



COMUNE DI RESCALDINA

Provincia di Milano

## **ALLEGATO A**

**CONTRIBUTO CONCERNENTE ELEMENTI CONOSCITIVI E VALUTATIVI AFFERENTI LA V.A.S. RELATIVA ALL'IPOTESI DI ACCORDO DI PROGRAMMA "PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI TIPO INFRASTRUTTURALE ED INSEDIATIVO A CARATTERE COMMERCIALE NEI COMUNI DI CERRO MAGGIORE E RESCALDINA".**



**ALLEGATO A**  
**CONTRIBUTO AL PROCEDIMENTO DI VAS**

**Indice:**

Evoluzione e obiettivi strategici.....	pag. 2
Gli strumenti urbanistici vigenti.....	pag. 6
La proposta progettuale pubblicata: definizione della variante.....	pag. 8
Il Progetto Ambito A1 .....	pag. 9
Criticità evidenziate dalle osservazioni e dalle analisi della documentazione.....	pag. 13
Criticità evidenziate nel testo convenzionale .....	pag. 20
Considerazioni generali.....	pag. 25
Elenco Osservazioni pervenute	
Copia osservazioni pervenute	

## EVOLUZIONE E OBIETTIVI STRATEGICI

La Società Immobiliare PR, in data 25 Maggio 2010 prot. 9540, ha presentato al Comune di Rescaldina una nota ad oggetto: "Contributo partecipativo al processo di elaborazione della proposta di Piano di Governo del Territorio (PGT)" proponendo un "intervento insediativo di carattere commerciale con la previsione di opere viabilistiche a sostegno dell'intervento volte a migliorare l'accessibilità al comparto, e soprattutto ad ottimizzare i flussi di traffico già presenti sui territori interessati" su aree in disponibilità e con destinazione urbanistica da P.R.G. agricola E1 (art. 20 N.T.A.) e in parte "Area di pertinenza della viabilità" (art. 28 N.T.A.).

*Estratto P.R.G. approvato con D.C.C. n.32 del 02.04.2004, pubblicato sul B.U.R.L. S.I. n.16 del 14.04.2004, e successive varianti e correzioni errori materiali*



Con nota successiva, del 15/11/2010 prot. 21774, la società Immobiliare PR ha enunciato che l'intervento commerciale interessa la società IKEA, che intende realizzare un proprio magazzino di vendita, a seguito dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni commerciali ed edilizie.

Stralcio proposta 25/05/2010 prot.9540 (riconfermata con nota 15.11.2010 prot.21774):

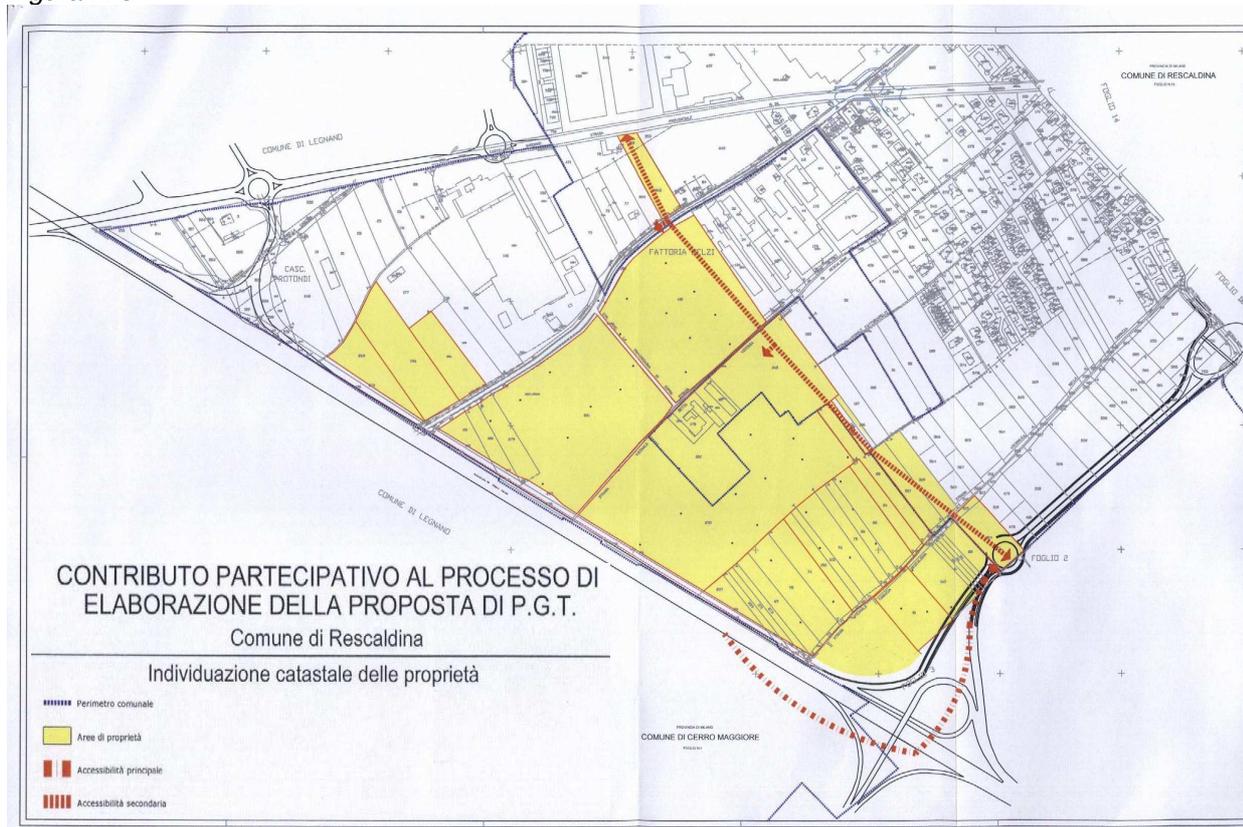
Figura n. 1



Figura n. 2



Figura n. 3



**Confronto tra proposta iniziale e progetto presentato il 23.04.2014 prot. n.5609**

	Superfici e Territoriali mq	Destinazioni	Superfici e Coperta mq	S.L.P. mq	Superficie di vendita	Standard dovuti	Standard Previsti
<b>Proposta 2010</b>	345.000	Commerciale	65.000	110.000			
<b>Progetto pubblicato 2014</b>	276.658	Commerciale	114.066	130.000 + 8.500 (TR8)	74.000 mq, di cui 2.500 mq "alimentari" e 71.500 mq "non alimentari" (di questi 22.000 mq per IKEA (1))	210.760 ** (minimo)	111.080 (parcheggi) + 99.714 (verde)

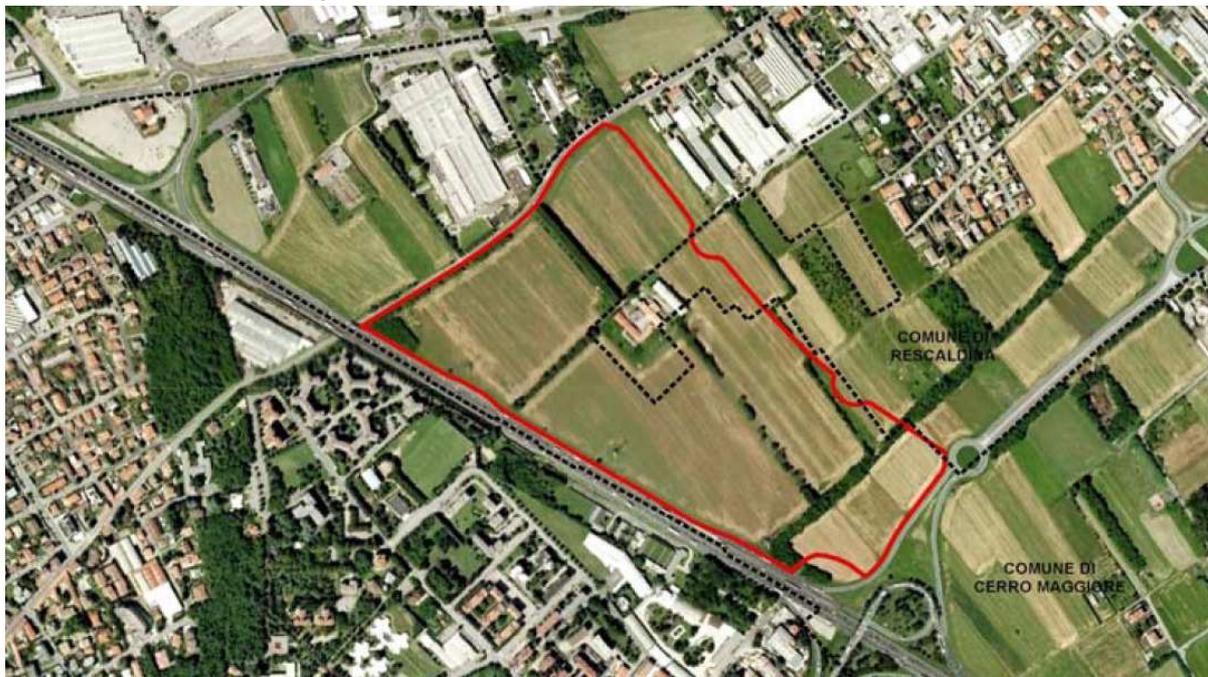
Nota (1): dati indicati nel Doc. Allegato al Rapporto Ambientale della V.A.S. - Analisi trasportistica, pag.5 e 8  
 \*\* dato indicato nella bozza di convenzione. Dato non condiviso, in quanto i valori minimi dovrebbero essere pari al 200% della slp (mq. 260.000 mq + 17.000 mq.)

**RILIEVI:**

- La proposta del 2010 si discosta dal progetto pubblicato nel 2014 per perimetrazione e dati quantitativi prevedendo, tra le altre modifiche, il raddoppio delle superficie coperta e della superficie lorda di pavimento da destinare a galleria commerciale.
- La D.C.R. n. 215 del 2/10/2006 "Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008" consente il nuovo insediamento di grandi strutture di vendita, esclusivamente nell'ambito di programmazione negoziata, che affronti l'intervento nell'ottica di una **complessiva riqualificazione del contesto economico, insediativo ed urbano di riferimento**, finalizzati a interventi di riqualificazione e valorizzazione del contesto commerciale in una logica di progettualità integrata.

Il comune di Rescaldina e di Cerro Maggiore hanno promosso l'intervento, a cui Regione Lombardia ha aderito con D.G.R. n. IX/4369 del 26/10/2012, in considerazione del fatto che *"il progetto relativo all'insediamento commerciale contribuisce all'incremento della produzione del settore dell'arredamento con ricadute **occupazionali dell'intervento sia dirette, sia indirette**, nonché alla riqualificazione e alla valorizzazione del contesto insediativo ed urbano di riferimento. Verranno considerati adeguati interventi di compensazione e risanamento ambientale anche su ambiti diversi dal contesto insediativo urbano di riferimento"*.

Tra gli obiettivi dell'Adp, enunciati nella Sintesi non tecnica (pag. 23 punto 2.9), è presente quello di *"rilanciare un'area di frangia attualmente potenzialmente **esposta a fenomeni di degrado paesaggistico e ambientale**, dall'altro, offrono una cornice di senso per costruire un intervento che abbia alti gradi di sostenibilità ambientale."*



Come dimostra anche l'immagine sopra riportata, l'ambito così come si presenta risulta utilizzato a fini agricoli e non presenta elementi di degrado, con elementi vegetazionali (filari alberati) che segnano la partitura dei campi tipici del paesaggio lombardo; è inoltre presente una cascina (segnalata dal PTCP approvato come *"insediamento rurali di interesse storico"* soggetta a tutela ai sensi dell'art. 39 delle NdA) di cui si prevede la demolizione. L'unico elemento potenzialmente critico che evidenzia la *"Sintesi non Tecnica"* è rappresentato dalla presenza del tracciato autostradale, che si ricorda essere il primo tracciato autostradale realizzato all'inizio del secolo scorso e che rappresenta il limite fisico del Comune adiacente.

L'area infatti non risulta degradata, e il progetto non mette in atto azioni di riqualificazione nè in relazione all'ambito nè con riferimento all'area vasta. Non sono inoltre presenti analisi in merito alle dinamiche occupazionali che l'intervento metterebbe in atto e soprattutto non risultano allo stato alcune evidenze documentali dalle quali si possa prevedere un incremento occupazionale; inoltre non sono presenti precisi obblighi o vincoli in materia occupazionale. Per dimensione e localizzazione l'intervento prevede nuovo consumo di suolo e si caratterizza come saldatura tra centri urbani e comuni limitrofi, con la conseguente perdita di identità locale e impedimento alla possibilità di realizzare un corridoio ecologico. Il tutto chiaramente in contrasto con l'obiettivo di migliorare la qualità paesistica e ambientale del contesto. Si evidenzia infine l'assenza di previsioni viabilistiche di rilevanza provinciale e/o regionale, poichè l'analisi viabilistica ad oggi prevista risulta quella esclusivamente e direttamente funzionale all'intervento.

- Si evidenzia che il Comitato per l'Accordo di Programma, ad oggi, non si è ancora costituito e mai riunito, conseguentemente non ha mai espletato le funzioni assegnate dall'art. 6, comma 6 della L.R. 2/2003 e succ. modifiche.
- Il Comune di Legnano ha chiesto con nota del 14/01/2013 e nota del 18/06/2014 di aderire all'AdP. Dall'analisi del progetto pubblicato e oggetto di VAS risultano evidenti le ricadute dirette che l'intervento certamente avrebbe anche sul territorio del Comune di Enano. Occorre pertanto dare immediato riscontro alle richieste del citato Comune.

## GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

A norma del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) di Rescaldina, approvato con Delibere C.C. n.15 del 28.03.2012, n.16 del 29.03.2012, n.17 del 30.03.2012 e n.18 del 02.04.2012 e pubblicato sul B.U.R.L – S.I. n.37 del 12.09.2012, la destinazione urbanistica delle aree del Comune di Rescaldina incluse nel perimetro dell'Accordo di Programma Ambito "A1" risultano classificate:

- Tav. n. C.1.5 del Piano delle Regole ⇒ "Aree a Servizi"
- Tav. n.B.4 del Piano dei Servizi ⇒ "Nuove Aree a Servizi" e precisamente come "Area di consolidamento ecologico".
- Tav. n.A.24 del Documento di Piano ⇒ "Sistema Verde Comunale" con sovrapposta indicazione di "Corridoio Ecologico".

Parte delle aree incluse nel perimetro dell'Accordo di Programma – Ambito "A1" risultano altresì assoggettate a:

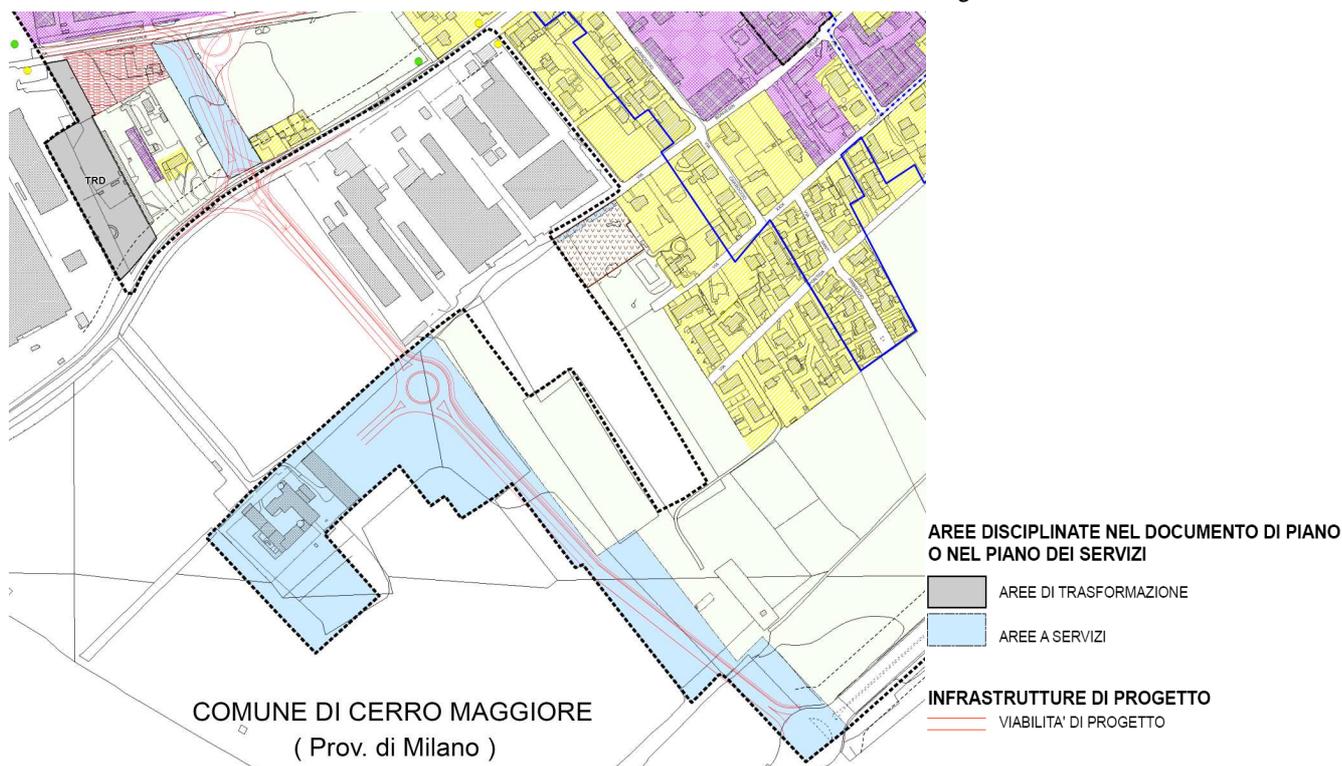
- Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), approvato con Delibera Consiglio Provinciale n. 24 del 22.04.2004 (Tavole A5E4: "carta dei boschi e degli elementi boscati minori" e "carta delle tipologie", scala 1:10.000), che individua sull'area alcuni "Elementi Boscati Minori".
- P.T.C.P. della Provincia di Milano (approvato con DCP n.55 del 14/10/2003 e vigente alla data di approvazione del PGT) che individua sulla porzione sud-est dell'area le "Zone periurbane su cui attivare politiche di riassetto fruitivo ed ecologico", come da identificazione cartografica nella "Tav. n.C.3 – Rilevanza paesistica: Beni costitutivi del paesaggio - Piano paesistico comunale" del P.G.T. Vigente.

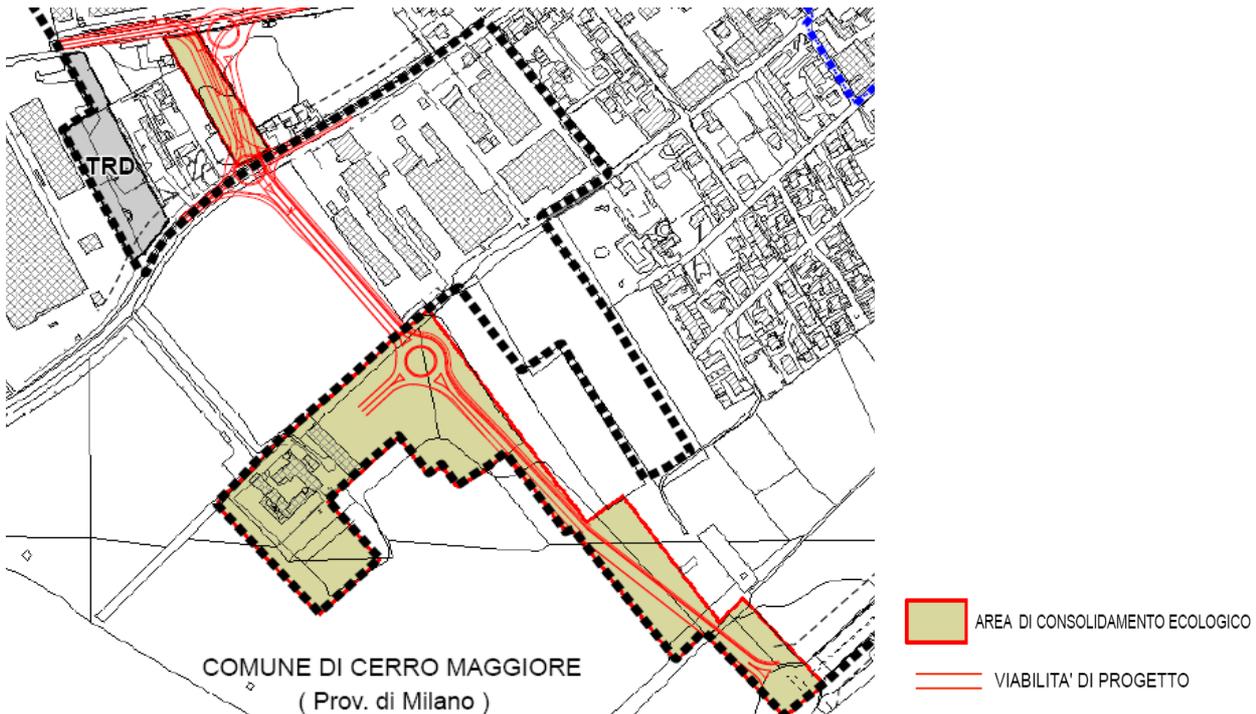
La destinazione urbanistica delle aree esterne al perimetro dell'Accordo di Programma corrispondono alle destinazioni sopra elencate con sovrapposta una previsione di "Viabilità di Progetto".

Una porzione della viabilità di progetto (tratto di strada ad est del comparto che collega l'ambito A1 al TR8 nel Comune di Cerro Maggiore) si sovrappone ad una strada vicinale e ad aree con destinazione agricola, non prevista dal PGT di Rescaldina.

Si precisa che ai sensi dell'art. 3 delle Norme del Documento di piano enuncia che *"In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi..."*

Comune di Rescaldina - Estratto Tavola n."C.1.5 - Azionamento" del Piano delle Regole



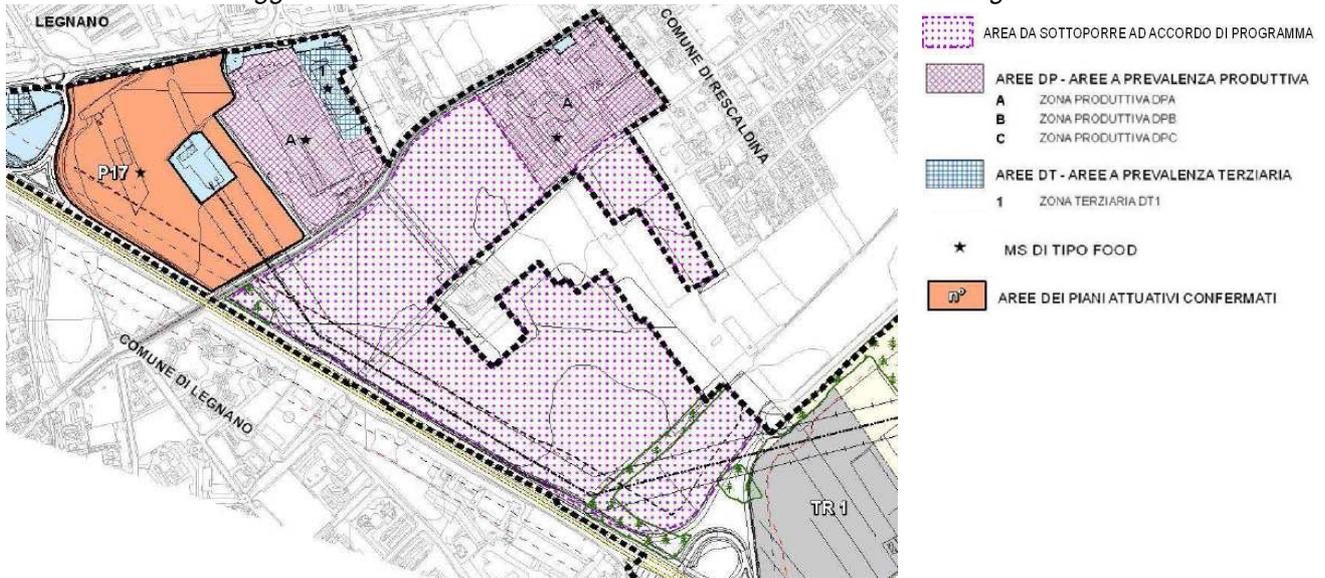


**RILIEVI:**

- La trasformazione pertanto si configura come nuovo consumo di suolo di aree a verde ecologico, che va ad incrementare il già elevato consumo di suolo previsto dal PGT approvato. Si evidenzia che questo aspetto si pone in contrasto con quanto disposto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il quadro urbanistico vigente del Comune di Cerro Maggiore, invece, già identifica l'ambito in oggetto come "Area da sottoporre ad Accordo di Programma" nell'azionamento tav. C.3 del Piano delle Regole e nelle aree in trasformazione Tav. A.20 del Documento di Piano, inoltre il Piano dei Servizi aziona l'area come "Servizi Sovracomunali non soggetti ad acquisizione per la realizzazione di strutture private di interesse pubblico" (tavola B.4 - azionamento del Piano dei Servizi), il tutto con specifiche previsioni contenute nella scheda "Area Accordo di Programma" delle aree di Trasformazione – doc. A.27.

Comune di Cerro Maggiore - Estratto Tavola n. "C.3 - azionamento" Piano delle Regole

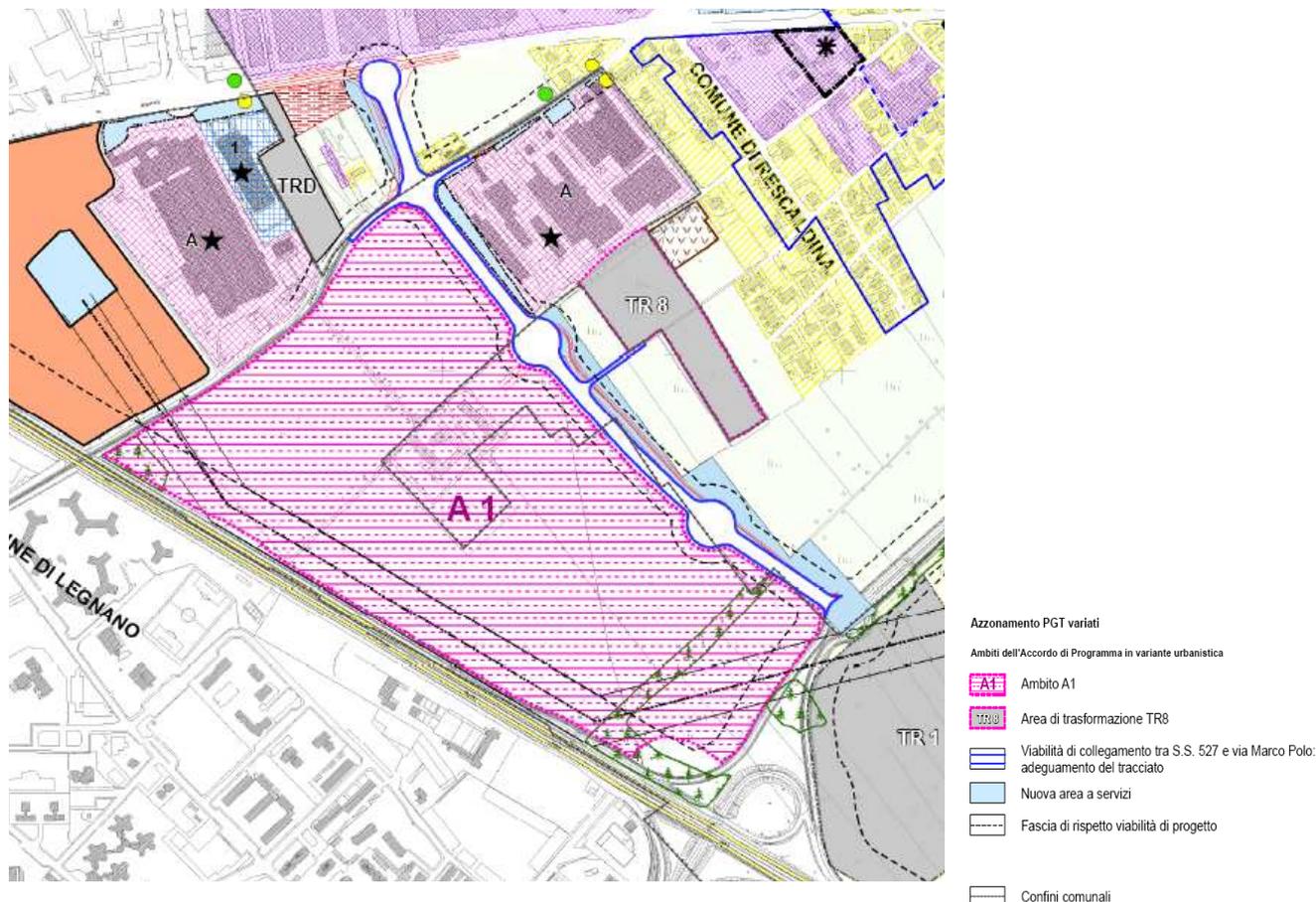


La recente variante al PGT di Cerro Maggiore (Variante PGT approvata con DCC n.9 del 26/02/2014 e pubblicata sul BURL - S.I. n.19 del 07/05/2014) ha modificato e incrementato le aree a destinazione commerciale. (vedi P17★).

## LA PROPOSTA PROGETTUALE PUBBLICATA: DEFINIZIONE DELLA VARIANTE

Nella documentazione pubblicata sono contenute la “Proposta di Documento di Piano e Piano Attuativo” che contempla la variante urbanistica introdotta con l’Accordo di Programma, le Schede Attuative e la normativa urbanistica che regolano le trasformazioni ammesse, le destinazioni previste e le quantità massime insediabili.

*Estratto dal Documento di Indirizzo Strategico - Piano Attuativo - Tav. 2 “Quadro di insieme e dell’assetto infrastrutturale e viabilistico”*



### **RILIEVI:**

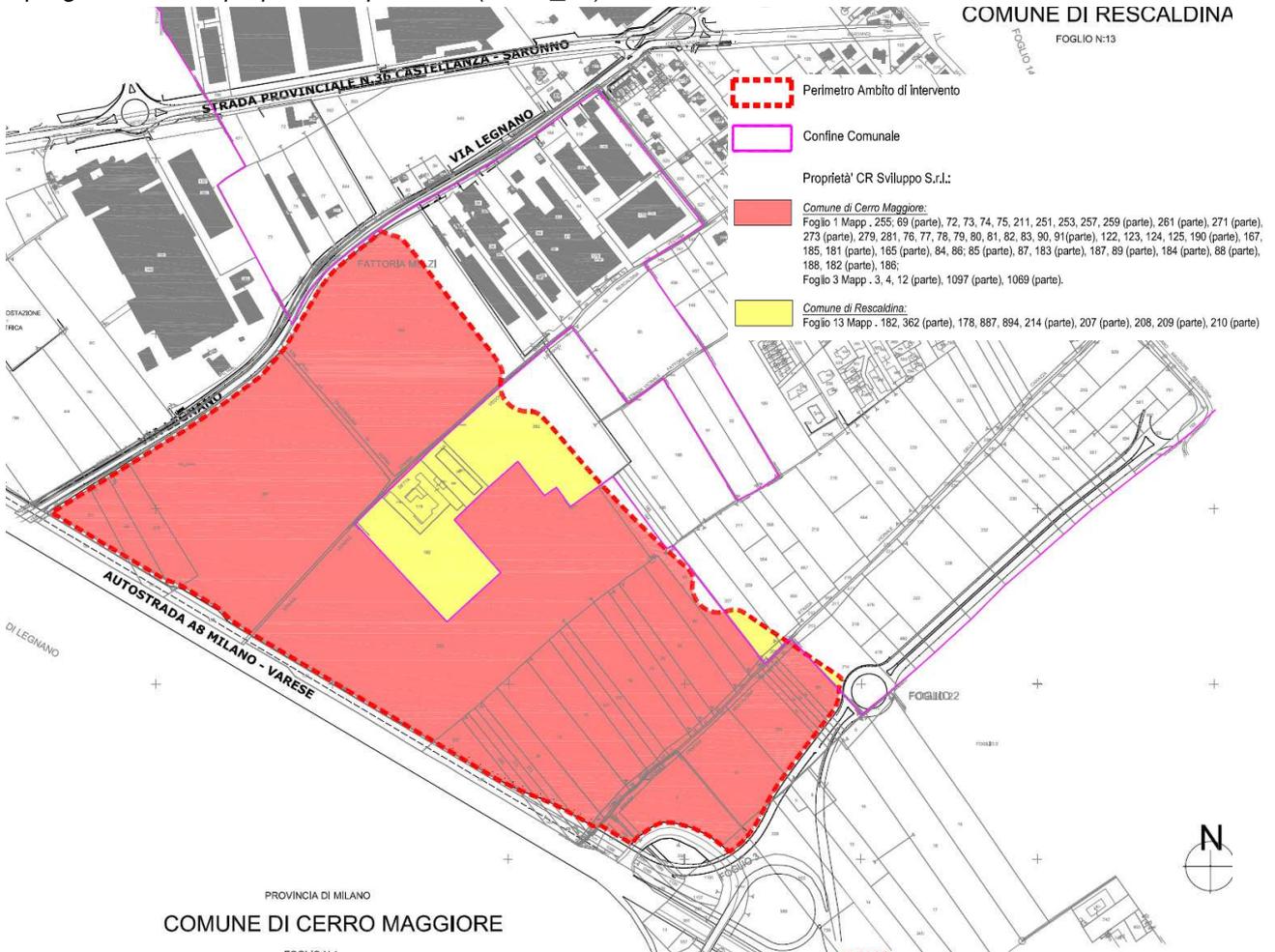
- L'eventuale approvazione dell'Adp comporterebbe la variante urbanistica al Piano di Governo del territorio del Comune di Rescaldina, consistente nell'individuazione dell'area da sottoporre ad AdP alle destinazioni funzionali (da servizi di consolidamento ecologico a commerciale), alla normativa (modifica calcolo SLP ecc..) per una diversa individuazione della viabilità oltre alla dichiarazione di pubblica utilità e urgenza ai fini della procedura espropriativa da attivare dal nostro ente.
- Dall'estratto si evince che l'Ambito TR8 ha il suo accesso sul territorio di Rescaldina, dividendo in due l'area agricola e trasformando una strada vicinale al servizio dell'agricoltore in viabilità di accesso all'ambito. Dalla Sintesi non Tecnica riferita all'Adp si evince che l'individuazione dell'Ambito TR8 costituirebbe variante allo strumento urbanistico di Cerro Maggiore, ma esterno al perimetro e ai contenuti dell'AdP. Tale considerazione espressa nella Sintesi non Tecnica AdP è in contrasto con la proposta di variante individuata nella tav. 11. Peraltro la VAS che ha per oggetto l'Adp e le aree in esso incluse, non potrà costituire fase endoprocedimentale relativamente a varianti dello strumento urbanistico di Cerro Maggiore (ambito TR8) e di Rescaldina su aree escluse dall'ambito, quale la viabilità di connessione sempre dell'Ambito TR8. Risulta inoltre di difficile giustificazione razionale l'interesse del Comune Rescaldina a variare aree agricole a favore di un ambito sottratto alla contrattazione dell'AdP e da sottoporre a procedura espropriativa.

# IL PROGETTO AMBITO A1

Il progetto: Planimetria



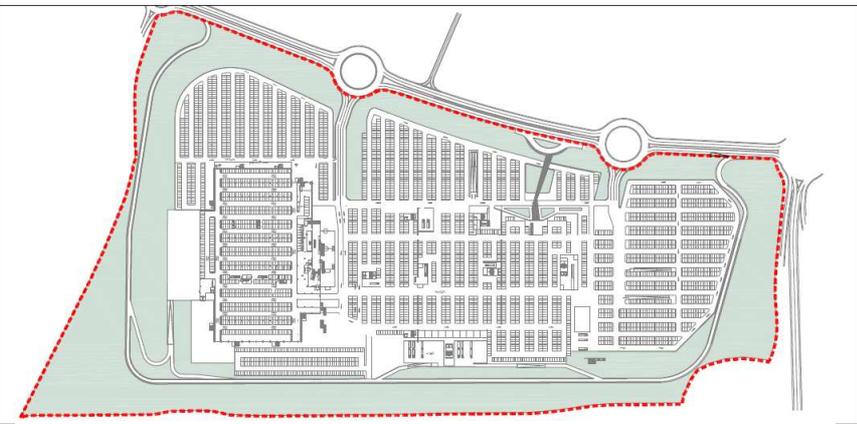
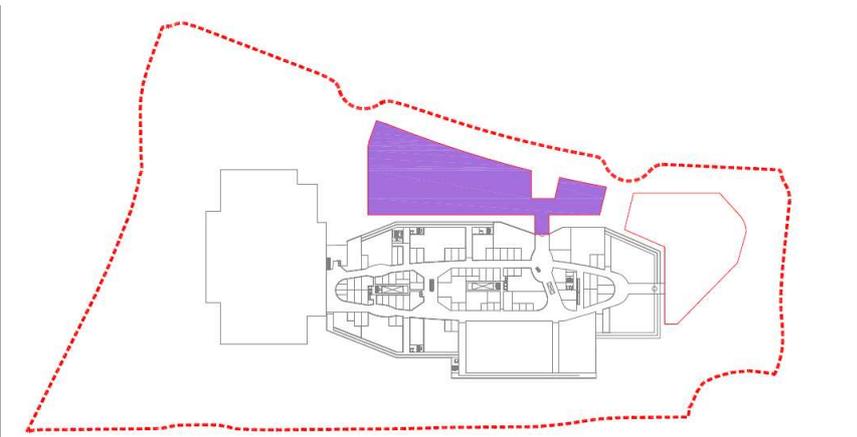
Il progetto: Aree di proprietà/disponibilità (tav. A\_04)



Il progetto: Regime d'uso dei suoli:cessioni e asservimenti (tav. 11.2)

LEGENDA

-  AREE VERDI ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO: mq 99.712
-  AREE A PARCHEGGIO ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO: mq 111.080
-  AREE PER VIABILITÀ IN CESSIONE: mq 17583,97
-  Perimetro Ambito di intervento



## ► Dati quantitativi

Sintesi dei dati urbanistici dell'Ambito A1:

- ⇒ Superficie territoriale complessiva = mq 276.658 (di cui 248.495 mq nel territorio di Cerro Maggiore ed i restanti 28.163 mq nel territorio di Rescaldina);
- ⇒ Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile per la grande struttura di vendita – Slp = mq 130.000;
- ⇒ Superficie di vendita – Sv = m<sup>2</sup> 74.000 (2.500 mq “alimentari” + 71.500 mq “non alimentari” di cui 22.000 mq per IKEA);
- ⇒ Superficie Lorda di Pavimento - Slp ai soli fini del reperimento degli standard = mq 105.380;
- ⇒ Superficie coperta = mq 114.066;
- ⇒ Superficie a Standard per le funzioni commerciali GS (grande struttura di vendita) = Slp mq 105.380 x 200% = mq 210.760 previsti in loco specificatamente quale standard di funzione ai Lotti commerciali, di cui 111.080 mq a parcheggio e 99.712 mq a verde per il singolo lotto commerciale da asservire a servitù di uso pubblico.

Ai sensi della L.R. 6/2010 lo standard minimo da reperire è pari al 200% della slp pari a 260.000 mq + standard prodotto dall'Ambito tr8 sottratto dalla contrattazione dell'Adp.

Non computato ambito TR8.

## ► Contributo di costruzione

I contributi di costruzione di cui all'art. 43 della Lr 12/2005 e s.m.i., vengono determinati assumendo quale base di computo il metodo e i parametri applicati dal Comune di Cerro Maggiore, indipendentemente dalla localizzazione degli immobili, delle opere infrastrutturali, di compensazione ambientale e/o mitigazione.

Oneri di urbanizzazione del Comune di Rescaldina e di Cerro Maggiore

Attività Commerciale - nuovi insediamenti	Comune di Rescaldina	Comune di Cerro Maggiore
OO.UU. primaria	41,83 €/mq. SLP	41,25 €/mq. SLP
OO.UU. secondaria	15,34 €/mq. SLP	34,29 €/mq. SLP
<b>Totale</b>	<b>57,17 €/mq. SLP</b>	<b>75,54 €/mq. SLP</b>

Determinazione del contributo di costruzione:

	Oneri di Urbanizzazione Primaria		Oneri Urbanizzazione Secondaria dovuti	Oneri aggiuntivi	Costo di costruzione dovuto	Contributo dovuto ai sensi dell'art.43 c.2bis della L.R. 12/05 e s.m.i. (Aree agricole nello stato di fatto)
	Dovuto	A scomputo				
	41,25 €/mq. SLP	Opere da realizzare a carico dell'operatore	34,29 €/mq. SLP			
<b>Rescaldina</b>		(7.308.629,63 €) Importo dichiarato a scomputo (2)	891.540 €	Non previsti	= 10% del costo documentato di costruzione dell'immobile sulla base di computo metrico estimativo alla data di presentazione e dell'istanza.	= 5% del Contributo di Costruzione (OO.UU. primaria + OO.UU. secondaria + costo di costruzione)
<b>Cerro Maggiore</b>	5.362.500,00 €	4.624.654,17 € importo decurtato dalle quote ritenute “non scomputabili”	3.566.160 €			
<b>Totale AdP</b>		(2)	<b>4.457.700 €</b>			

(2) L'importo del computo metrico estimativo indicato nella bozza di convenzione:

\_ comprende voci non soggette a “scomputo oneri” (acquisizione delle aree, costi di progettazione, spese tecniche, iva, etc.....);

\_ è stato redatto in modo sommario e non di dettaglio sulla base dei Prezzi delle Opere Edili del vigente Bollettino Camera Commercio Provincia Milano.

Risulta pertanto che l'operatore deve versare la differenza di € 737.845,83 ( 5.362.500,00 € - 4.624.654,17 € ).

*Oneri di urbanizzazione primaria* = 130.000 mq di SLP x 41,25 €/mq = 5.362.500,00 €  
a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria

*Oneri di urbanizzazione secondaria* = 130.000 mq di SLP x 34,29 €/mq = 4.457.700,00 €  
A favore del Comune di Rescaldina = 20% di 4.457.700,00 € =  
**891.540,00 €**

*Art.43 c.2bis della L.R. 12/05 e s.m.i.* = 5.362.500,00 + 4.457.700,00 = 9.820.200,00 €  
*Aree agricole nello stato di fatto* = 5% di 9.820.200,00 € = 491.010,00 €  
A favore del Comune di Rescaldina = 20% di 491.010,00 € =  
**98.202,00 €**

*Costo di costruzione* = 10% del costo documentato di costruzione dell'immobile sulla base di  
computo metrico estimativo alla data di presentazione dell'istanza.  
A favore del Comune di Rescaldina = 20% del suddetto importo.

*Art.43 c.2bis della L.R. 12/05 e s.m.i.* = 5% del Costo di Costruzione  
*Aree agricole nello stato di fatto* A favore del Comune di Rescaldina = 20% del suddetto importo.



## **CRITICITÀ EVIDENZIATE DALLE OSSERVAZIONI E DALLE ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE**

### **► Opere di urbanizzazione**

- L'osservazione n. 1 di Cap Holding recita: "Non è stata fornita la stima degli abitanti equivalenti complessivamente derivanti dall'intervento di che trattasi nè le corrispondenti portate media e di punta, nè è stata indicata la compatibilità con la capacità residua della rete fognaria esistente e con la potenzialità residua del depuratore di Canegrate cui i reflui verranno recapitati"

**RILIEVO: Occorre recepire la criticità espressa correggendo quanto rilevato.**

- L'osservazione n. 1 di Cap Holding continua: "Le opere fognarie di urbanizzazione in progetto, sia di acque bianche che nere, in cessione al comune, dovranno essere interamente posate su suolo pubblico, onde evitare la definizione di servitù e problemi nella gestione da parte del gruppo Cap"

**RILIEVO: Si evidenzia che gli atti (convenzione) non contengono una quantificazione previsione del costo. Non è chiaramente esplicitato se l'amministrazione, per assolvere a tale indicazione, deve accollarsi ulteriori oneri per gli espropri. Inoltre si evidenzia che il collegamento in parola attraversa il territorio di più Comuni. Occorre recepire la criticità e specificare quanto richiesto**

- L'osservazione n. 3 (Comune di Legnano, Uboldo, Villa Cortese, Nerviano, Canegrate, Busto Garolfo, San Vittore Olona, Parabiago, San Giorgio su Legnano) dichiara che "non risulta adeguatamente approfondita la capacità dell'impianto di depurazione finale, recettore degli scarichi, di ricevere le quantità e le qualità di quanto derivante dall'insediamento".

**RILIEVO: Occorre approfondire quanto richiesto.**

### **► Standard**

- Le osservazioni n. 3 (Comune di Legnano, Uboldo, Villa Cortese, Nerviano, Canegrate, Busto Garolfo, San Vittore Olona, Parabiago, San Giorgio su Legnano) e n. 12 (Comune di Legnano) ritengono insufficiente la quantificazione delle aree a standard. L'osservazione invoca infatti "l'inopportuna applicazione in questa fase del procedimento delle disposizioni dettate dall'art. 2, comma 3 della DGR. X/1193 del 20/12/2013." La norma regionale n. 6 del 02/02/2010 all'art. 150 c. 5 recita "in adeguamento ai criteri urbanistici di cui all'art. 149, comma 2, gli strumenti urbanistici comunali e relative varianti, devono prevedere che le aree destinate a grandi strutture di vendita siano dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico al meno nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico." L'attuatore, in virtù della Dgr 20/12/2013 n. X/1193 come modificata, ha reperito il 200% della slp, scorporando le aree per gallerie e percorsi ecc., calcolando di fatto uno standard minimo pari a 210.760 mq anziché 260.000 mq, di cui l'attuatore ne reperisce mq 210.792.

**RILIEVO: Considerato che trattasi di variante urbanistica, e che l'attuatore si riserva la facoltà (paraltro discutibile) di frazionare e modificare il progetto, modificando anche le cessioni a standard, appare minimale se non incongrua una tale quantificazione. Risulta infatti opportuno, a salvaguardia dell'interesse pubblico, prevedere una quantità di aree a standard ampiamente superiore al minimo richiesto dalla L. 6/2010, e comunque superiore a 260.000 m<sup>2</sup>.**

## ► Area

- L'intervento proposto (Osservazione n. 2 Comune di Parabiago e in modo concorde anche l'Osservazione n. 9 Comitato La. Terr.A., l'Osservazione n. 10 Medicina Democratica e altri, l'Osservazione n. 13 Confcommercio, l'Osservazione n. 15 Legambiente, l'Osservazione n. 16 UNIASCOM Varese, l'Osservazione n. 19 Cucchi e Lega Nord, l'Osservazione n. 22 Pro-Natura) va nella direzione di un incremento dell'antropizzazione di un territorio già fortemente edificato e con l'intervento in oggetto si va a creare un *continuum* edificatorio che impedisce il collegamento (fondamentale dal punto di vista ecologico) tra le aree agricole e boscate esistenti anche appartenenti a parchi comunali e di Interesse Sovracomunale (Parco dei Ronchi, dei Mughetti, del Rugareto, dei Mulini). Si realizzerà inoltre una irrimediabile saldatura tra ambiti (Commerciale, Produttivo, Residenziale).

**RILIEVO:** Si rende necessaria una approfondita valutazione dello stato dei luoghi in relazione alla trasformazione proposta. In merito alla rilevanza paesistica del territorio coinvolto, si segnala quanto indicato nella Tav.A.24 del PGT vigente: l'area risulta facente parte del sistema verde comunale con indicazione di corridoio ecologico.

**RILIEVO:** Si condivide quanto evidenziato dall'osservazione del Comune di Parabiago che evidenzia (in modo concorde alla Osservazione n. 19 Cucchi – Lega Nord) la presenza di una cascina indicata come *“insediamento rurali di interesse storico”*, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui all'art. 29 delle Norme di Attuazione del PTCP. Nel documento di sintesi invece tale cascina è indicata come *“struttura rustica di scarso valore architettonico”*, giudizio che risulta di scarsa comprensione perchè privo di analisi approfondita, puntuale e contestuale di carattere storico e culturale.

**RILIEVO:** Si condivide quanto riportato in tema di interruzione dei corridoi ecologici anche dall'Osservazione n. 3 (Comune di Legnano, Uboldo, Villa Cortese, Nerviano, Canegrate, Busto Garolfo, San Vittore Olona, Parabiago, San Giorgio su Legnano) che chiede che *“la proposta formulata dovrebbe prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale dedotte dal repertorio B del PTCP della Provincia di Milano, tendenti a garantire, per quanto possibile, sufficienti livelli di continuità ecologica.”*

**RILIEVO:** Si condivide quanto riportato dall'Osservazione n. 9 – Comitato La. Terr.A., Osservazione n. 13 – Confcommercio e Osservazione n. 17 – Livio Zapparoli che ritengono che l'area oggetto dell'intervento non si possa considerare sottoutilizzata e neppure a rischio di degrado.

## ► Traffico e viabilità

- *“L'Analisi Trasportistica non entra nel dettaglio del tema degli impatti viabilistici (Osservazione n. 3 Comune di Legnano, Uboldo, Villa Cortese, Nerviano, Canegrate, Busto Garolfo, San Vittore Olona, Parabiago, San Giorgio su Legnano – Osservazione n. 4 Comune di S. Giorgio, Villa Cortese, Busto Garolfo, Osservazione n. 13 Confcommercio, Osservazione n. 19, Cucchi e Lega Nord, Osservazione n. 24 Legambiente Busto A.) e di conseguenza degli impatti di incidentalità, inquinamento dell'aria e inquinamento acustico”.* *“Appaiono”* a questo proposito *“generiche e di scarsa operatività”* (come detto nell'Osservazione n. 3 Comune di Legnano, Uboldo, Villa Cortese, Nerviano, Canegrate, Busto Garolfo, San Vittore Olona, Parabiago, San Giorgio su Legnano, Osservazione n. 10 Medicina Democratica, Osservazione n. 17 Zapparoli) *“le considerazioni formulate rispetto alla riduzione della pressione del traffico sui centri abitati (tema dell'accessibilità ciclabile da programmare e dell'eventuale BUS navetta)”* soprattutto tenendo conto della tipologia commerciale predominante (mobili e casalinghi).
- L'Osservazione n. 4 (Comune di S. Giorgio, Villa Cortese, Busto Garolfo) riporta: *“l'analisi trasportistica pur individuando al punto 5.3.1 un bacino gravitazionale dell'insediamento commerciale che coinvolge il territorio servito dalla S.P. 12 non tiene comunque in considerazione l'impatto viabilistico previsto sulla strada provinciale stessa, da analizzarsi*

*anche in funzione di altri interventi programmati attualmente in fase di istruttoria (ad esempio, P.I.I. Iper Montebello), ricadenti sulla medesima arteria stradale.”*

- L'Osservazione n. 5 (Comune di Nerviano) rileva che *“nel territorio del comune di Nerviano si temono potenziali criticità lungo la ex Strada Statale del Sempione, il viale Giovanni XXIII, l'incrocio tra queste ultime all'altezza del Centro Commerciale Auchan e nella frazione di Sant'Ilario in direzione Cantalupo”*; occorre, come riportato dall'Osservazione, *“che il progetto in esame prevedesse percorsi alternativi ed opere di mitigazione sviluppate lungo tutta la direttrice richiamata”*.
- In modo concorde a quanto scritto dal Comune di Nerviano anche L'Osservazione n. 8 (Comune di San Vittore Olona) rileva l'attuale forte compromissione del traffico veicolare dell'Asse del Sempione; a tal proposito rileva: *“le opere infrastrutturali e viabilistiche previste a carico dell'intervento non comportano in alcun modo una mitigazione del su citato fenomeno, a dispetto del dichiarato obiettivo di risanamento delle attuali criticità territoriali, ma anzi lo aggraveranno in modo irreparabile portandolo al totale tracollo”*.
- L'osservazione n.20 del Comune di Castellanza lamenta *“il mancato approfondimento delle effettive condizioni di servizio della rete stradale ordinaria più direttamente coinvolta dai nuovi flussi veicolari attesi. Alla luce delle gravi condizioni di traffico in cui versa, già allo stato attuale, la SS 527, con particolare riferimento alla tratta interessata dai comuni di Castellanza e Legnano, si ritiene doveroso procedere, nell'ambito delle valutazioni preliminari, alla ricostruzione della struttura attuale della mobilità lungo i principali assi di scorrimento. (...) Le considerazioni e le analisi sviluppate risultano essere prive di approfondimento soprattutto se poste in riferimento ai piani del traffico urbano recentemente approvati dai comuni di Castellanza e Legnano”*.
- L'osservazione n. 7 (Provincia di Varese) riporta: *“I valori utilizzati per la stima del traffico aggiuntivo non sono quelli previsti nella tabella indicata nella D.G.R. 20 dicembre 2013 - n. X/1193 in quanto, sulla base di analogie con altri centri commerciali, vengono ridotti di circa il 50 % nell'ora di punta del venerdì e del 40% in quella del sabato. Tutte le analisi condotte sono quindi influenzate dai dati utilizzati”*.
- La Provincia di Varese (Osservazione n. 7), Mancini Roberto (Osservazione n. 11-4), il Comune di Legnano (Osservazione n. 12), Tesoro Vincenzo (Osservazione n. 18) , rilevano che *“Lo studio prevede un miglioramento complessivo del comparto oggetto di studio a seguito dell'esecuzione di opere viabilistiche: solo una parte sono previste all'interno dell'accordo di programma, altre sono in fase di realizzazione, altre sono in fase di progettazione”*; suggeriscono, per meglio valutare l'impatto viabilistico del complesso commerciale, che *“i confronti dovrebbero essere condotti anche tra lo stato di fatto e quello di progetto inserendo in quest'ultimo le sole opere infrastrutturali previste nell'accordo di programma”*.
- La Provincia di Varese (Osservazione n. 7) osserva: *“Le performance di servizio indicate nello studio interessano globalmente tutto il comparto viabilistico, mentre non sono state analizzati i punti singolari: da una analisi qualitativa si ritiene che le due rotatorie poste ad est ed a ovest della A8 in corrispondenza dello svincolo di Legnano e la nuova rotatoria prevista sulla ex S.S. 527 possano negli orari di punta non garantire una adeguata capacità. Si evidenzia inoltre che lungo la Bustese vi sono 4 rotatorie comprese in un tratto di circa 1.5 km, oltre quella prevista in progetto e pertanto eventuali accodamenti potrebbero estendersi anche alle altre intersezioni”*.
- L'Osservazione n. 12 (Comune di Legnano) valuta come *“eccessivamente approssimate”* le analisi trasportistiche per il tipo di zonizzazione utilizzata. Viene portato ad esempio la mancanza della quasi totalità della via B. Melzi e della via Volta assi importanti di attraversamento Est-Ovest del Comune di Legnano.
- L'osservazione n. 13 di Confcommercio riporta *“al di là dei numeri è evidente*

dall'esperienza quotidiana come le condizioni di traffico della A8 siano particolarmente critiche, e non solo nelle ore di punta. Così come è evidente come lo sviluppo disordinato di questo territorio abbia portato nel tempo all'annullamento della gerarchia viaria". "Vista la portata del traffico indotto dal Centro Commerciale e la criticità della maglia stradale esistente, il progetto della viabilità dovrebbe abbracciare un contesto di area vasta molto più esteso". L'osservante (Confcommercio) giunge alla conclusione condivisibile che "Le considerazioni evidenziano alcuni temi da approfondire, relativi per esempio alla commistione di flussi sulla A8, alla funzionalità dello svincolo di Legnano, e all'apporto dato dalle singole opere programmate. La rappresentazione sintetica dei risultati riportata negli elaborati non consente una grana di analisi più raffinata, che non è tuttavia rinviabile alla VIA, in quanto si tratta di temi necessari in questa fase VAS di scelta strategica per decidere la fattibilità e la localizzazione dell'insediamento, prima quindi di passare alla fase progettuale."

- Il contributo in ambito di VAS pervenuto dalla Provincia di Milano (Osservazione n. 25) evidenzia una incongruenza sui dati utilizzati rispetto a quanto stabilito dalla DGR x/1193 del 2013, e rileva che il carico veicolare dell'analisi viabilistica risulta sottostimato. Ancora la Provincia di Milano richiama l'art. 68, comma 2 lettera b, del PTCP "Qualora si accerti, che la sostenibilità del carico urbanistico sia condizionata dalla preventiva realizzazione o al potenziamento di determinate infrastrutture, dovrà essere esplicitata la condizione di subordinate temporale correlando l'attivazione della trasformazione al raggiungimento dei requisiti di accessibilità". Si evidenzia inoltre che la compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano ha come obiettivo per quanto riguarda il sistema della mobilità (all'art. 64 delle Nta del PTCP), il miglioramento delle condizioni di circolazione viabilistica e prevede che i nuovi insediamenti non aggravino, neppure limitatamente, le condizioni di congestione, ma concorrano alla soluzione dei problemi esistenti.
- L'Osservazione n. 10 (Medicina Democratica), recita "dunque il pubblico si attiva per migliorare (presuntivamente) le condizioni di traffico e l'accordo gira a suo favore tale cornice per aggiungere un intervento che attira traffico e che, a sua volta, necessita di una specifica infrastruttura viaria che però è esterna all'accordo ovvero è a carico degli enti pubblici." e sottende il venir meno dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'AdP. Tema ripreso dall'Osservazione n. 12 (Comune di Legnano): "Fatto salvo il corretto richiamo normativo citato artt. 6, comma 10, LR 2/2003 e 34, comma 4, Dlgs 267/2000 non si ritrova nella documentazione prodotta una illustrazione esaustiva **delle motivazioni di pubblico interesse sottese all'intervento proposto.**"

**RILIEVO:** Si evidenzia, concordemente all'Osservazione n. 11 (Mancini Roberto), all'Osservazione n. 17 (Livio Zapoparoli) e all'Osservazione n. 18 (Tesoro Vincenzo), che l'analisi trasportistica, nella stima dei flussi indotti, considera per le simulazioni le ore di punta del venerdì e del sabato, senza tenere conto che il punto vendita sarà aperto tutti i giorni e senza tenere conto degli impatti in periodi che presentano una maggior congestione veicolare (per esempio in prossimità delle festività) che spesso si caratterizzano per una concentrazione di utenza ben più vasta di quella considerata e di un'analisi che identifichi l'impatto aggregato in relazione ai potenziali "effetti moltiplicatori" dell'utenza che viene attratta da un'area ad elevata concentrazione di grandi strutture di vendita e centri commerciali.

**RILIEVO:** Ipotizzare analisi viabilistiche comprendendo arterie con tempistiche di realizzazione incerte comporta una sicura ricaduta immediata sulla viabilità esistente rescaldinese con il conseguente aumento di carico viabilistico su tutto il territorio Rescaldinese e quindi un peggioramento delle condizioni di circolazione a partire dal viale Lombardia e dalla via Barbara Melzi che attirerebbero tutto il traffico proveniente da nord. Più in generale il tema riveste un rilievo significativo per l'intero territorio circostante, eccezione infatti osservata da tutti i Comuni limitrofi e dalle Province di Varese e Milano.

**RILIEVO:** Si sottolinea che un peggioramento della congestione del traffico avrebbe conseguentemente delle preoccupanti ricadute ambientali che ricadrebbe in modo

preponderante sul Comune di Rescaldina e indirettamente su tutti i Comuni limitrofi come lamentano, attraverso i contributi pervenuti, tutti i comuni nel circondario.

**RILIEVO:** Tutto questo considerato si ritiene insufficiente l'analisi trasportistica che deve essere approfondita secondo quanto riportato dalle tutte le osservazioni sopra indicate.

#### ► Qualità dell'aria e inquinamento acustico

- Nella sua Osservazione l'ASL MI 1 segnala che *“l'efficacia delle opere di mitigazione dovrà essere comunque monitorata post-operam tramite campagne di monitoraggio dell'inquinamento atmosferico (e acustico)”*.

**RILIEVO:** Si condivide il parere che occorra prevedere *“la realizzazione delle opportune opere di mitigazione al fine di eliminare le problematiche eventualmente riscontrate”*.

- L'Osservazione n. 12 del Comune di Legnano rileva che *“la maggiore necessità di monitorare ed intervenire sulle zone residenziali sovracomunali direttamente interessate dal traffico di avvicinamento/allontanamento dall'ambito piuttosto che sulle immediate adiacenze.*

**RILIEVO:** Si condivide l'Osservazione nel chiedere di *“prevedere all'interno dell'Accordo di Programma interventi concreti e propositivi di contributo alle campagne di monitoraggio della qualità dell'aria correttamente dimensionati rispetto alla caratura dell'insediamento previsto. Tra questi si ritiene prioritaria l'installazione di una centralina di controllo degli inquinanti atmosferici che rilevi le polveri sospese PM1”*.

- L'Osservazione 13 di Confcommercio, circa l'analisi delle emissioni atmosferiche, *“sottolinea come la conoscenza degli impatti atmosferici di un insediamento tanto grande in una zona tanto critica e già densamente abitata, sia importante già in fase di VAS, in quanto rientra tra gli elementi informativi imprescindibili al fine di decidere o meno la localizzazione dell'insediamento in questo contesto”*.

**RILIEVO:** Si condivide la richiesta *“che già in questa fase di VAS siano resi disponibili per tutti i soggetti dati più significativi su:*

- *contributo delle emissioni indotte dall'insediamento rispetto alle emissioni esistenti da traffico nella zona più direttamente impattata, anche utilizzando modellazioni semi quantitative;*
- *concentrazioni degli inquinanti nella zona dell'intervento anche attraverso un'apposita campagna mobile di misure condotta da ARPA nel sito per tenere conto delle reali condizioni indotte dalla vicina autostrada A8.”*
- L'Osservazione n. 2 Comune di Parabiago rileva che occorre estendere le valutazioni all'area vasta tenendo in considerazione anche l'impatto a scala sovracomunale e tenendo conto degli effetti inquinanti sul territorio della prima e seconda cerchia attorno ai territori dei Comuni di Cerro Maggiore e Rescaldina.

**RILIEVO:** Si condivide la richiesta

#### ► Acque e falda

- L'Osservazione n. 3 (Comune di Legnano, Uboldo, Villa Cortese, Nerviano, Canegrate, Busto Garolfo, San Vittore Olona, Parabiago, San Giorgio su Legnano) richiama *“la necessità di considerare attentamente, come richiamato dalla relazione di compatibilità geologica, le possibili interazioni tra l'intervento e le acque sotterranee soprattutto in relazione alla presenza di pozzi per uso idropotabile”*. La stessa problematica è richiamata anche dall'Osservazione n. 6 della ASL MI 1 e dall'Osservazione n. 17 di Zapparoli.

**RILIEVO:** Si condivide l'opportunità di un ulteriore approfondimento della relazione geologica per rispondere al quesito.

- Anche l'Osservazione n. 9 – Comitato La. Terr.A. (in modo concorde all'Osservazione n. 10 Medicina Democratica e altri) esprime perplessità sull'analisi della situazione della falda soprattutto in relazione a potenziali o attuali siti contaminati (ex Cromos, Cava Baraggia...). Esprime in particolare la preoccupazione che *“l'insieme degli interventi previsti nell'ambito dell'AdP, oltre ad aumentare la vulnerabilità dell'acquifero durante la fase di cantiere – e il conseguente rischio di contaminazione dello stesso - genererà un impatto negativo sulla qualità delle acque sotterranee legato soprattutto all'apporto di sostanze contaminanti generato dalla incrementata circolazione stradale (idrocarburi e metalli in particolare)”*.

**RILIEVO:** Si condividono le perplessità e le criticità segnalate.

#### ► Consumo di suolo

- Il tema del consumo di suolo, è stato sollevato in diverse osservazioni (Osservazione n. 9 – Comitato La. Terr.A., Osservazione n. 10 Medicina Democratica, Osservazione n. 13 Confcommercio, Osservazione n. 15 Legambiente Lombardia, Osservazione n. 19 Cucchi e Lega Nord) tra cui il contributo pervenuto da parte della Provincia di Milano, che ricorda la recente approvazione in data 19/03/2014 del nuovo PTCP. Il contributo alla Vas richiama al rispetto dell'art. 70, in particolare il comma 4 che pone dei limiti all'introduzione di nuovo consumo di suolo negli strumenti di pianificazione comunale, che è ammesso unicamente qualora *“sia verificata l'attuazione di almeno l'80% delle previsioni di trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale già disposte dagli strumenti urbanistici vigenti”*, **soglia non raggiunta dal PGT di Rescaldina.**

**RILIEVO:** Si evidenzia che l'accordo di Programma per il territorio ricompreso nel Comune di Rescaldina ricomprende aree classificate nel Piano delle Regole (tav. C.1.5.) "area a servizi" nel piano dei servizi (tav. B.4) "area di consolidamento ecologico"(circa 60.000 mq) e nel D.P. "aree per servizi del sistema verde comunale", con un'indicazione puntuale di corridoio ecologico principale e secondario.

**RILIEVO:** il consumo di suolo previsto si somma alle rilevanti previsioni del contesto come ravvisato dall'Osservazione n. 9 (Comitato La. Terr.A.) e che non vengono analizzate, producendo una perdita di funzionalità ecologica priva di compensazione ambientale nella proposta di intervento.

**RILIEVO:** Più in generale rispetto alla sostenibilità nel prevedere un consistente nuovo consumo di suolo l'Osservazione n. 9 (Comitato La. Terr.A.) e l'Osservazione n. 13 – Confcommercio mettono in luce un'ulteriore criticità dovuta alla sommatoria abnorme di superfici commerciali nell'ambito più allargato i cui effetti cumulati non sono stati considerati nella VAS.

#### ► Lavoro e commercio

- L'Osservazione di Confcommercio (Osservazione n. 13) rimanda allo studio da loro commissionato *“analisi degli impatti economici e territoriali”*. *“Lo studio mostra un'occupazione generata di 841 unità e una occupazione distrutta di 1085 unità, quindi con un saldo negativo di -244 unità. Tale numero è tuttavia sottostimato in quanto relativo alle strutture di vicinato, senza tenere conto delle ulteriori perdite occupazionali qualora altre grandi e medie strutture di vendita scendano al di sotto dei valori minimi di redditività per la gestione commerciale”*. *L'impatto si traduce nella cessazione di attività di esercizi di vicinato non alimentari, con conseguenze non solo sull'occupazione, ma anche sul tessuto insediativo residenziale dei centri storici e dei quartieri”*. *“Le considerazioni di cui sopra, per quanto sintetiche, illustrano che l'insediamento non porterà ad un miglioramento del contesto economico, tra gli obiettivi considerati imprescindibili, per l'approvazione di una struttura commerciale superiore ai 15.000 m<sup>2</sup>”*.

- Il sig.  Livio Zapparoli, rileva  nell'Osservazione n. 17, che deve essere aggiornata l'analisi della localizzazione delle grandi strutture di vendita perchè basata su un'analisi del 2008 quindi precedente all'incremento delle strutture commerciali della zona (Rescaldina Village, la Carbonaia a San Vittore, la Cantoni a Legnano).

**RILIEVO:** In merito al tema occupazionale si evidenzia che i documenti, così come pubblicati, non contengono nessun accenno e non presentano studi sulle dinamiche occupazionali; inoltre, non illustrano gli effetti che l'intervento una volta a pieno regime genererebbero sia in ambito locale che sovracomunale. Non vengono in alcun modo illustrati, nè dimostrati, i dati relativi all'effettivo incremento occupazionale eventualmente generato. Non risultano agli atti, infine, documenti dai quali possano rilevarsi impegni od obbligazioni in merito a nuove assunzioni.

► **Ambito TR8**

- L'Osservazione n. 3 Comune di Legnano, Uboldo, Villa Cortese, Nerviano, Canegrate, Busto Garolfo, San Vittore Olona, Parabiago, San Giorgio su Legnano evidenzia che la previsione dell'ambito, pur facente parte dell'accordo è privo di qualsiasi obbligo, esclude qualsiasi onere a carico dei proprietari di queste aree, pur prevedendo l'insediabilità di 8.500 mq destinati a commerciale/terziario.

**RILIEVO:** Risulta discutibile la parcellizzazione di procedure e valutazioni per interventi commerciali che territorialmente costituiscono di fatto un *unicum*. Si evidenzia inoltre che l'accessibilità dell'ambito è prevista sul territorio di Rescaldina su aree ad oggi classificate agricole dal PGT vigente, apponendo un nuovo vincolo espropriativo. Tale scelta, oltre a non essere condivisa dal Comune di Rescaldina risulta assolutamente inopportuna in quanto divide in due l'area oggi utilizzata a fini agricoli e preclude definitivamente qualsiasi continuità ecologica.

## **CRITICITÀ EVIDENZIATE NELL'IPOTESI DI TESTO CONVENZIONALE**

### **► Finalità**

- La convenzione recita nelle Premesse al punto cc) "*La presente convenzione ha la funzione di disciplinare ... alcune opere infrastrutturali relative al riassetto ed alla connessione del nuovo insediamento con la viabilità primaria di accesso all'area, oltre che di completamento e adeguamento della viabilità di interesse regionale, con precisazione che l'accordo di programma e gli atti unilaterali ad esso connessi definiscono disciplinano le vicende giuridiche di adempimento degli obblighi assunti dall'attuatore in relazione ad opere e misure di mitigazione e compensazione ....*"

**RILIEVO: Negli atti pubblicati, non si riscontrano previsioni di opere mitigative.**

- La convenzione continua: "*nonchè le vicende giuridiche di adempimento delle obbligazioni assunte da tale soggetto nell'ambito del quadro delle (eventuali/possibili) azioni di perequazione territoriale sovracomunale entro cui si colloca l'intervento*".

**RILIEVO: Anche di questa parte non si trova riferimento nel proseguo della convenzione. Si evidenzia inoltre che la viabilità prevista a scomputo delle opere di urbanizzazione primarie e che connette l'intervento ai due svincoli autostradali di Legnano e Castellanza non ha una rilevanza sovracomunale, (come si evince tra l'altro anche dalla tav. 1 del PTCP) e tanto meno regionale, ma così come si configura risulta funzionale prioritariamente all'intervento commerciale in progetto.**

### **► Proprietà/disponibilità delle aree**

- All'art.2 comma 1 e al punto a delle premesse, si individuano le proprietà che non risultano coerenti con il proseguo della convenzione e gli elaborati grafici con particolare riferimento alla tav. A\_04 "*Estratto mappa e individuazione delle proprietà*".

**RILIEVO: Le discordanze evidenziate si ripercuotono su tutto l' articolato della convenzione e impediscono a questa Amministrazione di comprendere l'effettiva portata degli impegni che dovrebbe assumersi (aree oggetto di esproprio, di cessione ecc.). Non si comprendono inoltre le modalità di utilizzo delle dizioni "*disponibilità delle aree*" o "*tutela di diritto reale*" utilizzate in alternativa alla "*proprietà*".**

### **► Disciplina delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

- All'art. 5 punto 1. "Cessioni". il lottizzante si impegna "*a cedere gratuitamente ai Comuni, secondo il principio della competenza territoriale, tutte le aree rientranti nelle proprie disponibilità necessarie alla viabilità e destinate a sedi stradali, esterne all'ambito A1 e classificate come opera di urbanizzazione primaria,.... area di 17.573,97 metri quadrati da destinare a viabilità*".

**RILIEVO: Si evidenzia che nella tav. A\_04 "*Estratto mappa e individuazione delle proprietà*" tali aree non risultano tra le aree in disponibilità dell'attuatore, e nella tav. A\_11.2 "*Regime d'uso dei suoli: cessioni e asservimenti*" le medesime aree vengono identificate "in cessione". Si è pertanto in presenza di un'evidente contraddizione in quanto il Lottizzante si impegna a cedere aree non riconducibili alla proprietà.**

- Al punto 2 "Asservimento" si evince che il Lottizzante si impegna ad asservire gratuitamente ai Comuni, tutte le aree destinate a parcheggi e le aree destinate a verde, come dotazione di standard ad uso pubblico degli esercizi commerciali.

**RILIEVO: Singolare, e di difficile interpretazione tecnica, appare la dizione "*area ... da destinare a parcheggi privati standard di uso pubblico*" o "*area .. da destinare a verde*"**

**privato standard di uso pubblico" in quanto trattasi di aree da adibire a standard di interesse pubblico a cui dovrebbe essere garantito appunto l'uso pubblico.**

- Nel proseguo si evince che, l'accesso pubblico *"potrà avvenire nei giorni e negli orari di apertura al pubblico del centro commerciale ... il comune potrà richiederne, in più di tre giorni all'anno, apertura del parcheggio anche in giorni di chiusura del centro commerciale per soddisfare esigenze di pubblico interesse...."*

**RILIEVO: Si evidenzia che le aree a verde dovrebbero essere sì controllate da apposita convenzione che ne definisce le modalità di fruizione e manutenzione ordinaria e straordinaria ma, essendo di interesse pubblico, non dovrebbero essere in alcun modo vincolate all'apertura del centro commerciale, nè tantomeno vincolate all'apertura straordinaria per un numero massimo di 3 giorni.**

**RILIEVO: Risulta incomprensibile il successivo punto 10 che prevede *"la stipula dell'atto/atti di assoggettamento ad uso pubblico avverrà dopo la conclusione dei lavori relativo ad ogni singolo permesso di costruire... identificate e quantificate, come da precedente art. 4 comma 2, nell'ultima variante relativa ad ogni singolo permesso di costruire/altro titolo edilizio"*.**

- L'art. 4 recita *"L'operatore potrà quindi presentare una o più richieste di permesso di costruire determinandone a propria discrezione le consistenze e conseguentemente gli importi degli oneri di urbanizzazione dovuti saranno calcolati proporzionalmente a quanto effettivamente realizzando, e analogamente avverrà per la cessione delle aree a standard."*

**RILIEVO: L'attuatore si riserva la facoltà di modificare le aree di interesse pubblico in qualsiasi momento. Di norma un piano attuativo definisce, quantifica e identifica le aree da destinare a standard, a tutela dell'interesse pubblico. Infine ricompare il termine "cessione" al posto dell' "asservimento". Occorre fare chiarezza sui due termini giuridici, non equiparabili, uniformandoli alla normativa vigente.**

## ► Esproprio

- La bozza di convenzione al comma 3 recita: *" qualora si renda necessario l'impiego di aree di proprietà di terzi o comunque di soggetti diversi dal Lottizzante, i Comuni si impegnano ad acquisirne la disponibilità nel più breve tempo possibile, anche facendo ricorso a procedure espropriative, e a metterle a disposizione del Lottizzante perché possa procedere alla realizzazione dell'opera."*

**RILIEVO: Non si comprende quali siano le aree che eventualmente possono esse oggetto di esproprio, fermo restando che l'onere di tale operazione non è assolutamente sostenibile dall'Amministrazione di Rescaldina, sia in termini di iter burocratico che economico, anche nel caso in cui la proprietà si impegnasse a corrispondere ogni onere in fasi successive. Si evidenzia inoltre che l'operatore chiede "la messa a disposizione delle aree", senza subordinare la realizzazione dell'intervento privato alla realizzazione pubblica; pertanto, in caso di ritardi procedurali il Comune di Rescaldina rischia di dover far fronte a possibili problematiche urbanistiche (e conseguenti danni economici).**

**RILIEVO: Un'ulteriore contraddizione si rileva rispetto a quanto affermato al punto aa) delle premesse *"il decreto di approvazione dell'accordo ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso previste e determina le eventuali conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici"*. Infatti, l'intero progetto e iter disattende quanto disposto dal testo unico per gli espropri: non si riscontra negli elaborati progettuali una definizione sufficiente a tale scopo, manca un piano particellare e tutti i vizi derivanti da un progetto definito solo alla scala del "preliminare", senza contare gli adempimenti previsti dalla normativa specifica in materia di esproprio a tutela di terzi.**

## ► Verifica degli standard

**RILIEVO:** Lo standard reperito risulta inadeguato sia da un punto di vista quantitativo che qualitativo. In particolare la verifica delle aree a standard deve essere sviluppata in riferimento alla L.R. 6/2010 che stabilisce 200% della slp (pari a 260.000 mq) minimo, risulta identificato nel progetto solo mq. 210.794. Mentre le aree a verde sono di fatto collocate a ridosso dell'edificio in fasce di rispetto stradale e non qualificabile come verde di quartiere. Per quanto riguarda i parcheggi non vi è definizione progettuale che ne definisca qualità e caratteristiche. Inoltre la convenzione all'art. 6 ribadisce che *"Resta inteso che l'effettiva dotazione di aree per standard a verde e parcheggio d'uso pubblico verrà identificata e quantificata contestualmente al rilascio dei titoli edilizi abilitativi come precisato all'art. 4 della presente convenzione."*

**RILIEVO:** Si ritiene che le aree da adibire a standard debbano essere identificate e quantificate già dal Piano Attuativo poiché la tutela dell'interesse pubblico deve essere garantita prima della realizzazione dell'intervento privatistico.

## ► Realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo

- L'art. 7 avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo deve in primis rispettare i dettami della normativa sui lavori pubblici come meglio specificato art 45 L.R. 12/05.

**RILIEVO:** Per una corretta definizione dell'importo deve essere redatto un progetto "definitivo" livello che *"sviluppa gli elaborati grafici e descrittivi nonché i calcoli ad un livello di definizione tale che nella successiva progettazione esecutiva non si abbiano significative differenze tecniche e di costo"* (Regolamento LLPP) oltre ad un computo metrico estimativo. Il progetto pubblicato prevede solo una Stima di massima, inadeguata a valutare la congruità dell'opera.

**RILIEVO:** Anche alla luce della L.R. 12/05 art. 46 c. 1 b) *"le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite"* riferendosi alle opere di urbanizzazione a scomputo, si ritiene inadeguato il livello di approfondimento progettuale di cui all'art. 7.5 della convenzione per definire modalità costruttive e costi certi. Considerata l'entità dell'opera l'importo così come stimato, risulta superare la soglia comunitaria, in tal caso le procedure da attivare non rispondono a quanto definito nella convenzione.

Si evidenzia inoltre che la quota da scomputare deve essere riferita solo al costo per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e non deve comprendere altre quote (acquisizione delle aree, ecc..) incongruenza ben evidenziata nella tabella di pag. 11.

- L'art. 7 punto 7 prevede che *"la Lottizzante assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale della vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente dei correlativi atti..."*

**RILIEVO:** Come prima eccezione si è in dubbio che la Lottizzante abbia i requisiti previsti dalla legge per l'esecuzione di opere pubbliche. Si ricorda infatti che la realizzazione deve soggiacere alla normativa prevista per le opere pubbliche (art. 45 L.r 12/05). Anche con la nuova formulazione dell'art. 19 della convenzione, così come formulato dalla Società proponente a seguito di osservazione, non si evince che le società acquirenti/subentranti abbiano i requisiti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, oltre a non garantire l'unitarietà nella realizzazione delle opere in caso di frazionamento.

## ► Collaudo

- Art. 8 sancisce che *"Al lottizzante, in quanto stazione appaltante, competono le operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo di cui sopra ai sensi dell'art. 141 del D.Leg. n. 163 del 2006 e delle relative norme regolamentari di attuazione."*

*L'espletamento delle operazioni di collaudo da parte del lottizzante risultano in contrasto con quanto affermato all'art. 45 comma 1 L.R. 12/05. "Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà pubblica".*

**RILIEVO: Si rileva che, anche qualora l'onere del collaudo fosse posto a carico dell'attuatore, il collaudo e controllo della corretta esecuzione dell'opera pubblica rimane una prerogativa del Comune, che può agire tramite i propri uffici o attraverso la nomina di un collaudatore.**

#### ► **Manutenzione**

- All'art. 5 al comma 8 si novella che "e", concetto ripreso nell'art. 9 comma 1) che disciplina la consegna delle opere di cui all'art. 7 - "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria a scomputo, nuova viabilità", al comma 2 recita: " *Con la consegna delle opere si trasferiranno ai Comuni tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ...*"

**RILIEVO: Nel merito l'Ufficio LLPP del Comune di Rescaldina ha stilato una stima dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, evidenziando che a fronte di una percentuale stabilita del 20% degli oneri dovuti al nostro ente, la strada in questione ricade quasi del tutto nel territorio comunale di Rescaldina che si dovrà pertanto far fronte all'80% delle spese di manutenzione.**

#### IPOTESI DEI COSTI MANUTENTIVI

Allo stato, per quanto ricavabile dalle stime del Progetto, i soli costi della manutenzione della segnaletica stradale, per i comuni di Rescaldina e Cerro Maggiore sarebbero:

##### Strada di collegamento M. Polo – s.p.527

Orizzontale: € 19.500,00 (durata 1 anno)

Verticale prescrittiva: € 12.000,00 (durata media 6 anni)

Verticale direzionale: € 19.200,00 (durata media 6 anni)

##### Adeguamento svincolo Di Legnano

(Anas – Comune Cerro Maggiore – Rescaldina)

Orizzontale: € 5.687,50 (durata 1 anno)

Verticale prescrittiva: € 12.800,00 (durata media 6 anni)

Verticale direzionale: € 180.000,00 (durata media 6 anni)

Per il rifacimento del tappeto di usura (di durata 10/15 anni) si preventiva una spesa pari a:

mq. 19.200 x 15,65 €/mq = 300.480 euro (oltre IVA) a cui va aggiunto il rifacimento della segnaletica orizzontale.

È opportuno anche considerare interventi non stimabili al momento quali la manutenzione ordinaria del manto stradale e dei guard-rail. Per spazzamento neve e spargimento sale si può ipotizzare un costo medio annuo di ca 2/3.000 euro.

Consumo e manutenzione Illuminazione pubblica per n. 82 punti luce x 240,80 euro annui a palo = € 19.745,60 Iva compresa, più un costo di manutenzione ordinaria pari ad euro 2.460,00 oltre IVA annuo.

Occorre anche tener conto del costo di eventuali danneggiamenti dei pali non compresi nel contratto di manutenzione.

**Quindi la spesa che il nostro ente dovrebbe sobbraccarsi in 10 anni è pari a ca 1.000.000,00 di Euro (100.000,00 euro all'anno), spesa assolutamente insostenibile per il bilancio comunale anche alla luce del bilancio recentemente approvato. Spese che metterebbero in serio pericolo i già fragili equilibri di bilancio, con effetti peggiorativi che ricadranno inevitabilmente su tutta la comunità rescaldinese mettendo a rischio la possibilità di effettuare molti servizi essenziali per le famiglie e le persone più deboli.**

## ► Garanzie finanziarie

**RILIEVO:** Si evidenzia che le fideiussioni, a garanzia della esatta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, devono essere presentate al momento della stipula della convenzione. Si evidenzia inoltre che la viabilità a scomputo si caratterizza per un tutt'uno la cui funzionalità non può essere divisa in parti. Si evidenzia inoltre che le garanzie non si estendono a tutti gli obblighi che il lottizzante si impegna a sostenere esplicitati nella bozza di convenzione.

## ► Oneri di urbanizzazione (artt. 11 e 12)

**RILIEVO:** Come parametri degli oneri per il calcolo degli "oneri di urbanizzazione" dovrebbero essere utilizzati i più alti, per non venir meno alle previsioni dell'art. 46 comma 1) b) " *e comunque non inferiori agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale*". Si evidenzia che gli oneri di urbanizzazione primaria previsti dal Comune di Rescaldina ammontano a 41.83 euro al mq, mentre il parametro applicato al progetto è di 41.25 euro al mq.

## ► Attuazione e tempistiche di realizzazione

**RILIEVO:** All'interno di tutta la documentazione non si rinviene il "Cronoprogramma", documento fondamentale per valutare la corretta sequenza temporale/funzionale degli interventi infrastrutturali ed edilizi. Coerentemente con tale documento occorre definire le tempistiche di realizzazione e sancire i relativi obblighi convenzionali. Si evidenzia che la convenzione non prevede alcun termine se non quello convenzionale di 10 anni, mettendo in luce diverse criticità per esempio all'art. 4, dove non viene subordinata l'agibilità degli edifici al collaudo delle opere di urbanizzazione, consequenzialità che, se disattesa, può comportare la ritardata realizzazione delle opere viabilistiche di prima necessità dell'edificio commerciale già costruito.

**RILIEVO:** Indefiniti risultano i termini di cessione delle aree per le opere di urbanizzazione e realizzazione in contraddizione con quanto stabilito all'art. 46 comma 1 lettera a) L.R. 12/05

## ► Inadempimenti e Sanzioni (art. 17)

**RILIEVO:** Nella documentazione pubblicata non si ravvisa la presenza del Cronoprogramma e neppure del Quadro finanziario. L'assenza di tempistiche corrisponde un'assenza di sanzioni da applicare in caso di mancato rispetto.

## ► Varianti

**RILIEVO:** Con riferimento all'art. 18 al comma 2) non si comprende a quale iter si faccia riferimento: "*L'iter procedimentale delle varianti di cui al comma "1 (anche sostanziali) sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del P.L., secondo le disposizioni legislative in vigore all'atto della presentazione dei relativi progetti di variante*". Eventuali modifiche al Piano Attuativo si configurano infatti come varianti all'Accordo di Programma e devono seguire l'iter previsto per le modifiche agli AdP.

## ► Asservimento Urbanistico e trasferimenti volumetrici.

- L'art. 21 comma 1) prevede che "*E' riconosciuta al Lottizzante la piena facoltà di trasferire, in tutto o in parte, all'interno del Piano la capacità edificatoria spettante ai rispettivi lotti. L'eventuale facoltà di trasferimento volumetrico dovrà essere perfezionata con apposito atto notarile*".

**RILIEVO:** Non si comprende il senso di tale disposizione. Il progetto si configura come un tutt'uno e la definizione di eventuali lotti, che può essere discussa, va sicuramente definita già in fase di piano attuativo.

## **CONSIDERAZIONI GENERALI**

Dall'analisi delle osservazioni pervenute e dell'ipotesi di testo convenzionale sono emerse, come ampiamente e puntualmente argomentate sin qui, numerose criticità.

- 1) La sostenibilità dell'intervento da un punto di vista viabilistico/trasportistico non è dimostrata, anzi l'analisi viabilistico/trasportistica evidenzia principalmente due criticità:
  - una relativa ai dati rilevati: sono esclusi dall'analisi circostanze ambientali, periodi, orari e giorni che si caratterizzano per un elevato afflusso;
  - una relativa agli assi stradali considerati: considerare assi stradali ad oggi solo programmati, e la cui realizzazione non è certa, comporta che la mancata realizzazione produrrebbe un ulteriore aggravio della situazione viabilistica degli assi esistenti, già ad oggi critica, e un insostenibile incremento del traffico di attraversamento della viabilità comunale rescaldinese.

Preoccupazione riveste il fatto che il traffico prodotto dal nuovo centro commerciale si pone come barriera invalicabile per raggiungere servizi di primaria necessità (Ospedale, Pronto Soccorso, scuole superiori...) oltre a mettere a repentaglio la sicurezza della diversa utenza e dei nostri ragazzi minorenni intenti a raggiungere le scuole superiori in quanto il progetto interferisce con la pista ciclabile esistente sulla via B. Melzi, realizzata con la finalità di proteggere i ragazzi rescaldinesi nel tragitto da e per le scuole superiori.

- 2) Manca una verifica delle ricadute occupazionali sui negozi di vicinato e le relative misure mitigative. È infatti ormai noto il fenomeno di desertificazione dei centri storici, come diretta conseguenza dell'insediamento di grandi centri commerciali, se non gestito con opportune misure correttive. Pesanti sono le ricadute sul tessuto sociale cittadino, soprattutto quello più fragile che usufruisce, per i più svariati motivi, unicamente dei servizi offerti dai negozi di vicinato. In generale, inoltre, mancano le mitigazioni nel contesto di area vasta.
- 3) L'area oggi così come si configura presenta elementi di valore che l'intervento non incrementa, ma semmai mette a rischio, con perdita di naturalità, permeabilità dei suoli e la cancellazione dell'attività agricola oggi presente.
- 4) La bozza di convenzione proposta, che viene analizzata dettagliatamente, unico atto negoziale presente, risulta parziale: gli impegni economici non sono ben definiti a causa della mancanza di una sufficiente definizione progettuale e del computo metrico estimativo ed inoltre le tempistiche non sono certe a causa dell'assenza di un dettagliato cronoprogramma.
- 5) Il progetto sottovaluta gli impegni economici da parte dei Comuni, in quanto le manutenzioni della viabilità in cessione rimarranno a carico degli enti, come evidenziato nel capitolo "manutenzioni". Questi ulteriori oneri non sono sostenibili dal Comune di Rescaldina metterebbe in serio pericolo i già fragili equilibri di bilancio, con effetti peggiorativi che ricadranno inevitabilmente su tutta la comunità rescaldinese e sulla qualità o peggio, più verosimilmente, sull'esistenza stessa dei servizi essenziali che ad essa vengono offerti.
- 6) La bozza di convenzione prevede a carico del Comune adempimenti legati al "procedimento espropriativo" a cura dello stesso con relativi costi e indennità ancorché rimborsabili, con una formula generica e non garantita. Con l'AdP si appone inoltre un nuovo vincolo espropriativo, di cui non si condivide la finalità, con cambio di destinazione da agricolo a viabilità a favore dell'accessibilità del nuovo ambito TR8, con ulteriore incremento di aree commerciali, sottratto alla contrattazione dell'AdP.
- 7) L'intero progetto non è valutabile nella sua effettiva portata poiché non vengono considerate le previsioni commerciali nell'immediato e del contesto più allargato, ma soprattutto appaiono preoccupanti le ricadute negative che emergono dalle numerose criticità segnalate e che impatterebbero sulla salute, sul benessere e sulla qualità generale della vita dei cittadini rescaldinesi, di cui questa amministrazione è garante.