

ALLEGATO:

ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA RICHIESTA AVANZATA DALLA SOCIETÀ EUROCOMMERCIAL PROPERTIES ITALIA SRL IN DATA 3 NOVEMBRE 2016.

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 28.7.2014 aveva espresso atto di indirizzo in merito alla richiesta avanzata dalla società Eurocommercial Properties Italia s.r.l. in data 30.5.2014 prot. n. 24686, circa l'intenzione di promuovere un Accordo di Programma avente ad oggetto l'ampliamento del centro commerciale "Carosello" di Carugate e la realizzazione di interventi di riqualificazione territoriale e di adeguamento del sistema della viabilità ad esso connessi;
- la promozione dell'Accordo di Programma era in capo al Comune di Carugate quale ente capofila così come statuito dalla suddetta deliberazione nonché dalla delibera del Consiglio Comunale del Comune di Carugate n. 64 del 28.7.2014;
- ai suddetti atti hanno fatto seguito distintamente la nota del Sindaco di Carugate in data 5.8.2014 e del Sindaco di Cernusco sul Naviglio in data 5.8.2014 con espressa richiesta alla Regione Lombardia di esprimersi in merito alla volontà di avviare l'iter per la promozione del suddetto Accordo di Programma;
- in data 24.5.2016 si è tenuta la Conferenza dei Rappresentanti presso Regione Lombardia durante la quale il Comune di Cernusco sul Naviglio ha preso l'impegno, quale elemento di ulteriore mitigazione per l'uso dell'area di circa 5.000 mq del Parco degli Aironi, di conferire all'interno dell'Accordo di Programma una superficie di circa 9.400 mq di proprietà comunale, già destinata dal PGT ad edificazione residenziale, rinunciando al progetto là previsto dal Piano dei Servizi (PPS 02) e destinando l'area stessa a verde. Di tale impegno si dà atto nel verbale della Conferenza dei Rappresentanti trasmesso dal Comune di Cernusco sul Naviglio alla Regione Lombardia via PEC in data 20/07/2016 a.c.36905;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 28.7.2016 l'attuale Amministrazione Comunale di Carugate ha revocato la deliberazione di indirizzo precedente riservandosi l'approvazione di un nuovo atto di indirizzo che tenesse conto della ridefinizione dei contenuti progettuali e che tutelasse l'interesse del Comune sotto i diversi profili di carattere generale, viabilistico, edilizio, economico e paesaggistico-ambientale;
- conseguentemente, il Consiglio comunale di Cernusco sul Naviglio, con deliberazione n. 55 del 13/09/2016, ha revocato la propria deliberazione di indirizzo precedente, riservandosi l'approvazione di un nuovo atto di indirizzo che tenesse conto della ridefinizione dei contenuti progettuali e contenesse almeno le soluzioni progettuali sino ad allora emerse, anche durante la Conferenza dei Rappresentanti di cui sopra, tutelando l'interesse del Comune sotto i diversi profili di carattere generale, viabilistico, edilizio, economico e paesaggistico-ambientale;
- in data 3.11.2016 la società Eurocommercial Properties Italia srl ha depositato presso il Comune di Carugate (nota prot. 16527) e il Comune di Cernusco sul Naviglio (nota prot.54032) una nuova richiesta di avvio dell'iter inerente un Accordo di Programma per l'ampliamento del centro commerciale "Carosello";
- il Consiglio comunale di Carugate intende esprimere atto di indirizzo con propria deliberazione entro il 26.1.2017 in merito alla volontà di avviare nuovamente l'iter per la definizione dell'Accordo di Programma per l'ampliamento del centro commerciale "Carosello" e relativi interventi ad esso connessi;

Preso atto di quanto segue:

1. Le **motivazioni sostenute dalla proprietà** si possono così sintetizzare:
 - la salvaguardia dell'attrattività del centro commerciale e delle attività ivi locate, e dunque la salvaguardia dei posti di lavoro e la prospettiva di sviluppo con nuovi posti di lavoro;
 - la concorrenza principale da fronteggiare rappresentata da un nuovo centro commerciale a Segrate, di circa 286.000 mq di SLP; inoltre sono previsti altri importanti ampliamenti di centri commerciali che impattano sul bacino di influenza di quello carugatese, quali il centro commerciale di Cinisello Balsamo, 90.000 mq circa di SLP che si andranno ad aggiungere agli attuali 43.000 mq; l' ampliamento del centro commerciale di Orio al Serio con nuovi 30.000 mq di SLP, arrivando a coprire una superficie di 140.000 mq; il nuovo ampliamento del centro commerciale di Arese, che porterà gli attuali 90.000 mq di SLP a 150.000 mq.

2. La **proposta di sviluppo presentata dalla proprietà** sinteticamente è la seguente:
 - a) ampliamento a regime di circa 31.000 mq di SLP, con la seguente ripartizione sui due comuni coinvolti:
 - Carugate: circa 22.000 mq di SLP di nuova edificazione, riutilizzando principalmente spazi commerciali, parcheggi e un'area verde di circa 600 mq;
 - Cernusco sul Naviglio: circa 9.000 mq di SLP di nuova edificazione su un'area di circa 5.000 mq a nord del Parco Aironi;
 - b) riqualificazione della viabilità mediante:
 - la realizzazione di un nuovo ingresso-uscita al centro commerciale;
 - l'ampliamento del sovrappasso sulla Tangenziale Est mediante l'aggiunta di una corsia per ogni senso di marcia;
 - l'eliminazione della contrapposizione dei flussi veicolari in uscita dalla Tangenziale Est direzione Milano/Venezia e di quelli provenienti da Carugate, sgravando la rotatoria fronte centro commerciale posta lungo la SP208 e di conseguenza migliorando le condizioni di traffico sulla SP121 perimetrale al centro abitato di Carugate;
 - la realizzazione di una nuova rotatoria nel Comune di Brugherio;
 - c) sviluppo occupazionale con la creazione di almeno 320 nuovi posti lavoro e la salvaguardia dei 1.514 lavoratori attuali;
 - d) collegamento e riqualificazione del Parco degli Aironi di Cernusco sul Naviglio e del parco urbano di Carugate adiacente alla SP121;
 - e) implementazione e miglioramento del collegamento tra il parco urbano di Carugate ed il centro abitato, attualmente costituito da un sottopasso;
 - f) utilizzo di fonti energetiche alternative e pulite per provvedere al fabbisogno di climatizzazione estivo ed invernale, in misura superiore a quanto previsto dai regolamenti edilizi vigenti e comunque in misura superiore a quanto previsto dalle normative di settore nazionali e regionali vigenti.

Visto che, per valutare la richiesta, le Amministrazioni Comunali coinvolte hanno reputato rilevante:

1. il miglioramento della viabilità;
2. l'adeguata cura dell'impatto paesaggistico-ambientale;

3. lo sviluppo occupazionale con una significativa attenzione al territorio di riferimento del centro commerciale ed il contestuale mantenimento degli attuali livelli occupazionali, anche con particolare riguardo all'indotto generato dalla presenza del centro commerciale stesso;
4. l'importanza complessiva delle misure compensative e/o di mitigazione:
 - la riqualificazione del Parco degli Aironi di Cernusco sul Naviglio e del parco urbano di Carugate e la loro unificazione mediante interrimento della strada che oggi conduce al centro commerciale provenendo da Cernusco sul Naviglio: tale intervento renderebbe effettivamente fruibile tale area verde oggi poco utilizzabile a causa della sua conformazione e delle caratteristiche originarie;
 - una compensazione ambientale mediante la cessione al Comune di Cernusco sul Naviglio di aree verdi nella misura non inferiore a 4 mq per ogni mq di SLP da edificarsi o, in alternativa, l'impiego di pari risorse economiche necessarie all'acquisizione di aree verdi ovvero di superfici già edificate da trasformarsi in aree con funzioni paesaggistico-ambientali. L'acquisizione avverrà previa perizia asseverata.
 - il sostegno alla mobilità dolce;
5. le risorse derivanti da oneri di urbanizzazione, da utilizzare per il Comune di Cernusco sul Naviglio nell'ambito della programmazione triennale degli investimenti comunali;
6. le risorse da gettito fiscale;

Preso atto che, per quanto riguarda il Comune di Cernusco sul Naviglio, nella nuova proposta avanzata dalla società Eurocommercial Properties Italia s.r.l., l'area di Cernusco sul Naviglio posta a nord ovest dell'attuale centro commerciale e individuata come agricola nel PGT, che nella precedente proposta della proprietà era individuata come area che doveva ospitare infrastrutture viabilistiche, viene ora mantenuta completamente a verde ed utilizzata per piantumazioni.

Preso atto che l'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio ha nuovamente valutato come opportuno, benché non obbligatorio per legge, chiedere al Consiglio Comunale di esprimersi nel merito dei contenuti, ad oggi noti, di un possibile Accordo di Programma.

Tutto ciò premesso

IL CONSIGLIO COMUNALE

FORMULA i seguenti indirizzi al Sindaco e all'Assessore alla Gestione del Territorio.

L'eventuale Accordo di Programma dovrà prevedere:

1. Per gli aspetti di **carattere generale**:
 - un percorso istruttorio che potrà essere aperto alla partecipazione guidata dei portatori di interesse (commercianti, imprese, terzo settore, associazioni ambientaliste) e della cittadinanza;
 - la tutela del paesaggio e del territorio;
 - la salvaguardia degli attuali livelli occupazionali e la prospettiva di sviluppo con nuovi posti di lavoro;
 - il vincolo ad aprire al pubblico le aree di nuova edificazione solo a seguito del completamento e del collaudo delle opere viabilistiche previste nell'Accordo di Programma;
 - il sostegno al commercio di vicinato mediante misure economiche compensative;
 - l'impegno unilaterale della proprietà del centro commerciale a non concedere spazi commerciali per agenzie di scommesse, sale bingo, sale giochi-slot machine (VLT), ambienti dedicati all'installazione degli apparecchi VLT;

- l'impegno da parte della proprietà a finanziare studi autonomi, coordinati e incaricati dai Comuni di Carugate e Cernusco sul Naviglio, sul futuro impatto che l'ampliamento del centro commerciale porterà sul territorio (in particolare per quanto riguarda la viabilità, l'ambiente e l'occupazione), da definire in sede di Accordo di Programma.

2. Per gli aspetti **viabilistici**:

- la realizzazione, a totale cura del proponente, delle modifiche ed integrazioni viabilistiche, per contribuire a ridurre lo stato di congestione che si verifica sulla SP208 e SP121 e sulla viabilità di Carugate posta a est del complesso del centro commerciale come descritto in premessa;
- lo sviluppo di una mobilità dolce mediante il miglioramento, la nuova dotazione e la cura di piste ciclabili integrate con la rete esistente che colleghino il centro commerciale con l'abitato di Carugate e che integrino la rete esistente di collegamento tra Carugate e Cernusco sul Naviglio, includendo anche il parco urbano di Carugate, il Parco degli Aironi di Cernusco sul Naviglio ed il Parco Incea di Brugherio;
- la realizzazione di un nuovo collegamento ciclopedonale tra Carugate e Brugherio;
- la creazione di un tavolo di lavoro permanente tra Amministrazione comunale di Carugate e gli esercizi commerciali, in particolare quelli a grandi superfici di vendita, il cui traffico veicolare indotto grava sulla SP208 e SP121, al fine di ottimizzare le modifiche viabilistiche al servizio di tutta l'area;
- interventi di mitigazione ambientale, da valutare in sede di Accordo di Programma.

3. Per gli aspetti **edilizi**:

- ampliamento a regime di circa 31.000 mq con seguente ripartizione sui due Comuni coinvolti:
 - a) Carugate: circa 22.000 mq di SLP di nuova edificazione, riutilizzando principalmente spazi commerciali, parcheggi e un'area verde di circa 600 mq;
 - b) Cernusco sul Naviglio: circa 9.000 mq di SLP di nuova edificazione su un'area di circa 5.000 mq a nord del Parco Aironi.

4. Per gli aspetti **economici**:

- Cessione dell'area di proprietà comunale di circa 5.000 mq, da valutarsi con perizia giurata, comunque con una stima di introito non inferiore ad euro 3.500.000, al netto di ogni imposta e tassa, che resteranno a carico del proponente;
- interventi a favore del commercio locale tramite un'allocatione periodica di risorse economiche a disposizione – per il Comune di Cernusco sul Naviglio – del Distretto del Commercio Locale, per tutta la durata dell'attività del centro commerciale sul territorio, oltre alle compensazioni economiche già dovute per legge;
- sostegno alle iniziative e alle realtà sportive, culturali e sociali promosse dai due Comuni;
- applicazione degli oneri di urbanizzazione con le tariffe più alte in uso nei due Comuni coinvolti.

5. Per gli aspetti **paesaggistici ed ambientali**:

- conferma dell'impegno del Comune di Cernusco sul Naviglio a conferire all'interno dell'Accordo di Programma una superficie di circa 9.400 mq di proprietà comunale, già destinata dal PGT ad edificazione residenziale, rinunciando al progetto là previsto e riservando l'area stessa a verde;
- una compensazione ambientale mediante la cessione al Comune di Cernusco sul Naviglio di aree verdi nella misura non inferiore a 4 mq per ogni mq di SLP edificata, previa perizia asseverata, secondo quanto previsto dall'art.14 del Piano dei Servizi;
- unione del Parco degli Aironi di Cernusco sul Naviglio con il parco urbano di Carugate, in modo tale da rendere i due parchi un'unica area verde, meglio fruibile dai cittadini;
- riqualificazione ex-novo, manutenzione ordinaria e straordinaria del parco che si verrà a creare in seguito all'unione del Parco degli Aironi di Cernusco sul Naviglio e del parco urbano di Carugate, a carico dell'Operatore per tutto il tempo in cui sarà operativo il centro commerciale (con convenzione da definire), compreso l'interramento della viabilità comunale di accesso al centro commerciale dalla SP121, nonché il sistema di illuminazione relativo (strada e parco), per la parte di consumi e manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi ad esclusiva vocazione naturalistica all'interno del Parco degli Aironi e rinaturalizzazione e consolidamento delle sponde dell'ex lago di cava;
- realizzazione dell'intervento commerciale con estrema attenzione all'inserimento paesaggistico, anche secondo indicazioni condivise fornite dai Comuni, con particolare riguardo all'impatto paesaggistico della nuova costruzione sul parco urbano e sul Parco degli Aironi;
- impegno da parte della proprietà ad effettuare interventi di mitigazione ambientale, mediante piantumazioni e interventi di ingegneria naturalistica;
- impegno, da parte della proprietà, a finanziare insieme all'Amministrazione comunale di Carugate un intervento specifico nei confronti delle cause principali di inquinamento.

6. Per gli aspetti legati al **trasporto**:

- impegno unilaterale della proprietà del centro commerciale a partecipare, per la quota in carico al Comune di Carugate, alle spese per l'affidamento di studi di fattibilità del prolungamento della linea metropolitana MM2 o di altre forme di trasporto ad essa alternative;
- impegno unilaterale della proprietà del centro commerciale, qualora ci fosse la possibilità di un prolungamento della linea metropolitana (o di forme di collegamento alternative) che riguardasse il Comune di Carugate, a compartecipare con gli altri operatori interessati, ai costi di realizzazione di tale opera, con particolare riguardo alla costruzione della stazione;
- implementazione di forme di trasporto integrative ai servizi attualmente disponibili sul territorio carugatese, in particolare per collegare Carugate con territori ad oggi poco o per nulla raggiunti, quali Milano e Monza;
- realizzazione di stazioni di ricarica per auto elettriche all'interno del parcheggio del centro commerciale.

DÀ MANDATO al Sindaco di promuovere, unitamente al comune di Carugate quale ente capofila, l'Accordo di Programma presso la Regione Lombardia.