comune medesimo, si chiede per doveroso scrupolo una determinazione di assenso da parte degli organi/uffici comunali competenti anche rispetto alla possibilità di procedere sul punto nei termini indicati nella nota istruttoria oggetto del presente riscontro, onde evitare ancora una volta di sfociare in attività contrastanti nei due procedimenti *in itinere*.

Tanto doverosamente premesso, quanto agli elaborati progettuali che sono stati invece già opportunamente integrati (poiché estranei alle suesposte problematiche di natura giuridica), si riporta qui di seguito la relativa elencazione per agevolarne la verifica da parte dei competenti Uffici comunali:

### **PROGETTO URBANISTICO**

#### **SCRITTI**

Allegato n° S0	Lettera di accompagnamento
Allegato n° S1	Elenco degli allegati
Allegato n° S2	Titolo alla presentazione del PR
Allegato n° S3	Relazione tecnica illustrativa
Allegato n° S4	Relazione paesistica
Allegato n° S5	Schema di convenzione (NB. <u>SOLO FRONTESPIZIO</u> )
Allegato n° S6	Relazione geologica- tecnica e idrogeologica
Allegato n° S7	Relazione tecnica delle attività' topografiche
Allegato n° S8	Elaborato per dimostrazione del rispetto delle prescrizioni inerenti la conferenza dei servizi
Allegato n° S9	Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà – Geologo

#### **DISEGNI**

Allegato n° D1	Stralcio del PGT Vigente. Nucleo cascinale Cascina Vallo
Allegato n° D2.1	Planimetria catastale con individuazione dell'area di "Cascina Vallo" e precisazione del suo perimetro in base alle risultanze del catasto e del rilievo in relazione con il perimetro del nucleo cascinale individuato dal PGT – Scala 1/1000
Allegato n° D2.2	Planimetria catastale con individuazione del nucleo cascinale, di "Cascina Vallo" ed elenco delle proprietà – Scala 1/1000
Allegato n° D3	Planimetria di inquadramento territoriale. Carta tecnica regionale con individuazione di "Cascina Vallo" – Scala 1/5000
Allegato n° D4	Planimetria dello stato di fatto di "Cascina Vallo" e rappresentazione del contesto. Vincoli, servitù e manufatti da conservare - Scala 1/2000

## Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.



Allegato n° D5	Stralcio aerofotogrammetrico dello stato di fatto con individuazione di "Cascina Vallo". Acquisizione foto aerea del 04.10.2014 Ricostruzione dello stato di fatto da aerofotogrammetrico, volo del 02.10.2007. Scala 1/2000
Allegato n° D6.1.1	Planimetria dello stato di fatto: Rilievo topografico strumentale di "Cascina Vallo" - Scala 1/500
Allegato n. D6.1.2	Planimetria dello stato di fatto: Rilievo topografico strumentale di "Cascina Vallo" - Scala 1/500 – Indicazione degli edifici in demolizione
Allegato n. D6.1.3	Rilievo aree esterne al PR
Allegato n° D6.2	Fabbricati della Cascina Vallo. Estratto autentico della mappa catastale in vigore dal 01/01/1965. Estratto del Piano di Fabbricazione approvato nel 1972. Primo accatastamento al catasto fabbricati.
Allegato n° D6.3.1	Fabbricati della Cascina Vallo. Stato di fatto autorizzato, precedente le demolizioni. SCIA del 14.06.2017 Prot. n. 45753, P.E. 271/17 e successive integrazioni, con indicazione delle parti demolite o rimosse. Planimetrie. Scala 1/200
Allegato n° D6.3.2	Fabbricati della Cascina Vallo. Stato di fatto autorizzato precedente le demolizioni. SCIA del 14.06.2017 Prot. n. 45753, P.E. 271/17 e successive integrazioni, con indicazione delle parti demolite o rimosse. Prospetti e sezioni. Scala 1/200
Allegato n° D6.4.1	Fabbricati della Cascina Vallo. Ricostruzione dello Stato di fatto prima delle alterazioni recenti. Planimetrie. Scala 1/200
Allegato n° D6.4.2	Fabbricati della Cascina Vallo. Ricostruzione dello stato di fatto prima delle alterazioni recenti. Prospetti e sezioni. Scala 1/200
Allegato n° D6.5.1	Fabbricati della Cascina Vallo. Documentazione fotografica dello stato delle opere precedente alle demolizioni
Allegato n° D6.5.2	Fabbricati della Cascina Vallo. Documentazione fotografica dello stato di fatto delle opere successivo alle demolizioni
Allegato n° D6.6.3	Fabbricati della Cascina Vallo. Documentazione fotografica dello stato di fatto delle opere successivo alle demolizioni
Allegato n° D7	Planimetria dello stato di fatto. Consistenza edilizia, presenze monumentali, naturalistiche e ambientali, caratteristiche morfologiche ed edifici di rilievo storico nel contesto e profili dell'intorno. - Scala 1/1000
Allegato n° D9.2	"Cascina Vallo". Planimetria di progetto: Regime giuridico dei suoli - Scala 1/500
Allegato n° D9.3.1	"Cascina Vallo". Prescrizioni per edificabilità: sedimi, involucro, e distanze: Planimetria di progetto - Scala 1/500
Allegato n° D9.3.3	"Cascina Vallo". Prescrizioni per edificabilità: Caratteri architettonici. Prospetti e sezioni dettagliate di progetto, fabbricato C, fronte sud - Scala 1/20
Allegato n° D9.4.1	"Cascina Vallo". Planimetria dello stato di fatto autorizzato: calcolo della SLP. - Scala 1/500
Allegato n° D9.4.3	"Cascina Vallo". Planimetria di un progetto esemplificativo: verifica della SLP di progetto (soluzione tipo).- Scala 1/500
Allegato n° D10	"Cascina Vallo". Planimetria di progetto, piano coperture con sistemazioni esterne. Disegni guida 1 e 2. Scala 1/200.
Allegato n° D11.1	"Cascina Vallo". Planimetria di progetto, piano terra, primo e piano soppalchi. Disegno guida 3.1. Scala 1/200.
Allegato n° D11.2	"Cascina Vallo". Planimetria di progetto, piano interrato. Disegno guida 3.2. Scala 1/200.
Allegato n° D12.1	"Cascina Vallo". Prospetti e sezioni di progetto. Disegno guida 4. Scala 1/200.
Allegato n° D14	"Cascina Vallo". Progetto paesistico: viste aeree e vista prospettica interno corte
Allegato n° D15	"Cascina Vallo". Progetto paesistico: Rappresentazioni fotorealistiche dei prospetti
Allegato n° D16.2	Planimetria di progetto: verifica superficie percolante Scala 1/500
Allegato n° D17	Planimetria di progetto: toponomastica del PR Scala 1/500
Allegato n° D18	Piano particellare aree interne al perimetro del PR

### **PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SCRITTI**

Allegato n° S 101	OU1 - Opere di urbanizzazione primaria. Relazione illustrativa e tecnica
Allegato n° S 102	OU1- Opere di urbanizzazione primaria. Calcolo sommario della spesa e quadro economico

## Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.



Allegato n° S 104 OU1. Progetto di fattibilità. Impianto di illuminazione di via Vallo. Relazione tecnica specialistica  
Allegato n. S 105 OU1 – Relazione invarianza idraulica

### **DISEGNI**

Allegato n° D 101 Opere di urbanizzazione primaria. Planimetria dello stato di fatto delle reti e dei sottoservizi. Via Alberti e via Vallo - Scala 1/500  
Allegato n° D 102.1 Opere di urbanizzazione primaria. Planimetria di progetto. Suoli e piantumazione - Scala da 1/200  
Allegato n° D 102.2 Opere di urbanizzazione primaria. Planimetria di progetto. Reti - Scala da 1/200  
Allegato n° D 102.3 Opere di urbanizzazione primaria. Sezioni di progetto. Particolari costruttivi. - Scala da 1/200  
Allegato n° D 102.4 Opere di urbanizzazione primaria. Planimetria comparativa: Stato di fatto e progetto - Scala da 1/200  
Allegato n° D 103 Opere di urbanizzazione primaria. Planimetria di progetto. Rete di pubblica illuminazione - Scala da 1/500  
Allegato n° D 105 Opere impiantistiche. Nuova cabina di trasformazione MT/BT – Scala 1:200

### **PROGETTO DEL VERDE**

#### **SCRITTI**

Allegato n° VS01 Progetto del verde. Relazione illustrativa e tecnica

#### **DISEGNI**

Allegato n° VD01 Progetto del verde. Essenze rilevate  
Allegato n° VD02 Progetto del verde. Essenze di progetto  
Allegato n° VD03 Progetto del verde. Tavola Comparativa

### **RAPPORTO PRELIMINARE VAS**

#### **SCRITTI**

- Nota\_RP\_per\_Istruttoria

Ovviamente a disposizione per chiarire i profili giuridici segnalati, si rimane in attesa di un Vs. riscontro rispetto a tali questioni in modo da poter prontamente integrare anche la bozza di convenzione e dare seguito all'iter procedimentale attenzionato.

Distinti saluti.

**Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.**

*Il Legale Rappresentante*

Giovanni Cipelletti