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

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PROSECUZIONE DELLA PROCEDURA EX ART. 14 L.R. 12/05 IN MERITO ALLA PROPOSTA DI VARIANTE AL VIGENTE PII RELATIVO ALL'AMBITO DENOMINATO "BETTOLA", ADOTTATA CON D.G.C. 57/2016

Redazione a cura del:

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E INFRASTRUTTURE

Consulenti:
Prof. Avv. Piergiorgio Mantini
Avv. Mario Viviani
Arch. Alessandro Oliveri

Responsabile del procedimento:
Arch. Luigi Fregoni

Cinisello Balsamo 19.9.2017

via Umberto Giordano 1, 20092 Cinisello Balsamo Fax. 02-66023.443
Codice Fiscale 01971350150 – Partita I.V.A. 00727780967
ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO
lunedì dalle 9 alle 11; mercoledì dalle 9 alle 13 e dalle 14 alle 18.20

OSSERVAZIONE N° 01 – Autostrade per l'Italia Spa – prot. N. 54864 del 18.7.2017

oss. 1 - punto 1

L'assetto della viabilità proposta nella variante del Programma Integrato d'Intervento (e, quindi, la diversa dislocazione dei sedimi stradali) costituisce, in realtà, recepimento di quanto stabilito nell'atto conclusivo della conferenza dei servizi del 27 aprile 2015 (avente ad oggetto "Conferenza dei servizi -ex art. 4 disposizioni del Documento di Piano del PGT e ex art 14 e segg. Legge 241/90- inerente gli aspetti viabilistici) in cui Autostrade per l'Italia (ASPI) ha trasmesso il proprio parere in data 8.4.2015 prot. 23396. (cfr. Allegato 1)

Le modifiche apportate alla viabilità sono state peraltro verificate anche dalla Regione Lombardia durante la procedura di VIA conclusasi con Decreto n. 9703 del 4.10.2016 che prevede che siano ottemperate le prescrizioni riportate al paragrafo 10.3 "Quadro delle prescrizioni" dell'allegato A parte integrante del suddetto decreto e precisamente al punto 5 che recita testualmente: "*Il Proponente dovrà effettuare una preventiva condivisione con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Autostrade per l'Italia S.p.A. del progetto definitivo delle opere che dovessero ricadere all'interno della fascia di rispetto autostradale dell'autostrada A4*" (cfr. Allegato 2)

Il rilievo sollevato dalla società Autostrade è già previsto nei procedimenti in atto della variante del PII e in ogni caso, in fase esecutiva l'osservanza delle fasce di rispetto stradale sarà ulteriormente verificata, come previsto all'art. 5, comma 3.4 dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 8.2.2017 tra Regione Lombardia, Comune di Cinisello Balsamo e soggetti promotori della variante di PII (cfr. Allegato 3).

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 1 dell'osservazione n. 1.

***

OSSERVAZIONE N° 01 – Autostrade per l'Italia Spa – prot. n. 54864 del 18.7.2017

oss. 1 - punto 2

La società Autostrade per l'Italia sostiene che a seguito di approfondimenti trasportistici lo svincolo autostradale di Sesto San Giovanni potrebbe in futuro essere causa di crisi dell'intera area urbana circostante. Ciò è stato esposto nella riunione tenutasi presso regione Lombardia l'8 giugno 2017 cui hanno partecipato rispettivamente Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, Città Metropolitana Milanese, Comune di Cinisello Balsamo, Autostrade per l'Italia Spa, SPEA Spa, ANAS e Regione Lombardia. Le soluzioni progettuali esposte sono all'esame dei vari Enti per i dovuti approfondimenti e tuttora sono in corso dei tavoli tecnici di confronto governati dalla regione Lombardia.

Gli interventi proposti da Autostrade per l'Italia Spa non interferiscono con l'assetto planivolumetrico ma incide principalmente sulla distribuzione viaria lungo il bordo meridionale del comparto in esame su aree di proprietà comunale.

Va sottolineato che lo studio di prefattibilità avanzato da ASPI è ancora in fase di studio e dunque, agli effetti dei contenuti della variante di PII non è possibile prevedere, all'interno degli elaborati del PII, un assetto infrastrutturale teorico.

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 2 dell'osservazione n. 1 demandando la risoluzione delle criticità evidenziate ai procedimenti attualmente in corso e definititi dell'Accordo di Programma Regionale e dalle prescrizioni dei Decreti VIA che ha previsto che l'attuazione della variante di PII sia preceduta, accompagnata e seguita da monitoraggi inerenti tra gli altri, i dati del traffico ante e post operam e messi a sistema con i dati e le modellistiche condotte da ASPI, al fine anche di aggiornare l'effettivo regime di circolazione presente/previsto all'interno del comparto territoriale.

***

OSSERVAZIONE N° 02 – A2A calore e servizi – prot. n. 55814 del 21.7.2017

oss. 2

L'osservazione è consequenziale e tematicamente affine a quanto già manifestato in sede di contributo trasmesso entro il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, e pare principalmente rivolta ad avere rassicurazioni e certezze circa la progettualità relativa alla centrale di integrazione e riserva per il teleriscaldamento.

Nel merito della implicita riproposizione dei temi relativi alla supposta incompletezza delle valutazioni e la contraddizione rispetto agli indirizzi Comunali in materia di sostenibilità energetica e sviluppo del teleriscaldamento, il riscontro può mettere in evidenza come la proposta di variante al PII vigente, assumendo anche i contributi del percorso di valutazione strategica, già espletato, preveda, in coerenza con le previsioni del PGT vigente, un idoneo spazio per l'impianto di integrazione e riserva.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 2.

***

OSSERVAZIONE N° 03 – Fondi Rustici Nord Milano Spa – prot. n. 55828 del 21.7.2017

oss. 3-

Con l'osservazione n. 3 la Società Fondi Rustici Nord Milano spa svolge censure e rilievi a riguardo dell'art.16 dello Schema di Convenzione (EL.N) anzitutto con riferimento alla legittimità (anche sotto il profilo dell'adeguatezza e dell'efficacia) dell'*azione di compensazione ambientale* regolata con il ricordato art.16, tenendo conto che è emersa, a seguito "di specifici studi contenuti nel *Documento di analisi e indirizzi preliminari*", "quale misura privilegiata di compensazione ambientale, l'acquisizione al patrimonio comunale di aree a valere nel 'Parco del Grugnotorto' (APS 4 di PGT vigente)" (art.16.4).

A fronte della suddetta acquisizione "di aree a valere nel Parco del Grugnotorto", la Società osservante, "proprietaria della gran parte delle aree" comprese nel PLIS del Grugnotorto, fa presente di non essere "stata sin qui coinvolta adeguatamente nella procedura di negoziazione neppure ai fini di uno schema di accordo preliminare …" (oss. Pag. 4). In proposito l'osservante censura la disciplina convenzionale assumendo che la stessa, per assicurare un'effettiva e adeguata compensazione ambientale del rilevante intervento consentito, avrebbe dovuto definire la dimensione e la specifica collocazione delle "aree a valere nel 'Parco del Grugnotorto'" e non limitarsi a stabilire "la quota massima di € 16.000.000,00 … destinata all'acquisizione al patrimonio comunale, dai terzi proprietari interessati, delle aree del Parco del Grugnotorto, senza oneri per il Comune" (art.16.5).

In realtà, l'osservante evidenzia -tra l'altro- che la mancata indicazione dei metri quadrati di superficie delle aree da acquisire lascia incerto il prezzo da corrispondere (da parte dell'operatore) all'osservante stessa, quale proprietaria venditrice. Il prezzo sarebbe invece facilmente risultato ove, a fronte della "quota massima di €16.000.000,00" da usare per l'acquisizione di parte del Parco, fosse stata indicata, appunto, la superficie delle aree da acquisire per giungere ad un'adeguata compensazione ambientale rispetto al considerevole insediamento PA6-TP previsto. Le parti, che hanno sottoscritto la convenzione, avrebbero, insomma, dovuto consentire (anche all'osservante) di definire -con una semplice divisione (16.000.000,00 : mq x)- il prezzo di acquisto di ciascun metro quadrato dei terreni di proprietà dell'osservante stessa ed aventi funzione di compensazione ambientale.

Le parti, inoltre, avrebbero dovuto tener conto del fatto che -come rileva l'osservante- non è possibile "dare per scontata l'acquisizione (consensuale: n.d.r.) delle aree occorrenti per l'azione di compensazione ambientale" (oss. pag.7) anche se l'osservante stessa "non si oppone, in via di principio, alla realizzazione di un progetto di sviluppo territoriale e dei servizi infrastrutturali che può e deve avere un positivo effetto sul territorio del Comune … e dell'intera area metropolitana milanese" (oss., pag.8).

Ma -ovviamente- l'osservante vuole che, nella pur positiva prospettiva dello specifico "sviluppo territoriale e dei servizi …", "non siano *ingiustamente* lesi i legittimi interessi proprietari" (oss., pag.8). L'*ingiustizia* consisterebbe -in sostanza- nella pretesa di ridurre il prezzo definito nelle perizie -note all'osservante- dei proff. Micelli e Bisulli (circa 27 €/mq) a quello, inferiore (€ 17/mq con i diritti edificatori), definito dall'Agenzia delle Entrate (Relazione di stima trasmessa con Nota prot. 9196 del 08/022016 – cfr. Allegato 8) "sulla base di una documentazione carente e di un ragionamento, a nostro avviso, erroneo sia nella valutazione dei dati di fatto che nella tecnica estimativa" (oss., pag.5).

L'osservante contesta, in proposito, l'errore che (anche sotto il profilo della legittimità) il Comune avrebbe commesso rivolgendosi all'Agenzia delle Entrate e non all'Agenzia del Demanio, competente "a far data dell'entrata in vigore della legge n.228/2012 (c.d. legge di stabilità 2013)" come precisato anche dalla "circolare dell'Agenzia del Demanio (prot. n.29348 del 9 dicembre 2013)" (oss., pag.6).

L'osservante, peraltro, afferma che "sarebbe stato conforme all'interesse generale prevedere la cessione delle aree per compensazione ambientale all'atto della stipula della convenzione, previa loro acquisizione da parte del Soggetto Attuatore o previa partecipazione al PII dei proprietari delle aree oggetto di compensazione ambientale …" (oss., pag.11).

A fronte dei rilievi dell'osservante va considerato almeno quanto segue:

-la disciplina del PGT indica l'esigenza di *acquisire risorse economiche* da destinare, tra l'altro, ad "azioni compensative, … da definire a livello territoriale … funzionali ad attuare le strategie di rilevanza ambientale definite dal PGT con particolare riguardo alla realizzazione della rete ecologica e, ad esempio, atte a compensare le maggiori emissioni di CO2 indotte. La specificazione delle necessarie azioni … compensative … dovrà essere definita all'interno del percorso redazionale degli strumenti";

-il Soggetto Attuatore non è stato in grado di acquisire aree nel PLIS del Grugnotorto cosicché la compensazione necessaria è stata determinata in una somma ("quota massima di € 16.000.000,00": art.16.5 dello Schema di Convenzione) che, alla luce degli elementi di conoscenza disponibili, è stata ponderatamente valutata come idonea ad acquisire una consistente -e adeguata- quantità di terreni nell'ambito del PLIS. In proposito, l'osservante non tiene conto né del fatto che non si tratta dell'acquisizione di aree a *standard* monetizzate (aree la cui superficie è determinata in funzione di parametri desumibili dalla legge o dagli atti del PGT, in particolare dal PdS) né del fatto che le diverse stime acquisite dal Comune non consentivano di definire un prezzo unitario pur approssimativo, attraverso il quale pervenire a stabilire la quantità di aree senza sostituirsi a quella che doveva pur sempre essere una trattativa tra soggetti privati, una trattativa il cui esito il Comune si è riservato di valutare e, se del caso, di rifiutare tornando al pagamento in danaro (art.16, punti 6 e 7, ultimo capoverso) e, quindi, all'acquisizione mediante espropriazione o cessione bonaria diretta;

-tra il Comune e l'Agenzia delle Entrate-Territorio è in essere *Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare* utilizzato specie allorché venditore e compratore non abbiano già concordato -seppure sotto condizione- un prezzo, ma il Comune necessiti di una stima preventiva. Nella specie, pertanto, la richiesta della stima all'Agenzia delle Entrate è stata assolutamente corretta; comunque non è prospettabile la violazione del comma 1-bis dell'art.12 D.L. n.98/2011 in quanto mancava un prezzo concordato con il proprietario da sottoporre a *verifica di congruità*.

*

La Società osservante svolge peraltro ulteriori rilievi in ordine alle modalità di "acquisizione a prezzo concordato" definite nell'art.16.7 dello schema di convenzione (oss., pag.11/17) pervenendo a proporre un testo alternativo del medesimo art.16.7. Dall'articolata trattazione svolta dall'osservante e delle modifiche dalla stessa proposte per la ricordata clausola convenzionale emerge che l'utilizzazione dello strumento del *contratto a favore di terzo* suscita problematiche assai complesse specie se il prezzo (da concordare tra Soggetto Attuatore e terzo proprietario) "si deve intendere comprensivo di ogni eventuale onere fiscale e tributario di trasferimento e con modalità di pagamento corrispondenti ai versamenti di cui al precedente comma 6" (art.16.7, primo comma). Al riguardo, tra l'altro, avrebbe rilievo solo il fatto che il detto "onere fiscale e tributario di trasferimento" (che dovrà essere sostenuto) non vada *a scomputo* di parte dell'importo di € 16.000.000,00 dovuto dal Soggetto Attuatore a titolo di contributo per la *compensazione*; le ulteriori questioni che l'osservante intende risolvere con alcune modifiche proposte (oss., pag.16) riguardano il rapporto osservante/attuatore e non possono avere ingresso nello schema di convenzione essendo appunto estranee al rapporto Comune/attuatore.

L'osservazione, peraltro, mette in luce l'eccessiva complessità procedurale e, quindi, l'opportunità obiettiva di non utilizzare lo strumento del *contratto a favore di terzo* che non consente di assicurare a sufficienza il necessario carattere diretto e trasparente ai trasferimenti immobiliari che coinvolgono una pubblica amministrazione. Questo, senza considerare che il Comune, dovendo affidare al Soggetto Attuatore l'onere di farsi garantire e di garantire al Comune la proprietà e la piena disponibilità dei terreni nonché la mancanza di oneri, pesi e vincoli, potrebbe trovarsi coinvolto in eventuali controversie tra le due parti private o tra queste e l'Erario, coinvolgimento che -pur essendo prospettabile come mera eventualità- è necessario far quanto possibile per escludere.

Non essendo possibile introdurre nello schema di convenzione la disciplina integrativa e modificativa proposta dall'osservante e non risultando, al tempo stesso, possibile formulare, per la modifica richiesta dall'osservante, un'ipotesi sufficientemente affidabile, si deve escludere l'utilizzazione dello strumento del *contratto a favore di terzo* facendo invece sopravvivere la sola ipotesi del pagamento di una somma di danaro vincolata all'acquisizione -mediante esproprio o cessione in via bonaria- della massima quantità possibile di terreni appartenenti al PLIS. L'importo di detta somma assicura l'adeguatezza della compensazione ambientale attuabile utilizzando la somma stessa.

*

Un'ultima osservazione riguarda le modalità di pagamento dell'importo di € 16.000.000,00 (con particolare riferimento all'individuazione nel rilascio/perfezionamento di entrambi i titoli edilizi come prima scadenza) fissate dall'art.16.6 in modo non chiaro così da prestarsi a più e contraddittorie interpretazioni. Anche a questo riguardo, l'osservante propone un testo alternativo che, essenzialmente, individua, come prima scadenza di riferimento, il "rilascio/perfezionamento" del titolo abilitativo non dell'edificio "A-CD" "e" del "Lotto 'B'", ma di uno solo dei due suddetti titoli. La prospettazione di cui all'art.16.6 può

consentire, con il semplice rinvio della richiesta o della segnalazione di uno dei due interventi, di procrastinare il pagamento della prima rata e, poi, delle successive. Per evitare tale eventualità è sufficiente accogliere l'osservazione sostituendo l'espressione "e" con l'espressione "o".

*

In considerazione di tutto quanto sopra si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n. 3 e di modificare conseguentemente l'art.16 dello *Schema di convenzione* come di seguito riportato, laddove le parti aggiunte vengono evidenziate in grassetto e le parti da eliminare vengono barrate.

Il testo dell'art. 16 dello Schema di Convenzione modificato è stato sottoposto al preventivo consenso del Soggetto Attuatore (_____), consenso acquisito in data _____ (nota prot. _____ del _____)

ART. 16

AZIONI DI COMPENSAZIONE DI VALENZA AMBIENTALE

1. Si richiamano le disposizioni del PGT vigente relative all'esecuzione, in connessione con lo strumento attuativo di che trattasi, di "azioni compensative (...) funzionali ad attuare strategie di rilevanza ambientale definite dal PGT", tramite la "corresponsione di risorse economiche da destinarsi ad aree a verde di rilevanza ambientale, derivanti dai corrispettivi per eventuali retrocessioni e valorizzazioni di aree e/o opere urbanizzative già cedute, per la valorizzazione delle opere previste nel PII e non ancora realizzate e per l'eventuale monetizzazione di aree a servizi e per la quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non oggetto di scomputo" (cfr. scheda Ambito AT-F di Documento di Piano, e scheda Ambito PA6-TP04 di Piano delle Regole).

2. Si dà atto, pertanto, che il Programma Integrato, in vista dell'attuazione di tali previsioni, in primo luogo identifica come segue le risorse concorrenti alle azioni di compensazione ambientale suindicate:

a) ai sensi del precedente art. 5, comma 2 - importo dovuto per la valorizzazione delle opere di urbanizzazione residuali previste dal PII e non confermate dalla proposta di variante ("pista di pattinaggio" e fontana): € 921.711;

b) ai sensi del precedente art. 3, comma 3 - importo dovuto per la retrocessione delle aree dell'Ambito AT-F, ed annessa capacità edificatoria: € 5.519.270;

c) ai sensi del precedente art. 3, comma 5 - importo dovuto per la retrocessione di parte delle aree destinate, nel PII vigente, a viabilità, e per la compensazione delle opere di urbanizzazione ivi eseguite e da dismettere: € 2.318.548;

d) ai sensi del precedente art. 15 - importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione: € 14.235.640.

E, così, per il complessivo importo di € 22.995.169 (dicasi Euro ventiduemilioninovenovantacinquemilacentosessantanove/00), corrispondente alla somma degli importi elencati.

3. Correlativamente, si dispone che l'importo predetto sia gravato da vincolo di destinazione alle azioni compensative definite dal PGT **e del presente PII**.

4. A tale effetto è emersa, a seguito di specifici studi contenuti nel *Documento di analisi ed indirizzi preliminari* allegato alla Proposta Preliminare di variante al PII l'individuazione, quale misura privilegiata di compensazione ambientale, l'acquisizione al patrimonio comunale di aree a valere nel "Parco del Grugnotorto" (APS 4 di PGT vigente).

5. In accordo con le indicazioni ricevute, a valere sul complessivo importo di 22.995.169, la quota massima di € 16.000.000 è destinata all'acquisizione al patrimonio comunale, dai terzi proprietari interessati, delle aree del Parco del Grugnotorto, senza oneri per il Comune. Detta quota corrisponde all'importo degli oneri di urbanizzazione (art. 15), oltre a quota parte dell'importo per la retrocessione delle aree del sedime stradale dismesso. Il residuo importo di (€ 22.995.169 - € 16.000.000 =) € 6.995.169 è destinato nei termini indicati al successivo comma 8.

6. Per l'effetto, il soggetto attuatore si impegna, con la sottoscrizione della presente convenzione, a versare al Comune l'importo di € 16.000.000 con le seguenti modalità:

a) al rilascio/perfezionamento del titolo edilizio dell'Edificio "A-C/D" ~~e~~ **o del** Lotto "B" **e**: € 802.000, di cui € 718.000 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 84.000 per quota retrocessione aree ex sedime stradale **e, comunque, entro e non oltre … giorni dalla stipulazione della presente convenzione**;

b) entro 12 mesi dall'inizio dei lavori dell'Edificio "A-C/D" ~~e~~ **o del** Lotto "B" **e**: € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;

c) entro 12 mesi dalla scadenza della ~~1°~~ rata di cui al **precedente** punto b): € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B", **e** € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;

d) entro 24 mesi dalla scadenza della ~~1°~~ rata di cui al **precedente** punto b) ~~del Lotto "A-C/D" e Lotto "B"~~: € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B" **e,** € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;

e) entro 36 mesi dalla scadenza della ~~1°~~ rata di cui al **precedente** punto b) ~~del Lotto "A-C/D" e Lotto "B"~~: € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B" **e**, € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale;

f) entro 48 mesi dalla scadenza della ~~1°~~ rata di cui al **precedente** punto b) ~~del Lotto "A-C/D" e Lotto "B"~~: € 3.039.600, di cui € 2.703.528 per quota oneri di urbanizzazione Lotto "A-C/D - B" **e**, € 336.072 per quota retrocessione aree ex sedime stradale.

E, così, per complessivi € 16.000.000, **importo dovuto al netto di ogni eventuale onere fiscale e tributario di trasferimento che sarà a carico del soggetto attuatore**.

Su tale rateizzazione, è dovuto l'interesse legale in corso **a far data dalla stipulazione della presente convenzione**.

7. Il Soggetto Attuatore potrà adempiere l'obbligazione di pagare di cui al precedente comma 6 trasferendo al Comune -gratuitamente e prima dell'avvio del procedimento di espropriazione- una quantità di aree nel Parco del Grugnotorto idonee a soddisfare l'esigenza di compensazione: la valutazione di detta idoneità è riconosciuta alla piena discrezionalità del Comune. Il Soggetto Attuatore dovrà garantire che le aree così trasferite siano nella sua piena e libera disponibilità nonché esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, pesi e contratti agrari. ~~Qualora si verifichino le condizioni, su indicazione del Comune e alle condizioni indicate da quest'ultimo, il soggetto attuatore procederà alla sottoscrizione di contratto che preveda il trasferimento delle aree di cui in oggetto dai terzi proprietari al Comune (quale contratto a favore di terzo), il cui prezzo si deve intendere comprensivo di ogni eventuale onere fiscale e tributario di trasferimento, e con modalità di pagamento corrispondenti ai versamenti di cui al precedente comma 6. In tal caso, il soggetto attuatore si intende liberato dall'obbligo di pagamento sopra indicato, con decorrenza dalla sottoscrizione dell'atto di trasferimento delle aree dai terzi al Comune. La cessione da parte dei proprietari a favore del Comune, si intende effettuata per aree esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, pesi e contratti agrari e con rinuncia del cedente ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale e/o convenzionale. Il soggetto attuatore inserirà, nel contratto con i proprietari, le clausole opportune e necessarie a tutela del Comune, in qualità di terzo cessionario, al fine di tenere l'Amministrazione indenne ed esente da ogni danno, vizio, efficacia deteriore della cessione. Si impegna, inoltre, sempre per l'eventualità di cui al presente comma, ad avvalersi di ogni azione gli spetti ai sensi del contratto con i proprietari delle aree, per la migliore tutela del Comune.~~ Il Comune, nel caso di acquisizione **diretta** di dette aree, ~~secondo le modalità di cui al presente comma del presente articolo~~ resterà titolare dei diritti edificatori delle aree di compensazione la cui espressione è riferita all'art. 12 delle Disposizioni del Documento di Piano. **Con la suddetta cessione gratuita di aree valutate sufficienti dal Comune, quest'ultimo, entro … giorni dalla stipulazione del relativo**

atto, restituirà al Soggetto Attuatore gli importi che lo stesso avesse già pagato a norma del precedente comma 6 ~~Alle finalità di cui al presente comma, il soggetto attuatore si impegna a notificare ai terzi proprietari proposta di acquisto a favore del terzo (Comune di Cinisello Balsamo), o con altra modalità, delle aree suddette alle condizioni di prezzo indicate dal Comune medesimo, tramite invio a mezzo raccomandata o PEC~~.

~~In caso di decorso di termine di venti giorni da detta notifica, non seguita da formale accettazione della proposta, da parte dei proprietari delle aree, s'intende che l'offerta sia respinta. In caso di accettazione della proposta da parte dei proprietari delle aree, il Comune di Cinisello Balsamo ha il diritto, entro trenta giorni dalla comunicazione in tal senso da parte del soggetto attuatore, di accettare ovvero rifiutare la cessione a suo favore delle aree. Qualora, per mancata accettazione della proposta da parte dei proprietari o per rifiuto della cessione da parte del Comune, risulti l'impossibilità di pervenire all'acquisizione delle aree al patrimonio comunale, si darà luogo esclusivamente all'applicazione delle modalità di versamento di cui al comma 6.~~

8. Rispetto alle somme oggetto dei precedenti commi dal 4 al ~~7~~ **6**, il restante importo dovuto è pari a (€ 22.995.169 - € 16.000.000 =) € 6.995.169, corrispondente agli impegni economici connessi alla retrocessione delle aree di cui all’art. 3, nonché alla residua quota parte degli impegni di cui all’art. 5.

Relativamente a tale importo residuo, si prevede la destinazione, in coerenza con le finalità del PGT, ad ulteriori azioni di compensazione di rilevanza ambientale, con le seguenti modalità:

a) per € 5.210.000 (corrispondente a quota parte del corrispettivo dell'area "AT-F") come segue:

a1): per € 2.155.602, tramite la realizzazione, a cura ed onere del Soggetto Attuatore, delle opere di riqualificazione territoriale a valenza ambientale, di cui al precedente art. 13, comma 2 (nuovo tracciato ciclabile da Via P. Da Volpedo al Parco del Grugnotorto);

a2): per € 2.613.926 (oltre IVA) (corrispondente a quota parte del corrispettivo dell'area "AT-F"), tramite l’assunzione, a carico del Soggetto Attuatore, degli oneri di progettazione e corresponsione delle risorse necessarie per la realizzazione, a cura del Comune, delle opere di riqualificazione territoriale a valenza ambientale, indicate al precedente art. 13, comma 4;

a3): € 440.472 (corrispondente a quota parte del corrispettivo dell'area "AT-F"), tramite ~~corresponsione a favore del~~ **pagamento al** Comune di Cinisello Balsamo con le modalità di cui al precedente art. 13 comma 6, e destinate, in coerenza ai quadri economici annessi ai progetti preliminari delle opere (cfr. El. Q):

a3a) per € 393.663,90, all'IVA e agli oneri accessori tutti relativi alla realizzazione delle opere di riqualificazione territoriale a valenza ambientale, indicate al precedente art. 13, comma 4 (quali: spese tecniche relative alla D.L., contabilità, misure, validazione, collaudo, contributo per Autorità LLPP, imprevisti);

a3b) per € 46.808,10 (ove residuino, in caso di maggiori oneri accessori rispetto a quanto stimato al punto precedente), a somme a disposizione del Comune;

b) per € 1.785.169 (corrispondente al restante corrispettivo dell'area "AT-F", al restante corrispettivo per le aree stradali in retrocessione, nonché alle residue somme dovute ai sensi dell'art. 5), tramite corresponsione dell'importo dal soggetto attuatore al Comune di Cinisello Balsamo con i criteri di cui al precedente comma 6.

9. Resta ferma la facoltà del Comune di indicare una diversa ripartizione delle destinazioni degli importi di cui al presente articolo, tra quelle fin qui previste.

10. La corresponsione degli importi secondo le modalità indicate al comma 6 – o, in alternativa, la cessione delle aree - e l'esecuzione delle opere con le modalità di cui al comma 8, si intendono ad ogni effetto come adempimenti sostitutivi, satisfattivi e liberatori rispetto agli obblighi da cui deriva l'importo oggetto del presente articolo.

***

OSSERVAZIONE N° 04 – Fondi Rustici Nord Milano Spa – prot. n. 55829 del 21.7.2017

oss. 4 -

La variante del Programma Integrato d'Intervento vigente prevede delle opere di compensazione territoriale, esterne al comparto, consistenti nella realizzazione di piste ciclabili a partire dalla passerella ciclopedonale, a scavalco della SS 36, fino al Parco del Grugnotorto-Villoresi per circa 4,5 Km. L'osservante che è anche l'operatore dell'intervento previsto nell'ambito AT/A del vigente PGT denominato "Ex Ovocoltura" ha presentato nel maggio 2016 (prot. 40151 del 30.5.2016) proposta preliminare di piano attuativo che prevede un diverso innesto con la passerella ciclopedonale al fine anche della realizzazione di alcuni parcheggi e accessi volti a minimizzare le varie interferenze.

Si ritiene pertanto condivisibile la considerazione posta di coordinare le interferenze progettuali della pista ciclabile tra le due pianificazioni prevedendo che il "progetto esecutivo di tale tratto sia modificato come indicato nella tavola D10.4 – Planimetria di progetto: piste ciclabili e sezioni tipo", prot. 40151 del 30.5.2016 (cfr. Allegato 4)

Si propone, pertanto, di accogliere l'osservazione n. 4 sostituendo la Tav. 12.1.1. con una nuova Tavola che dovrà prevedere un assetto provvisorio di tale tratto affinché venga definita la soluzione progettuale nell'ambito AT/A del vigente PGT.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punti 1, 2 e 3

Il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di variante al PII vigente è culminato nel provvedimento di non assoggettamento (decreto delle autorità procedente e competente prot. 1317 del 11.01.2016); entro il provvedimento sono state definite le seguenti prescrizioni, funzionali a garantire un adeguato profilo di integrazione ambientale della proposta in oggetto, nell'ambito dei successivi percorsi deliberativi e attuativi della proposta stessa:

a) *le modifiche eventualmente apportate alla proposta in oggetto all'interno dei percorsi interlocutori e decisionali in corso non introducano sostanziali peggioramenti del suo profilo di integrazione ambientale, per come sin qui valutato*
b) *eventuali modifiche sostanziali apportate alla proposta in oggetto sotto il profilo urbanistico e funzionale siano migliorative del profilo di integrazione ambientale della proposta stessa*
c) *l'assunzione delle eventuali prescrizioni che dovessero essere definite entro i procedimenti correlati (Valutazione di Impatto Ambientale e Autorizzazione commerciale) non inducano modifiche sostanziali alla proposta in oggetto tali da incidere in misura significativamente negativa sul suo profilo di integrazione ambientale, per come sin qui valutato*
d) *venga disposta una specifica attività di verifica e monitoraggio circa il perseguimento dei condizionamenti sopra definiti; tali attività dovranno trovare riscontro in report periodici a cura e a spese dell'operatore, da sottoporre a valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale"*

Il procedimento di VIA (concluso con Decreto della Regione Lombardia n. 9703 del 04.10.2016 di pronuncia di giudizio positivo in ordine alla compatibilità ambientale con prescrizioni - e successivo Decreto della Regione Lombardia n. 10655 del 25.10.2016 di verifica di ottemperanza alle prescrizioni richieste) (cfr. Allegato 2) e, in subordine, quello di autorizzazione commerciale (Autorizzazione Commerciale n. 1/2017 del 24.03.2017 – cfr. Allegato 5), hanno assunto tali prescrizioni e garantiscono quindi che le modifiche intervenute sulla proposta di variante al PII vigente a suo tempo oggetto del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, conseguenti agli esiti di tali successivi procedimenti,

non abbiano introdotte detrimento al profilo di integrazione ambientale valutato in quella iniziale sede.

Peraltro, le modifiche progettuali apportate agli elaborati a seguito della conclusione delle procedure regionali di cui sopra hanno comportato unicamente una minima variazione della consistenza catastale delle aree stradali da sdemanializzare.

L'osservazione riprende, senza peraltro introdurre elementi aggiuntivi, quanto espresso dal contributo fornito in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, e al quale si è quindi già dato riscontro in quella sede, attraverso il provvedimento finale e relativi allegati.

Sono poste dall'osservazione le seguenti richieste, per le quali si propongono i sotto-riportati riscontri:

- punto 1: *la cancellazione totale della SLP prevista per la parte commerciale ancora da edificare.*
- punto 2: *la diminuzione del 70% della slp prevista per il terziario-direzionale ancora da edificare*.
- punto 3: *il dimezzamento della slp prevista a servizi e standard dei volumi ancora da edificare*.

Le richieste appaiono del tutto infondate nelle motivazioni, alle quali si è già dato riscontro entro gli endo-procedimenti di VAS e di VIA, e non accoglibili nel merito, poiché verrebbero a mancare le condizioni tecniche ed economico-finanziarie per la realizzazione delle opere e delle infrastrutture previste cui è riconosciuto carattere pubblicistico.

Si propone, pertanto, di non accogliere i punti 1, 2 e 3 dell'osservazione n. 5.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punto 4

Il tema del traffico e del suo indotto è stato ampiamente approfondito e valutato nelle sedi adeguate (VAS e VIA) e con i soggetti competenti preposti (ASL, ARPA, strutture di Regione Lombardia), la richiesta in subordine dei punti 1, 2 e 3 dell'osservazione 5 non è adeguatamente motivata, non è necessaria (alla luce degli esiti delle valutazioni effettuate) e non è amministrativamente praticabile. Nel merito, tale limitazione implicherebbe una pesante limitazione all'utilizzo della MM e alla sua preferibilità rispetto al mezzo privato.

In relazione al tema del traffico e della mobilità indotta dall'intervento, stante quanto già ampiamente dimostrato dai percorsi istruttori e valutativi, è solo il caso di rimarcare come la progettualità espressa dalla variante in oggetto assuma il tema del potenziamento del

trasporto pubblico e della mobilità ciclopedonale come matrice progettuale: parcheggio di interscambio, aree attrezzate per il car sharing, hub delle linee di trasporto pubblico locale, itinerari ciclabili, stazione di bike sharing, diffusi spazi per il parcamento dei cicli … sono tutti interventi previsti, funzionali a dare consistenza ad un incremento della 'mobilità sostenibile' di rilevanza, e con effetti, evidentemente sovralocali.

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 4 dell'osservazione n. 5.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punto 5

In merito alla richiesta di "*fasce verdi di alberi o arbusti tese a mitigare/filtrare gli effetti negativi di inquinamento dell'aria*", si segnala come la proposta di variante al PII vigente contempli la predisposizione di circa 37mila mq di aree a verde, con funzioni sia mitigativa sia ornamentale e fruitiva; su tali aree è previsto un equipaggiamento vegetale di 940 alberi e 2.055 arbusti; tali previsioni sono state valutate congrue all'interno dei procedimenti di VAS e VIA.

Sempre circa il tema della integrazione ambientale della proposta, è da considerarsi poi che la convenzione prevede la messa a disposizione della quota di 16milioni di euro di risorse economiche finalizzate alla futura acquisizione al patrimonio comunale di aree del Parco del Grugnotorto, ambito oggi oggetto di specifici studi di potenziamento eco-sistemico (https://agriconnessi.wordpress.com/).

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 5 dell'osservazione n. 5.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punto 6

La proposta di variante al PII vigente assume tutti i requisiti definiti dal quadro dispositivo in materia e, più performanti, dal Regolamento Energetico Comunale in materia di razionale utilizzo delle risorse energetiche e ambientali.

In sintesi:

- copertura da fonte rinnovabile di almeno il 50% dell'energia necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria
- copertura di almeno il 35% dei consumi previsti per il riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria di ogni combinazione di edificio/impianto
- installazione di impianti fotovoltaici, ove tecnicamente possibile, per una potenza di picco pari a 1/65 della superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno
- è stato, inoltre, previsto idoneo spazio nella centrale tecnologica per consentire l'alloggiamento dello scambiatore di calore al fine del possibile collegamento alla rete di teleriscaldamento.

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 6 dell'osservazione n. 5.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punto 7

Si ribadiscono le valutazioni già sviluppate entro il Rapporto preliminare e il provvedimento finale relativamente al procedimento di VAS, di seguito riportate:

"il suolo che le indicazioni presenti nella più recente normativa urbanistica di scala metropolitana, regionale e nazionale" tendono a tutelare da ulteriori consumi è, infatti, il suolo non antropizzato (greenfield). Per le aree già antropizzate e/o dismesse dai precedenti utilizzi (brownfield), all'opposto, l'indicazione è quella di incentivarne la riqualificazione, in vista di un riuso che consenta di ubicarvi gli sviluppi edificatori, preservando, così, le aree libere. Basti, a tal fine, richiamare l'obiettivo n. 6 del PTR, che chiede di "porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero", o il macro-obiettivo 4 del vigente PTCP della Città Metropolitana di Milano (Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo), che raccomanda di "Favorire la densificazione della forma urbana, il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse o degradate, la compattazione della forma urbana".

Sulle caratteristiche di brownfield delle aree comprese nell'ambito in oggetto non vi è dubbio, visto che le stesse, già interessate in passato da numerose e molteplici utilizzazioni hanno formato oggetto, in attuazione del PII vigente, di estese attività di caratterizzazione e, ove risultato necessario, di bonifica. La stessa situazione di fatto attuale, di aree libere da edificazioni, che contrassegna i Lotti B e C/D, è conseguenza dell'attività di demolizione di fabbricati esistenti, svolta in attuazione dello strumento attuativo vigente, e

però preordinata all'attuazione degli interventi edificatori già da quest'ultimo previsti. Analogamente dicasi per l'unica area che (non edificabile in base al PII originario) è divenuta edificabile per effetto del PGT, ovvero l'area AT-F: per quest'ultima, la banca dati dell'uso e della copertura del suolo riportata nel Geoportale della Lombardia e aggiornata al 2012 (DUSAF 4.0) riporta la dicitura "Area di cantiere", in conseguenza delle attività del cantiere di MM SpA, che ne ha già comportato la totale compromissione ad usi agricoli e/o ecosistemici.

Di conseguenza, nessuna tematica di maggior 'consumo di suolo' si pone per la proposta di intervento in oggetto, che riguarda un ambito territoriale allo stato di fatto completamente privo di qualsiasi potenzialità e connettività di tipo naturalistico- ambientale.

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 7 dell'osservazione n. 5.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punto 8

Si veda la proposta di controdeduzione all'osservazione n. 13.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punto 9

Si veda la proposta di controdeduzione all'osservazione n. 3.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punto 10

In merito alla richiesta di individuare "*con precisione*" le aree a verde di compensazione, si conferma che le stesse saranno individuate entro le "*aree di compensazione*" definite dal PGT vigente e localizzate nel parco del Grugnotorto-Villoresi; l'esatta loro individuazione

e quantità non potrà che avvenire una volta definito il prezzo di acquisizione, nelle modalità e tempi di cui alla controdeduzione precedente.

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 10 dell'osservazione n. 5.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punto 11

Si veda la proposta di controdeduzione all'osservazione n. 17.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punto 12

La variante al vigente PII prevede la realizzazione di una stazione di bike sharing e l'inserimento di rastrelliere nei punti nevralgici dell'intervento, che consentano una sosta sicura e efficace, con dotazione complessiva pari a circa 1.500 posti bici. L'accessibilità ciclabile è riconosciuto come "elemento innovativo del progetto" anche dall'Accordo di Programma siglato con Regione Lombardia (cfr. Allegato 3) che, all'interno dei procedimenti istruttori e valutativi, ha verificato l'adeguatezza di tale dotazione allo scenario definito dalle politiche e dagli strumenti di programmazione regionale. Stante quanto sopra, in relazione alla richiesta di raddoppio dei posti adibiti a parcheggio biciclette, si ritiene che tale dimensionamento risulterebbe evidentemente eccessivo, sia in relazione alla potenziale domanda sia in termini di sostenibilità economica.

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 12 dell'osservazione n. 5.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punto 13

In relazione alla richiesta di incrementare del 20% i parcheggi e le aree adibite agli autobus, il dimensionamento di tali aree è stato definito in sede di VIA regionale, che attraverso due decreti (cfr. Allegato 2), ha definito, in coerenza con le politiche e gli strumenti di programmazione regionale, la soluzione ottimale del nuovo Hub di interscambio, più che raddoppiato rispetto alla soluzione adottata. Un ulteriore incremento risulterebbe evidentemente eccessivo, sia in relazione alla potenziale domanda sia in termini di sostenibilità economica. Da segnalare come sia stata anche introdotta, nella proposta finale, una specifica area per la sosta breve 'kiss & ride'.

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 13 dell'osservazione n. 5.

***

OSSERVAZIONE N° 05 – Legambiente Cinisello Balsamo Onlus – prot. n. 55856 del 21.7.2017

oss. 5 - punto 14

Circa la richiesta di "*rifacimento della analisi*", si evidenzia che:

a) nel percorso analitico-conoscitivo e nell'implementazione della modellistica previsionale sono state utilizzati le banche dati più recenti disponibili
b) sono state effettuate specifiche campagne di rilevamento (si veda la documentazione dello Studio di impatto ambientale, all'interno del procedimento di VIA)
c) banche dati, software utilizzati, esiti della fase analitica e risultanze degli scenari previsionali sono stati validati all'interno dell'esperito procedimento di VIA, che ha evidentemente valutato anche gli effetti cumulativi del complessivo scenario di intervento che riguarda l'area di Bettola e del suo contesto territoriale e infrastrutturale.

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 14 dell'osservazione n. 5.

***

OSSERVAZIONE N° 06 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56081 del 24.7.2017

oss. 6 -

Nell'assumere le preoccupazioni poste dall'osservazione, si specifica che la formulazione del piano di risanamento acustico non è elemento condizionante il proseguimento del

procedimento di approvazione della variante al PII vigente e al successivo rilascio dei titoli abilitativi degli interventi previsti.

Peraltro, come opportunamente sotteso dall'osservazione, il carico emissivo che interessa l'area in oggetto è in massima parte indotto dal traffico che insiste sulla rete stradale di competenza di altri soggetti (MilanoSerravalle – Milanotangenziali spa, ANAS spa e Autostrade per l'Italia spa), ai quali la normativa attribuisce la responsabilità nella formulazione dei piani di risanamento e delle relative opere di mitigazione.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 6.

***

OSSERVAZIONE N° 07 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56085 del 24.7.2017

oss. 7 -

L'assetto della viabilità proposta all'interno del comparto della variante del Programma Integrato d'intervento (e, quindi la diversa dislocazione dei sedimi stradali) è stato definito di concerto con tutti gli Enti competenti nella conferenza dei servizi del 27 aprile 2015 (avente ad oggetto "Conferenza dei servizi -ex art. 4 disposizioni del Documento di Piano del PGT e ex art 14 e segg. Legge 241/90- inerente gli aspetti viabilistici" - cfr. Allegato 1) nonché nelle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale.

Tali definizioni viabilistiche sono state motivate dagli studi preliminari che hanno analizzato le possibili ricadute viabilistiche correlate al nuovo insediamento in relazione ai flussi di traffico esistenti e ai possibili scenari futuri.

La soluzione viabilistica prospettata dall'osservante, ipotizzando una sua possibile fattibilità tecnica, non è stata mai presa in considerazione dagli Enti competenti anche per ovvi motivi normativi.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 7.

***

OSSERVAZIONE N° 08 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56088 del 24.7.2017

oss. 8 – punti 1 e 2

L'osservazione non è pertinente, poiché, non riferendo di motivazioni aggiuntive rispetto a quanto già esposto e valutato entro il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS esperito, è estranea all'attuale fase del procedimento, che è riferita ai contenuti di merito

della proposta di variante al PII vigente e non a profili di legittimità procedurale di endo-procedimenti conclusisi, peraltro, positivamente (VAS, VIA, autorizzazione commerciale).

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 8 punti 1 e 2.

***

OSSERVAZIONE N° 09 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56090 del 24.7.2017

oss. 9 –

Così come previsto dalle prescrizioni del vigente PGT, gli operatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese il parcheggio di interscambio al servizio del terminal della linea metropolitana M1; il dimensionato per la sosta prevede circa 1.500 auto per un'estensione complessiva di mq 47.483 posizionati al 3^ livello interrato avente una quota di – 9.45 mt. (+142.15 slm) cfr. Tav. 8.4.

Il progetto, in considerazione di una possibile risalita della falda freatica e in coerenza con la costruenda stazione metropolitana, prevede già opportuni sistemi di impermeabilizzazione volti a scongiurare eventuali criticità.

La convenzione urbanistica all'art. 11 "Opere concorrenti all'attuazione degli obiettivi del PGT – Nodo di interscambio e piazza per la mobilità" prevede che "*per il parcheggio di interscambio, si applicano comunque le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei Contratti.*"

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 9.

***

OSSERVAZIONE N° 10 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56092 del 24.7.2017

oss. 10 –

La legge regione Lombardia n. 21 del 30 luglio 2008 stabilisce in particolare che: "*(…) le sale e arene cinematografiche, qualora realizzate nei centri urbani in complessi che prevedano la presenza di spazi per attività culturali, formative e ricreative, sono attrezzature di interesse generale. Ad esse si applicano le disposizioni di cui agli articoli 9 e 90 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma 2 bis)*".

I richiamati articoli della legge regionale n. 12 del 2005, consentono ai comuni, nell'ambito della facoltà di ampliare e di riqualificare la dotazione dei servizi al cittadino,

di inserire la costruzione di nuove sale cinematografiche nel piano dei servizi e nei Programmi Integrati di Intervento volti a riqualificare aree del tessuto urbano.

Nella terminologia urbanistica il centro urbano indica uno spazio edificato complesso per fenomeni, funzioni e relazioni, di varie dimensioni, dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, inteso anche come centro abitato e non strettamente collegato alla localizzazione del cosiddetto centro storico.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 10.

***

OSSERVAZIONE N° 11 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56096 del 24.7.2017

oss. 11–

Si veda la proposta di controdeduzione all'osservazione n. 3.

***

OSSERVAZIONE N° 12 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56098 del 24.7.2017

oss. 12 – punti 1 e 2 -

Per quanto concerne la disciplina giuridica delle gallerie commerciali, occorre precisare che il tema è stato oggetto di approfondite valutazioni sia da parte degli uffici tecnici che del Consiglio comunale che ha deliberato una esplicita modifica del regolamento comunale vigente. Dall'ampia istruttoria comunale risulta con chiarezza che le gallerie previste hanno una funzione decisiva sotto il profilo della connettività tra le stazioni, sono cioè spazi di collegamento ai fini delle esigenze del transito e della mobilità, e sono inoltre asservite a rilevanti e plurime funzioni di servizio e uso pubblico. Sul punto, come si dirà oltre, è intervenuta una delibera ad hoc del Consiglio comunale, in data 17 dicembre 2015, n. 55, che ha espressamente modificato l'art. 2 delle Disposizioni del Piano dei Servizi, sulla base di un approfondita istruttoria e di un articolato apparato motivazionale (cui si rinvia).

È utile evidenziare che già la Proposta Preliminare reca l'indicazione delle normative che depongono a favore della non appartenenza, in genere, degli spazi a galleria (interni alle strutture commerciali) al novero della SLP urbanisticamente rilevante. In effetti, la disposizione del par. 2.3 dell'Allegato A alla DGR n. X/1193 del 20.12.2013, nello statuire che *"Al fine di determinare gli standard di cui all'art. 150, comma 5 della l.r. n. 6/2010, nella superficie lorda di pavimentazione non si computano le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori)"*, sottende evidentemente che si tratti di spazi privi di incidenza nel determinare il peso insediativo

dell'intervento: la concorrenza nel produrre un incremento del carico insediativo determina, infatti, la necessità di costituire una dotazione di standards proporzionale alla SLP. Altrettanto conseguenziale è che una superficie la cui incidenza sul peso insediativo è nulla non costituisce, urbanisticamente, "SLP". Di tale disposizione, e delle inferenze che ne derivano, la Proposta Preliminare ha scelto, però, di non avvalersi (conseguentemente includendo la superficie della "mall" nella SLP, pur, ovviamente, senza effetti sul computo degli standard), in ottica cautelativa. Vi è, però, un altro aspetto della definizione regionale che merita di essere valorizzato, quello, cioè, che connota tali spazi come "aree a disposizione dei consumatori". Emerge, cioè, nella considerazione del regolatore regionale, una valutazione di dette superfici come "zone di servizio", che non producono peso insediativo proprio perché la loro funzionalità è limitata al restare a disposizione dell'utenza. Tale "funzione di servizio" – ad un esame più complessivo della normativa regionale – risulta connotata sotto un duplice profilo. In primo luogo, il servizio consta nel garantire accessibilità e percorrenza, in sé, all'interno della struttura: ciò si ricava agevolmente, considerando che la previsione regionale in esame elenca, quali "aree a disposizione dei consumatori", le tipiche superfici, e strutture, di accesso e percorso ("gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori"). In secondo luogo, il servizio può concretizzarsi – secondo le disponibilità dichiarate dall'operatore – nello svolgimento di attività, di vario genere, costituenti "servizi accessori per la persona e i piccoli esercizi". Il riferimento, in questo caso, concerne le misure di sostenibilità (facoltative, e per ciò non assumibili nella definizione delle "aree a disposizione dei consumatori" appena richiamata), elencate dalla DGR 1193/2013 nell'Allegato 2, al par. 2.3 (Misure di compensazione degli effetti di impatto e indicatori della sostenibilità). Al punto 5 del punto A (Misure di natura socio – economica), in particolare, è considerato "*l'impegno dell'operatore a garantire una maggiore fruibilità di servizi commerciali presenti nel contesto territoriale interessato dall'insediamento commerciale, che consenta al potenziale consumatore maggiori possibilità di disporre di servizi utili alla persona, in sinergia con l'attività commerciale, quali ad esempio poste, banche, farmacie, centri diagnostici, rilascio automatico dei certificati anagrafici*", o ancora "*tintorie, sartorie, ecc.", ovvero "servizi utili al consumatore ante e post vendita (es. baby parking, orientamento all'acquisto, assistenza con personale qualificato, servizio wi fi gratuito, ecc.)*". In altra parte, lo stesso punto 5 valuta favorevolmente l'impegno dell'operatore a iniziative di "*valorizzazione dei produttori lombardi" (tra cui "previsione di specifici corner, all'interno dell'insediamento, dedicati alla vendita di prodotti lombardi", o "iniziative dirette alla promozione di prodotti agricoli"), oppure preordinate al "marketing e promozione dell'attrattività del territorio di area vasta" (ad esempio, "realizzazione di vetrine del prodotto locale o regionale", "messa a disposizione di aree per stand promozionali ed eventi a favore di associazioni/aziende/enti locali e attività del distretto del commercio", ecc.).* E' evidente che la maggior parte di tali attività e iniziative risultano meglio indirizzate se si svolgono in spazi di pubblico passaggio, passeggio e sosta come le gallerie. Per l'effetto, la nozione di "servizio" accolta, per tali superfici, dalla normativa regionale comprende, oltre ai servizi alla persona, anche i servizi per le imprese e per il territorio. Ciò premesso, le indicazioni presenti nella normativa regionale delineano

la potenzialità di un percorso diverso di qualificazione degli spazi a galleria qui in oggetto: qualora, cioè, il PGT (come nel caso di Cinisello Balsamo) non assuma il dato (oggettivo) della non incidenza di tali spazi nel carico insediativo, per trarne l'effetto della formale esclusione dei medesimi spazi dalla SLP, resta pur sempre da comprendere se la preordinazione naturale dei medesimi spazi ad espletare funzione di servizio non ne possa comportare l'attrazione ad una qualificazione, appunto, di servizio alla persona, all'impresa e al territorio. La differenza tra le due modalità di qualificazione è evidente. Nel caso della (diretta) esclusione, prevista in PGT, delle superfici a galleria dalla nozione di SLP, la qualificazione di tali superfici è automatica e si fonda sul solo dato dell'assenza di incidenza insediativa. Nel caso della valutazione dell'idoneità degli spazi stessi a svolgere funzione di servizio, invece, occorre verificare in concreto l'apprezzabile idoneità delle superfici della galleria a fungere da spazi di servizio, in base alle modalità di progettazione e gestione previste per tali spazi. Il PGT, pertanto, nell'escludere il primo itinerario di qualificazione (di cui il soggetto proponente non ha chiesto, infatti, di avvalersi) lascia impregiudicata la possibilità di verificare il secondo criterio di valutazione. Ciò risulta confermato dall'art. 2 delle Disposizioni del Piano dei Servizi, per il quale *"Si definiscono servizi pubblici o di interesse pubblico o generale quelli realizzati mediante iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi nonché i servizi e le attrezzature, anche privati di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso idonei ad assicurare il soddisfacimento delle esigenze della comunità locale e di quella rispetto alla quale Cinisello Balsamo costituisce polo attrattore"*. La definizione è perfettamente coerente con quella contenuta nell'art. 9, comma 10 della LR n. 12/2005, per la quale *"Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita"*.

Nella definizione tanto del PGT, che della Legge, la nozione di "servizi", perciò, non deriva da un catalogo predefinito, ma risponde a criteri di tipo sostanziale: ciò che delinea l'appartenenza di una attività alla definizione di "servizio", in definitiva, è il dato del "*soddisfacimento delle esigenze della comunità locale e di quella rispetto alla quale Cinisello Balsamo costituisce polo attrattore*" (nella definizione del PGT). Ciò è tanto vero che – nella disciplina della LR n. 12 – "*Le previsioni contenute nel piano dei servizi*" hanno "*carattere prescrittivo e vincolante*" solo se "*concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*" (comma 11), precisazione che denota una valenza più propriamente programmatica e di indirizzo in ordine agli aspetti, contenuti nel Piano, inerenti la previsione dei "servizi" da realizzare. Anche di tale differente efficacia dei contenuti del Piano dei Servizi vi è attestazione nelle

Disposizioni del Piano dei Servizi del PGT di Cinisello. In particolare, l'art. 2.2, dopo aver richiamato "*I servizi (...) elencati nel Catalogo (allegato 1) alla relazione quadro conoscitivo del Piano dei Servizi*", prevede che "*Il catalogo è periodicamente aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale previo parere delle Commissioni consiliari competenti*". Quanto sopra, anche tenuto conto del fatto che "*I servizi e l'infrastrutturazione riguardanti gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano ed i Piani Attuativi del Piano delle Regole, sono localizzati e definiti nei relativi Strumenti di attuazione*" (cfr. art. 4.1. comma 11 delle Disposizioni del Piano dei Servizi). Ciò premesso in chiave di quadro generale, le normative regionali (par. 2.3. dell'Allegato A e par. 2.3. dell'Allegato 2 alla DGR n. 1193/2013), suffragano la conclusione che la funzione di "servizio" sia già naturalmente propria degli spazi a galleria, declinandosi in due aspetti: funzione di collegamento/connessione e sede di svolgimento di attività di "servizio" alla persona, alle Imprese e al territorio. Orbene, è agevole constatare che, rispetto alla Proposta preliminare, nella Proposta Definitiva entrambi gli aspetti indicati sono stati valorizzati e potenziati in massimo grado, nell'impostazione progettuale e gestionale degli spazi a galleria interni all'insediamento del Lotto A-C/D. Infatti, con la Proposta definitiva:
- la funzione di connessione, nel caso di specie, non si limita alla generale e generica) connotazione di percorribilità interna che tali spazi hanno sempre e comunque nelle strutture commerciali. Si connota, bensì, specificamente, come preordinazione (voluta e prescritta dal Comune in fase istruttoria) delle superfici di attraversamento al transito di utenti da/per le diverse parti del territorio cui l'insediamento è collegato, da/per i diversi servizi per la mobilità che l'insediamento ospita, e da/per le varie funzioni di interesse pubblico e generale che nell'insediamento sono presenti, con la massima valorizzazione riservata alla mobilità ciclabile (grazie al raddoppio della Bicistazione, la realizzazione dei collegamenti ciclabili nel tessuto urbano di Cinisello e verso il Grugnotorto, il completamento e potenziamento dei percorsi ciclabili interni all'ambito, l'appostazione di stalli per bici in ogni punto di accesso dell'insediamento). Le gallerie, nel progetto di che trattasi, non uniscono solo i vari esercizi commerciali, ma consentono al pedone di passare da Via Galilei a Via Bettola (permeabilità nord – sud), all'abitante di Cinisello di arrivare a piedi o in bicicletta alla stazione della metropolitana (collegamento est – ovest), all'utente in genere di pervenire all'insediamento con l'automezzo o con il trasporto pubblico e prendere la metropolitana o l'autobus (connessione a scala ampia), ecc.. Le stesse connessioni interne servono, inoltre, l'accesso al planetario, o agli spazi per le numerose attività di interesse generale previste nell'insediamento, e così via;

- la funzione di servizio non è più concentrata nella sola componente dell'Hub, ma risulta diffusa e moltiplicata nell'intero insediamento, con un ventaglio di proposte di servizi alla persona ed altresì alle Imprese e al territorio decisamente ampio e vario. Lo stesso plesso di attività di interesse generale presso l'Hub è stato potenziato (con la previsione del planetario) e valorizzato con l'estensione ed internalizzazione della piazza per la mobilità, integrata strutturalmente e funzionalmente con la piazza per la socialità, al piano superiore. In breve, e come richiesto in fase istruttoria, "*il nuovo insediamento*" appare davvero come "*un nodo d'interscambio e di mobilità che contiene al proprio interno un sistema*

articolato e integrato di funzioni" (parere Prof. Vitillo), e garantisce che possano "*convivere in modo adeguato e vivibile i flussi ciclopedonali generati degli utenti del sistema di trasporto pubblico come anche quelle interne proprie del centro*" (parere Commissione Paesaggio del 10.2.2015). Era stato, del resto, annotato proprio in fase istruttoria che "*Una differente dislocazione degli spazi connettivi interni permetterebbe una migliore fruibilità degli stessi, migliorando nel contempo il rapporto funzionale con l'hub*" (parere Gruppo di Valutazione del 2.2.2015).

La differente organizzazione, progettuale e gestionale, degli "spazi connettivi interni" ne rende possibile, dunque, una diversa qualificazione giuridica. In concreto, detti "spazi connettivi" – nel confermare la valenza, propria della normativa regionale, di "aree a disposizione dei consumatori" – estendono i propri fruitori dai soli "consumatori" alla generalità dell'utenza interessata dalle funzioni annesse all'interscambio, e assumono, in definitiva, caratteristiche corrispondenti a ciò che il Regolamento Edilizio (art. 62) definisce "*Spazi porticati e gallerie*", *costituenti "luoghi privati aperti al pubblico passaggio*". Di tali spazi, la norma citata richiede:

- che siano "*pavimentati e rifiniti con materiale idoneo e appropriato all'ambiente ed alla funzione*", e che siano "*dotati di adeguata illuminazione*";
- che "*Le dimensioni minime di larghezza e di altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza ed accessibilità*";
- che "*La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia sono a carico dei proprietari*".

La Proposta Definitiva rende possibile accertare la ricorrenza di tutti i requisiti indicati. A tale valenza, si aggiunge la valorizzazione e diffusione della nozione, pure presente nella normativa regionale, del servizio alla persona, alle Imprese e al territorio, che la Proposta Definitiva fa propria e declina pressoché nell'intera gamma di prestazioni di servizio previste dalla medesima normativa regionale, nei termini indicati dalla DGR n. 1193/2013. Il Consiglio comunale ha pertanto ritenuto, analogamente peraltro alle esperienze di altri comuni, che «sussistono, dunque, tutti i requisiti oggettivi per la qualificazione delle superfici connettive interne come spazi per servizi di interesse generale, ai sensi dell'art. 9 LR n. 12/2005 e art. 2.1. delle Disposizioni del Piano dei Servizi del PGT di Cinisello Balsamo. A garanzia dell'interesse pubblico si è ritenuto necessaria – al fine di dare luogo a tale qualificazione – la sottoposizione delle superfici in oggetto, nella misura che risulterà concordata con l'Amministrazione, a "*regolamento d'uso*" che ne garantisca l'idoneità "*ad assicurare il soddisfacimento delle esigenze della comunità locale e di quella rispetto alla quale Cinisello Balsamo costituisce polo attrattor*e", come sempre richiede l'art. 2.1 delle Disposizioni suddette. Tale regolamento d'uso non solo stabilirà le modalità di uso degli spazi in oggetto, ma soprattutto – con l'individuazione di questi ultimi – consentirà di differenziarne la qualificazione rispetto ad altre parti dei medesimi spazi connettivi che manterranno, invece, qualificazione come SLP. Il fatto che tutte le superfici interne a galleria condividano la funzione di servizio (connessione – servizi alla persona, all'impresa e al territorio) non toglie che le stesse superfici possano, in astratto, ospitare anche attività di tipo squisitamente privatistico (commerciali o terziarie). Spazi connettivi di servizio

saranno, quindi, esclusivamente quelli per cui il soggetto attuatore si impegni, con il regolamento d'uso, a non effettuare altre attività che quelle ivi indicate come coerenti con le finalità di servizio delineate. Altre superfici, pur in sé preordinate alla funzione di pubblico passaggio, passeggio, sosta, propria degli spazi connettivi, resteranno a disposizione per lo svolgimento di attività commerciali o terziarie e saranno, perciò, comunque incluse nella SLP. In tal senso depone anche il parere pro veritate del prof. avv. Paolo Stella Richter che peraltro ritiene "tuzioristica" un'eventuale delibera di autorizzazione in tal senso da parte del Consiglio comunale «trattandosi di opere private (di interesse generale), non comportanti spesa pubblica né ricorso ad esproprio». Ciò nonostante, per prudenza o cautela, l'Amministrazione ha ritenuto utile la deliberazione del Consiglio comunale sia ai fini dell'aggiornamento del piano dei servizi che della specifica autorizzazione sul punto. Occorre dunque evidenziare che il Consiglio comunale, che ha competenza amministrativa in tema di programmazione urbanistica, ha provveduto, con delibera n. 55 del 17 dicembre 2015, a modificare il vigente regolamento in tema di piano di servizi, stabilendo che, ai sensi dell'art. 2.1 delle Disposizioni del Piano dei Servizi, "in via generale, gli spazi delle gallerie dei centri commerciali asserviti a funzioni di transito e collegamento con il sistema della mobilità e con servizi di pubblico interesse possono essere considerati servizi ai sensi dell'art. 9, comma 10 della l.r. 12/2005 e s.m.i., aggiuntivi rispetto alla dovuta dotazione" previa deliberazione di autorizzazione del Consiglio Comunale, come previsto dal successivo comma 15, art. 9 l.r. 12/2005 . In relazione al PII cd. Bettola, è stato deliberato che "*gli spazi delle gallerie commerciali devono essere asserviti alle funzioni di transito e collegamento tra i nodi di mobilità e alle funzioni di servizio pubblico o di interesse pubblico o generale di livello metropolitano*" (punto 2, d. C.C. 55 del 17 dicembre 2015), autorizzando così la configurazione di tali spazi quali attrezzature di interesse pubblico o generale. La relazione della delibera consiliare, anche nei profili ricostruttivi, è ampia ed articolata. La stessa delibera, che costituisce presupposto dell'attuale, non è stata impugnata in sede giurisdizionale né ciò si potrebbe, allo stato attuale, per tardività. Sotto il profilo giuridico, dunque, non si ravvedono gli elementi di criticità rappresentati nell'osservazione.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 12.

****

OSSERVAZIONE N° 13 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56100 del 24.7.2017

oss. 13 –

Per quanto concerne l'osservazione n. 13, relativa alla concessione di cubature edificatorie a fini commerciali peraltro senza adeguate compensazione ambientale, occorre precisare l'infondatezza della critica sulla base delle stesse chiare deliberazioni comunali. Come si evince agevolmente dagli atti, peraltro già oggetto di deliberazione del consiglio comunale

in sede di approvazione del PGT, e quindi noti, la cubatura de quo deve considerarsi non come "nuova concessione" di capacità edificatorie bensì come utilizzo di un diritto già sussistente e non utilizzato nell'area di proprietà. A riguardo è utile considerare che l'area di pertinenza dell'esistente edificio commerciale Auchan - denominato edificio A - viene classificata dal PGT come TCC (Tessuto Consolidato Commerciale), disciplinato all'art. 28 delle Disposizioni di Attuazione i cui contenuti comprendono definizione e obiettivi, destinazioni d'uso non ammesse, parametri edilizi e urbanistici, attuazione degli interventi e dotazioni di interesse pubblico. I lotti interessati dalla volumetria residua e non attuata (denominati edifici B e C/D), sono classificati dal PGT come ambito soggetto a pianificazione attuativa PA6-TP 04 normato nel Piano delle Regole e disciplinato da specifica "scheda" con contenuti obbligatori e non derogabili relativi a dati dimensionali, destinazioni non ammesse, prescrizioni dell'intervento e definizione della superficie territoriale. Da ultimo, nel perimetro dell'ambito di P.I.I., è compresa l'area attualmente destinata a verde pubblico e classificata interna all'Ambito di Pianificazione Strategica (APS) 1.3 di cui all'art. 4 delle Disposizioni del Documento di Piano; nello specifico gli obiettivi e gli indirizzi progettuali sono espressi nella specifica scheda AT-F Bettola, nella quale vengono stabiliti i dati dimensionali, le vocazioni funzionali, gli obiettivi e le prescrizioni speciali. Per quanto concerne i dati numerici precisi sulle edificabilità urbanisticamente consentite si rinvia alla relazione istruttoria allegata alla Delibera pubblicata. Pertanto non sembrano esservi dubbi circa la conformità delle cubature già previste tal che esse non possono essere qualificate in termini di concessione di "nuove cubature edificatorie". D'altronde, l'osservante si limita sul punto a rilievi generici che non contraddicono la sussistenza di indici di edificabilità pregressi nei termini precisati. Sicché resta da considerare la sola questione della mitigazione degli impatti ambientali determinati dal consumo di nuovo suolo. Doverosamente premesso che la V.I.A. è risultata positiva, a seguito di lunga e complessa istruttoria, occorre rilevare che l'osservazione pone una questione prevalentemente di valenza politica riguardante l'efficacia della compensazione ambientale prevista che è propria della discrezionalità amministrativa . Il Comune di Cinisello ha ritenuto di intervenire in proposito attraverso la creazione di un grande parco pubblico, in ampliamento del Parco del Grugnotorto, a ciò destinando ben 16 milioni di euro ossia la maggior parte delle risorse provenienti dagli oneri di urbanizzazione, secondo quanto peraltro previsto dal PGT (per il dettaglio si veda art. 16 Convenzione). L'azione di compensazione ambientale dell'impatto dell'intervento è dunque un'assoluta priorità della stessa delibera di variante, più volte riaffermata dall'amministrazione comunale. Le considerazioni dell'osservante, relative al fatto che *«i quartieri di Bettola, Robecco e Cornaggia soffrono da decenni, molto più di altri cittadini, i disagi delle molte infrastrutture realizzate senza mai essere compensate con la creazione di "centralità" periferiche o mitigazioni ambientali che riducessero gli effetti delle infrastrutture e degli inquinanti»*, possono avere un valore sul piano politico, secondo una lettura del disagio ad una scala di maggior dettaglio, ma non rilevano sul piano giuridico, trattandosi di una scelta dell'amministrazione motivata su più ampia scala, nel contesto comunale e metropolitano in cui l'intervento si colloca.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 13.

***

OSSERVAZIONE N° 14 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56101 del 24.7.2017

oss. 14 –

Circa la richiesta impositiva di installare una centralina di rilevamento, si evidenzia che il piano di monitoraggio è stato definito all'interno del procedimento di VIA, con il concorso di ARPA, e la cui implementazione costituisce impegno sostanziale negli accordi convenzionali.

Tale piano, per quanto concerne il tema dell'inquinamento atmosferico, prevede le seguenti attività (CO fase di costruzione, AO ante operam, PO post operam), del tutto adeguate a riscontrare le preoccupazioni espresse dall'osservazione:

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 14.

***

OSSERVAZIONE N° 15 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56103 del 24.7.2017

oss. 15 –

In relazione alla richiesta di monitoraggio, si veda il riscontro già dato alla precedente osservazione in merito al piano di monitoraggio previsto, che verrà implementato prima dell'intervento, durante la fase di cantiere e nella fase di esercizio delle attività.

Circa la richiesta di indagine epidemiologica, l'Amministrazione Comunale, nel consolidare una specifica attenzione e iniziative volte alla tutela di adeguate condizioni di qualità e salubrità del proprio territorio e dei propri cittadini, si fa parte attiva nel sollecitare gli organismi e le istituzione preposte a predisporre i più opportuni approfondimenti, pur considerando che i temi posti dall'osservazione sono stati oggetto di specifico procedimento di VIA, cui hanno partecipato i soggetti di cui sopra, non ravvisando necessario quanto richiesto dall'osservazione.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 15.

***

OSSERVAZIONE N° 16 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56104 del 24.7.2017

oss. 16 –

Per quanto riguarda l'esatta valutazione dell'area AT-F retrocessa, appare non controverso che la determinazione dell'amministrazione comunale sia in tutto basata sulla stima del perito tecnico e sulla congruità di essa attestata dall'Agenzia delle entrate con nota prot. n. 29743, in data 23 novembre 2015 (cfr. Allegato 6). Diversamente da quanto osservato, le stime tecniche tengono conto in modo specifico delle trasformazioni urbanistiche e dei flussi di trasporto programmati nel nodo di Bettola, da tempo noti. Come ben si evince dalla relazione dell'Agenzia delle entrate, sono stati presi in esame numerosi parametri: «*… - i costi di costruzione, i parametri economici (tassi e saggi) oltre che la tempistica vengono aggiornati sulla base di quanto riscontrato all'attualità; - le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la tipologia in esame. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati. Lo scopo valutativo della stima risulta essere la congruità del valore di mercato della stima del 10.02.2015 e nel successivo aggiornamento del 30.04.2015 dell'arch. Mirko Bisulli per l'Ambito denominato AT-F di proprietà comunale sito a Cinisello Balsamo (MI), al fine di essere inserito nel piano delle alienazioni escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa. Tutto ciò premesso* – secondo l'Agenzia – *è pertanto possibile affermare che sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali, oltre che dei parametri di costi diretti e indiretti sopra esposti, con riferimento agli schemi di calcolo allegati in cui vengono sviluppati i conteggi relativi alla determinazione del valore venale sulla base della possibile trasformazione urbanistico-edilizia ipotizzata, viene determinato con il criterio del Valore di Trasformazione il valore venale in € 5.719.000,00, pertanto quest'Ufficio ritiene che il valore di mercato stimato dal tecnico incaricato dal Comune di € 5.758.495,00 per l'immobile in parola, nell'ambito dell'ordinaria fascia di tolleranza estimale, possa ritenersi congruo. Si ritiene altresì congruo il valore stabilito in € 2.151.620,00 per le strade da retrocedere*.» L'amministrazione comunale non poteva discostarsi dalle valutazioni dell'autorità pubblica competente ed ha assunto tale valutazione già in sede di programmazione urbanistica. Nel merito si deve evidenziare inoltre che l'osservante ipotizza valori "a base d'asta" senza alcuna analisi tecnico-estimativa (a differenza dell'Agenzia delle Entrate) e non tiene conto dell'unitarietà dell'intervento sulla base dell'accordo di programma approvato anche dalla Regione Lombardia. Sicché l'osservazione attuale, sotto il profilo giuridico, appare infondata oltre che intempestiva e tardiva.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 16.

***

OSSERVAZIONE N° 17 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56105 del 24.7.2017

oss. 17

Le previsioni del parcheggio di interscambio al servizio della fermata MM1 di Cinisello-Monza, nonché alla trasformazione e riqualificazione urbanistica dell'ambito territoriale in questione, sono state oggetto di Accordo di Programma di rilevanza regionale ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 6 della L.R. 2/2003 sottoscritto da Regione Lombardia e Comune di Cinisello Balsamo e con l'adesione di Immobiliareuropea Spa - Patrimonio Real Estate Spa - Auchan Spa - Galleria Cinisello Srl, ed è stato approvato con D.P.G.R. n. 609 del 17.02.2017, pubblicato sul BURL n.8 del 21.02.2017 (cfr. Allegato 3)

Il comma 5 dell'art. 4 "*Hub di interscambio*" del citato accordo di Programma recita: "*Il parcheggio di interscambio è costituito da n. 2.500 posti auto di cui n. 1500 posti auto in cessione al Comune di Cinisello Balsamo e n. 1.000 posti circa in proprietà privata ma soggetti a regime di asservimento perpetuo ad uso pubblico, al fine di assicurarne in caso di necessità la disponibilità all'uso servente le esigenze di interscambio, come previsto dal Decreto VIA di compatibilità ambientale richiamato nelle superiori premesse. […] Le parti danno atto della congruenza delle caratteristiche del progetto di parcheggio di interscambio, come definito ad esito della procedura di VIA e della relativa ottemperanza, alle esigenze sottese alla previsione di cui all'art. 3 dell'Accordo "per la realizzazione della linea metropolitana M1 da Sesto FS a Monza Bettola" del 9.12.2009, tutt'ora efficace e che si intende fatto salvo con i suoi contenuti."*

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione n. 17.

***

OSSERVAZIONE N° 18 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56106 del 24.7.2017

oss. 18 – punto 1 -

Il PGT vigente del Comune di Cinisello Balsamo è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24 ottobre 2013 ed ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di sua approvazione sul BURL n. 10, serie Avvisi e Concorsi del 5 marzo 2014 definendo i parametri urbanistici da rispettare per ogni singolo ambito e/o zona del territorio comunale.

Inoltre con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17.12.2015, ad oggetto:

"*Autorizzazione alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i*." è stato definito che "*In*

via generale, gli spazi delle gallerie dei centri commerciali asserviti a funzioni di transito e collegamento con il sistema della mobilità e con servizi di pubblico interesse possono essere considerati servizi ai sensi dell'art. 9, c. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i., aggiuntivi rispetto alla dovuta dotazione" e che *"nel caso di specie, c.d. progetto "Bettola", gli spazi delle gallerie commerciali devono essere asserviti alle funzioni di transito e collegamento tra i nodi di mobilità e alle funzioni di servizio pubblico o di interesse pubblico o generale di livello metropolitano"*.

Per quanto riguarda la tematica viabilistica e trasportistica è stata ampiamente valutata sotto i diversi punti di vista nei seguenti procedimenti:

- Conferenza dei servizi -ex art. 4 disposizioni del Documento di Piano del PGT e ex art 14 e segg. Legge 241/90- inerente gli aspetti viabilistici seduta conclusiva del 27 aprile 2015 (cfr. Allegato 1)
- Decreto di VIA n. 9703 del 4.10.2016 con cui Regione Lombardia ha determinato il proprio giudizio positivo in ordine alla compatibilità ambientale del progetto di variante al PII, impartendo necessarie prescrizioni e Decreto di VIA n. 10655 del 25.10.2016 con cui Regione Lombardia ha determinato l'ottemperanza del progetto di variante al PII al precedente Decreto n. 9703 (cfr. Allegato 2).
- Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione, in comune di Cinisello Balsamo, di un nuovo parcheggio di interscambio al servizio della fermata M1 di Cinisello-Monza, nonché alla trasformazione e riqualificazione urbanistica dell'ambito territoriale localizzato nel quadrante nord-orientale compreso tra la Tangenziale Nord A52, la SS36, l'Autostrada A4 e la SP 58 Via Valtellina, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 6 della L.R. 2/2003" sottoscritto da Regione Lombardia e Comune di Cinisello Balsamo e con l'adesione di Immobiliareuropea Spa - Patrimonio Real Estate Spa - Auchan Spa - Galleria Cinisello Srl, è stato approvato con D.P.G.R. n. 609 del 17.02.2017, pubblicato sul BURL n.8 del 21.02.2017 (cfr. Allegato 3)
- Conferenza di Servizi ex art. 14 della Legge n. 241 del 1990, finalizzata alla verifica delle modifiche del progetto preliminare relativo alle opere di urbanizzazione previste nella proposta definitiva di PII. (cfr. Allegato 7)

Le richieste proposte dall'Osservante appaiono del tutto infondate nelle motivazioni, alle quali si è già dato riscontro entro gli endo-procedimenti di cui sopra, e non accoglibile nel merito.

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 1 dell'osservazione n. 18.

***

OSSERVAZIONE N° 18 – Dalla Costa Giancarlo – prot. n. 56106 del 24.7.2017

oss. 18 – punto 2 -

L'osservante lamenta "*un altissimo rischio di congestionamento del comparto sia per la saturazione del parcheggio di interscambio nelle ore di punta, (…) sia nel funzionamento del Centro commerciale*" e propone di aumentare l'organico della Polizia Locale aumentando di almeno 8 unità al fine di coprire le problematiche veicolari e di congestionamento del traffico.

La soluzione prospettata non è suffragata da analisi ed approfondimenti adeguati e pertanto non può ritenersi accoglibile nel merito.

Si propone, pertanto, di non accogliere il punto 2 dell'osservazione n. 18.

***

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 -

Conferenza dei servizi -ex art. 4 disposizioni del Documento di Piano del PGT e ex art 14 e segg. Legge 241/90- inerente gli aspetti viabilistici: verbale della seduta conclusiva del 27 aprile 2015

ALLEGATO 2 -

Decreto VIA Regionale n. 9703 del 04.10.2016 e Decreto VIA n. 10655 del 25.10.2016

ALLEGATO 3 -

"Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione, in comune di Cinisello Balsamo, di un nuovo parcheggio di interscambio al servizio della fermata M1 di Cinisello-Monza, nonché alla trasformazione e riqualificazione urbanistica dell'ambito territoriale localizzato nel quadrante nord-orientale compreso tra la Tangenziale Nord A52, la SS36, l'Autostrada A4 e la SP 58 Via Valtellina, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 6 della L.R. 2/2003", sottoscritto da Regione Lombardia e Comune di Cinisello Balsamo e con l'adesione di Immobiliareuropea Spa - Patrimonio Real Estate Spa - Auchan Spa - Galleria Cinisello Srl

ALLEGATO 4 -

Tavola D10.4 – Planimetria di progetto: piste ciclabili e sezioni tipo", prot. 40151 del 30.5.2016

ALLEGATO 5 -

Autorizzazione Commerciale n. 1/2017 del 24.03.2017

ALLEGATO 6-

Nota della Agenzia delle Entrate prot. n. 29743, in data 23 novembre 2015

ALLEGATO 7-

Conferenza di Servizi ex art. 14 della Legge n. 241 del 1990, finalizzata alla verifica delle modifiche del progetto preliminare relativo alle opere di urbanizzazione previste nella proposta definitiva di PII: verbale del 5 aprile 2017

ALLEGATO 8-

Relazione di stima per la congruità del valore venale di terreni siti nel Parco del Grugnotorto, trasmessa dalla Agenzia delle Entrate con nota prot. n. 9196 del 08/02/2016