DALLA COSTA Giancarlo
Via Lario 3/A
20092 Cinisello B. MI
dallacostag@pec.it

Al Comune di Cinisello Balsamo
Via xxv aprile 4 Cinisello B.

Al Servizio Sviluppo del Territorio
Via U. Giordano, 1 Cinisello B.

OGGETTO: Osservazione alla variante al vigente P.I.I. relativo all'ambito denominato "Bettola", adottata con delibera di Giunta Comunale n. 57/2016 e n. 132/2017. Proponenti Immobiliareuropea spa, Patrimonio Real Estate spa, Auchan spa, Galleria Cinisello srl.

Il sottoscritto Giancarlo DALLA COSTA, nato a Thiene (Vicenza) il 13/3/1960 e residente a Cinisello Balsamo in via Lario 3/A, presenta la seguente osservazione al P.I.I. in oggetto.

ERRATA VALORIZZAZIONE DELLA RETROCESSIONE DELLE AREE IN AMBITO AT-F

L'ambito ha una superficie di 35.476 mq e una potenzialità edificatoria assegnata di 21.000 mq di slp di cui 14.000 mq. commerciali e 7000 mq terziario. Il valore stabilito dall'Amministrazione comunale è di € 5.519.270 che risulta essere di molto inferiore al valore e si configura come possibile danno erariale.

Il valore reale di mercato dell'area AT F, e quindi della retrocessione, è di molto superiore al periziato. Le stime prodotte dal tecnico professionista, convalidate dall'Agenzia delle Entrate, non tengono conto di tre fattori essenziali che determinano il valore commerciale dell'area ovvero l'accessibilità, il passaggio del pubblico e il bacino di utenza:

1) l'elevata accessibilità veicolare del sito che conta oltre 350.000 transiti/giorno nelle arterie confinanti;

2) il traffico passeggeri generato dal capolinea M1 e futuro capolinea M5, basti pensare che solo nell'orario di punta dalle ore 7 alle 9 da questo capolinea partiranno 60 treni dalla capienza di oltre 1100 passeggeri cadauno, ovvero una potenzialità massima di trasporto passeggeri di circa 60.000 passeggeri nelle due ore di punta, a oggi le stime danno circa 20.000 passeggeri nelle due ore di punta;

3) Le città di Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni e Monza contano oltre 300.000 residenti. Inoltre le perizie legano il valore di parametro al centro urbano di Cinisello Balsamo e non a realtà simili al combinato viabilità/ passeggeri/ residenti sopradescritto. Se un parametro deve essere preso, questo è quello del nuovo complesso commerciale direzionale Garibaldi di Milano, anch'esso unisce le caratteristiche del comparto di cui si tratta e nel

A
COMUNE DI CINISELLO BALSAMO
Protocollo N.0056104/2017 del 24/07/2017
Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE» Fascicolo: 6.2 N.1/2014

quale il prezzo di vendita medio è di almeno 4.000 €/mq, che diventerebbero 3.000 €/mq togliendo il costo di costruzione. Ne risulta che l'amministrazione comunale potrebbe mettere in vendita all'asta il comparto AT F partendo da una base d'asta di almeno 1500 €/mq, ovvero circa 31,5 milioni di €. Da questa analisi si può ben comprendere che il valore del bene sia in realtà enormemente superiore rispetto a quello periziato e, conseguentemente, si può immaginare il possibile danno alle casse comunali e alla comunità di Cinisello Balsamo.

CHIEDE
di modificare gli atti e la convenzione pretendendo che l'AT-F sia retrocessa, comprensiva della capacità edificatoria, per un importo minimo di € 30 milioni.

Giancarlo DALLA COSTA

Cinisello Balsamo, 20 luglio 2017

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO
A
Protocollo N.0056104/2017 del 24/07/2017
Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE» Fascicolo: 6.2 N.1/2014