



città di

CERNUSCO SUL NAVIGLIO

UFFICIO TECNICO
URBANISTICA

OGGETTO:

Piano di lottizzazione
Via Tonale- Via Aquileia/Pasubio

Progettista:
Arch. Gianpiero Vergani

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 20411/2023 del 03-04-2023
Allegato 2 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

TAVOLA	DESCRIZIONE:	DATA :
	Allegato C RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE	MARZO 2023
		AGG.
il Responsabile del procedimento	il Direttore dell'Area Tecnica	

1. INTRODUZIONE

La presente relazione illustrativa si riferisce all'istanza presentata dalla società VAL.IM. S.r.L. al Comune di Cernusco sul Naviglio per l'attuazione del piano ad iniziativa comunale per la lottizzazione delle aree site in via Aquileia/via Pasubio, in via Tonale e presso Villa Alari (nel prosieguo, per brevità, "PL").

2. RIEPILOGO DELL'ITER AMMINISTRATIVO

Si riepiloga di seguito l'iter amministrativo riguardante il PL, i cui atti, adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 84 del 27.07.2009 e definitivamente approvati nella seduta del 16.12.2009 con la deliberazione n° 130, avevano per oggetto la permuta, tra l'Operatore VAL.IM. S.r.L. ed il Comune di Cernusco sul Naviglio, della proprietà delle seguenti aree:

- quanto alla proprietà del Comune da trasferire all'Operatore, trattasi di n.2 aree libere site in via Tonale (denominata "Lotto A") ed in via Aquileia/via Pasubio (denominata "Lotto B") alle quali è assegnata la capacità edificatoria pari ad una SLP complessiva di mq 2.000,00 a destinazione residenziale;
- quanto alla proprietà dell'Operatore da trasferire al Comune, trattasi di porzioni del complesso edilizio di Villa Alari, corrispondenti alle cosiddette "ali".

Nell'ambito degli accordi convenzionali inerenti alla permuta di cui sopra, venivano inoltre definiti alcuni obblighi derivanti dalla permuta medesima, quali:

- definizione delle servitù di passo a favore sia del Comune sia dell'Operatore, al fine di regolare la compresenza della proprietà in parte pubblica ed in parte privata del complesso di Villa Alari;
- realizzazione, a cura dell'Operatore, di opere aventi per oggetto sia la ristrutturazione/riqualificazione di porzioni del complesso di Villa Alari sia la realizzazione di nuovo parcheggio ad uso pubblico presso l'area di via Tonale oggetto di permuta. Parte delle suddette opere erano scomputabili dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione dell'intervento a destinazione residenziali nei lotti A e B.

Per la formalizzazione degli impegni di cui sopra, lo schema di convenzione urbanistica da stipulare tra le Parti è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 130 del 16.12.2009.

Successivamente all'approvazione del PL, la società VAL.IM. S.r.l. ha presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (num. registro generale 2807 del 2012) contro il Comune di Cernusco sul Naviglio ed altri Enti per l'annullamento degli atti amministrativi relativi al parere negativo espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano in ordine all'istanza della VAL.IM. S.r.l. per la "realizzazione di un nuovo passo carraio in via Cavour e opere connesse per accesso al compendio vincolato di Villa Alari ala ovest", e, in

subordine, per l'accertamento della risoluzione per impossibilità sopravvenuta della bozza di Convenzione in data 15 luglio 2009.

Il Comune di Cernusco sul Naviglio ha presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (num. registro generale 1461 del 2015) contro la società VAL.IM. S.r.l. per l'accertamento dell'obbligo di concludere la Convenzione urbanistica afferente al PL.

In merito ai due ricorsi di cui sopra, la sentenza emanata dal TAR per la Lombardia (sentenza n° 1738 del 01.08.2017) ha valore costitutivo, ex art. 2932 cod. civ., in relazione alla stipula, quale contratto definitivo, della bozza di Convenzione sottoscritta tra il Comune e la società VAL.IM. S.r.l. in data 15.07.2009. Da ciò consegue nello specifico:

- la validità della permuta delle aree previste dallo schema di convenzione;
quanto a VAL.IM. S.r.L.:
- la cessione gratuita a favore del Comune di un'area di superficie di 230 mq inclusa nel "Lotto A" di via Tonale, a titolo di area standard;
- realizzazione a carico dell'Operatore, sulla suddetta area, di un parcheggio ad uso pubblico;
- monetizzazione di aree standard, per la dotazione richiesta eccedente la cessione di 230 mq;
quanto al Comune di Cernusco sul Naviglio:
- il riconoscimento a VAL.IM. S.r.L. della servitù carraia e di passo al fine di consentire l'accesso all'ala ovest della Villa Alari, unitamente a tutte le altre servitù indicate in Convenzione.

Successivamente, sia VAL.IM. S.r.L. sia il Comune di Cernusco sul Naviglio hanno presentato due distinti ricorsi in appello al Consiglio di Stato, per l'annullamento della sentenza del TAR per Lombardia, limitatamente ad alcuni punti che ponevano obblighi in capo a VAL.IM. S.r.L. ed al Comune nei confronti dell'altra parte.

Con istanza protocollata in data 05.11.2019, la società VAL.IM. S.r.l. ha presentato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano richiesta di autorizzazione ex art. 21 del D.Lgs. 42/2004 per la realizzazione di alcune opere presso il compendio storico-architettonico di Villa Alari (limitatamente alle aree di proprietà del richiedente), consistenti in particolare nella realizzazione di nuovo accesso carraio privato lungo via Cavour e nella nuova delimitazione degli ambiti da destinarsi a parco, oltre alla realizzazione di accesso carraio secondario di servizio lungo il perimetro sud delle aree pertinenziali private.

Unitamente alla realizzazione delle suddette opere, l'istanza prevedeva inoltre la cessione a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio di una porzione di area a parco/a giardino, attualmente di proprietà della società VAL.IM. S.r.L.

Con riscontro fornito in data 03.02.2020, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano ha autorizzato la realizzazione delle opere proposte dal richiedente VAL.IM. S.r.L., con alcune condizioni in ordine alle caratteristiche tecniche del cancello a delimitazione del nuovo accesso carraio su via Cavour ed alle modalità esecutive del proposto intervento di conservazione e consolidamento del muro di cinta esistente, mentre non è stata autorizzata la realizzazione di accesso carraio di servizio delimitato da cancello apribile sul perimetro sud delle aree di proprietà, venendo richiesta, in sostituzione, la formazione di siepi estese a tutto il perimetro della recinzione.

3. OGGETTO DELL'ISTANZA DI ATTUAZIONE DEL PL

Richiamato quanto sopra riportato, con la presente relazione si intende meglio illustrare l'oggetto dell'istanza di attuazione del PL.

3.1 Aree oggetto di intervento

1) Le aree di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio sono definite come segue:

LOTTO A - via Tonale

- Identificazione catastale: foglio 11 mappale 141
- Superficie territoriale: 2.230 mq (*)
- Destinazione urbanistica: l'area è ricompresa nel perimetro del comparto "Campo dell'Adeguamento a2_12 - isolato a bassa densità", la cui disciplina urbanistica è specificamente definita all'art. 35 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

I principali parametri edilizi ed urbanistici sono i seguenti:

- ✓ $D_c = H/2$ con una distanza minima di 5 m
- ✓ $D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.
- ✓ $D_s =$ pari a $1/2$ di H con un minimo di 5 m
- ✓ $R_c = 25\%$
- ✓ $H = 10,50$ m
- ✓ $S_p = 30\%$ della S_t complessiva del P.L.

() La superficie territoriale dovrà essere confermata o rettificata dal rilievo celerimetrico asseverato che sarà presentato in sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativo*

LOTTO B - via Aquileia/via Pasubio

- Identificazione catastale: foglio 11 mappale 220 e mappale 307 parte
- Superficie territoriale: 1.360 mq (*)
- Destinazione urbanistica: l'area è ricompresa nel perimetro del comparto "Campo dell'Adeguamento a2_30 - isolato a bassa densità", la cui disciplina urbanistica è specificamente definita all'art. 35 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

I principali parametri edilizi ed urbanistici sono quelli già indicati per il LOTTO A.

(*) *La superficie territoriale dovrà essere confermata o rettificata dal rilievo celerimetrico asseverato che sarà presentato in sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativo*

2) Le aree di proprietà dell'Operatore sono definite come segue:

- Identificazione catastale: foglio 36 mappali 1 parte - 72 – 73 -89 parte
- Destinazione urbanistica: l'area è ricompresa:
 - ✓ in parte (comprendente il corpo centrale e le cosiddette "ali"), nel perimetro del comparto "Campo della Conservazione c3_52 "Villa Alari", la cui disciplina urbanistica è specificamente definita all'art. 25 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente;
 - ✓ in parte, nel perimetro del comparto "Campo dell'Adeguamento a3_120 - isolato a media densità", la cui disciplina urbanistica è specificamente definita all'art. 36 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente;

L'intero compendio di Villa Alari risulta soggetto a vincolo ai sensi del D.L.gs 42/2004, ed inoltre è interamente compreso nell'ambito di tutela paesaggistica del Naviglio della Martesana.

3.2 Attuazione dell'intervento di permuta

L'attuazione del PL prevede:

1) il trasferimento della proprietà delle aree identificate quali LOTTO A e LOTTO B a favore dell'Operatore.

A tali aree è attribuita una capacità edificatoria complessiva pari a 2.000 mq di SLP a destinazione residenziale.

I principali parametri edilizi ed urbanistici sono i seguenti, come riportato nell'elaborato grafico "TAV.5 – Azionamento di progetto", sono i seguenti:

LOTTO A – via Tonale

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - Superficie territoriale: | 2.230,00 mq |
| - Superficie fondiaria: | 2.000,00 mq |
| - SLP di progetto: | 1.100,00 mq |
| - H massima | 10,50 m (corrispondenti a 3 piani f.t.) |
| - Superficie permeabile | <i>si rimanda alla relativa sezione riportata di seguito</i> |
| - Distanza minima dai confini: | H/2 con distanza minima di 5,00 m |
| - Distanza minima dai fabbricati: | pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m (*). |

LOTTO B - via Aquileia/via Pasubio

- Superficie territoriale: 1.360,00 mq
- Superficie fondiaria: 1.360,00 mq
- SLP di progetto: 900,00 mq
- H massima 10,50 m (corrispondenti a 3 piani f.t.)
- Superficie permeabile *si rimanda alla relativa sezione riportata di seguito*
- Distanza minima dai confini: H/2 con distanza minima di 5,00 m
- Distanza minima dai fabbricati: pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m (*).

(*) *Si rimanda all'art. 35.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT.*

Superficie permeabile

DOTAZIONE RICHIESTA

minimo 30% superficie territoriale (St = 5.160,00 mq (*))

- Superficie permeabile richiesta = 1.548,00 mq (= 5.160,00 mq x 30%)

DOTAZIONE IN PROGETTO

- LOTTO A - via Tonale 395,00 mq
- LOTTO B - Via Aquileia/Pasubio 168,00 mq
- Area Villa Alari 1.570,00 mq
- Superficie permeabile disponibile = 2.133 mq > 1.548,00 mq

(*) *La superficie territoriale totale comprende, oltre alla St del Lotto A e del Lotto B sopra individuata, anche la porzione di parco di Villa Alari oggetto di cessione gratuita al Comune di Cernusco sul Naviglio per l'attuazione del Piano di Lottizzazione.*

Su ciascuno dei due lotti A e B è prevista la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale sviluppati su n.3 piani fuori terra.

L'assetto planivolumetrico dei Lotti A e B è compiutamente definito dai parametri edilizi ed urbanistici sopra riportati, anche in deroga alla disciplina urbanistica prevista dal vigente Piano di Governo del Territorio per le aree classificate quali "Campo dell'Adeguamento a2 - Isolato a bassa densità".

In fase di esecuzione saranno consentite modificazioni planivolumetriche comprendenti anche il trasferimento di parte della capacità volumetrica tra i due lotti, nel rispetto del limite di 2.000 mq di SLP complessiva. Si precisa che tali modificazioni, non alterando le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo e non incidendo sul dimensionamento globale

dell'intervento, ricadono nel campo di applicazione dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e pertanto non necessitano di preventiva approvazione.

2) il trasferimento della proprietà a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio delle porzioni del compendio di Villa Alari meglio individuate nell'elaborato grafico "TAV.7 – Ambito Villa Alari: superfici in cessione al Comune" (cosiddette "ali di Villa Alari).

Tali porzioni di immobili sono trasferite nello stato di fatto in cui si trovano; in particolare risultano ultimati i paramenti murari esterni compresi i serramenti a delimitazione dell'involucro edilizio, mentre sono ancora al rustico parte delle finiture interne (pavimenti interni, controsoffitti).

Come illustrato nel prosieguo della relazione, il completamento delle opere edilizie (da eseguirsi a cura dell'Operatore) è subordinato alle determinazioni conclusive dell'Amministrazione comunale circa l'assetto definitivo attribuito alle cosiddette "ali".

Poiché il compendio di Villa Alari risulta caratterizzato dalla presenza di porzioni di proprietà privata (di proprietà sia dell'Operatore sia di altri soggetti privati estranei agli accordi convenzionali) e di proprietà pubblica (proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio), contestualmente al trasferimento della proprietà delle "ali" l'attuazione del PL comporta la revisione delle servitù di passo già istituite a favore sia del Comune sia dell'Operatore, al fine di regolamentare le modalità di accesso pedonale e/o veicolare alle differenti porzioni del compendio di Villa Alari.

Per l'esatta definizione di tali servitù si rimanda all'elaborato grafico "TAV.6 – Ambito Villa Alari: planimetria cessioni e servitù".

Quanto ai trasferimenti di proprietà di cui ai punti 1) e 2), essi sono effettuati nella forma di permuta senza corresponsione delle relative somme, in quanto le Parti stabiliscono di fare propri i contenuti delle perizie di stima redatte dal Consorzio C.I.M.E.P., che hanno dichiarato sostanzialmente equivalente il valore delle due aree.

3.3 Cessioni

Nell'ambito dell'attuazione del PL, sono effettuate le seguenti cessioni:

1) L'Operatore cede a titolo gratuito al Comune le aree catastalmente identificate al mappale 11 mappale 141 parte, corrispondenti a parte delle aree ricomprese nel Lotto A, per una consistenza pari a 230 mq.

Parte delle aree in cessione saranno interessate dalla realizzazione di parcheggio ad uso pubblico (si rimanda, per dettagli, alla corrispondente sezione della presente relazione).

La dotazione richiesta di aree per servizi di interesse generale è definitiva come segue, in base agli accordi convenzionali già sottoscritti:

- Dotazione richiesta per LOTTO A: 742,00 mq
- Dotazione richiesta per LOTTO B: 318,00 mq
- Dotazione richiesta TOTALE: 1.060,00 mq

La dotazione in progetto, corrispondente alle aree sopra identificate, ammonta a complessivi 230,00 mq.

L'attuazione del PL prevede la monetizzazione della quota parte della dotazione di aree per servizi non soddisfatta dalle cessioni previste, pari a: $1.060 \text{ mq} - 230 \text{ mq} = 830 \text{ mq}$.

Il valore della monetizzazione è determinato come segue: $830,00 \text{ mq} \times 102,56 \text{ €/mq} = \text{€ } 85.124,80$.

2) L'Operatore cede gratuitamente al Comune parte delle aree attualmente corrispondenti a giardino di pertinenza della Villa Alari, la cui esatta conformazione è meglio identificata nell'elaborato grafico "TAV.6 - Ambito Villa Alari: planimetria cessioni e servitù", e la cui consistenza catastale è la seguente: foglio 36 mappali 72 - 73 - 89 parte.

Tali aree non concorrono alla dotazione di aree per servizi di interesse generale richiesta per l'attuazione del PL.

L'attuazione del PL prevede, per tali aree, la realizzazione di opere finalizzate alla sistemazione ambientale ed alla ripermimetrazione delle aree, in considerazione della ridefinizione della proprietà privata e pubblica delle aree a parco del complesso di Villa Alari.

Si rimanda alla corrispondente sezione della presente relazione per l'illustrazione delle opere previste.

3.4 Opere di urbanizzazione

L'attuazione del PL prevede la realizzazione, a cura dell'Operatore delle seguenti opere:

a) Realizzazione di nuovo parcheggio ad uso pubblico sito in via Tonale.

Il parcheggio sarà realizzato sull'area prevista in cessione di 230 mq ricompresa nel LOTTO A, per una dotazione complessiva di n.14 posti auto collocati trasversalmente alla sede stradale esistente di via Tonale. E' prevista la realizzazione di nuovo marciapiedi in adiacenza al lotto fondiario in progetto, comprese le opere di collegamento al marciapiedi esistente, oltre all'adeguamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

L'importo scomputabile relativo alla realizzazione del nuovo parcheggio, come risultante dallo studio di fattibilità tecnico-economica allegato alla documentazione relativa al piano di lottizzazione, è determinato in complessivi € 26.273,00, come risultante dal computo metrico estimativo redatto in base ai listini ufficiali in vigore (listino Camera di Commercio, prezzario della Regione Lombardia) e dal relativo quadro economico; tale importo sarà scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione dei nuovi interventi residenziali.

b) Intervento di riqualificazione della porzione di parco (ala ovest di Villa Alari).

L'intervento rientra nella più ampia previsione di riqualificazione dell'assetto dell'ala ovest di Villa Alari, a seguito della cessione gratuita all'amministrazione comunale della porzione di parco attualmente di pertinenza degli immobili di proprietà privata compresi nell'ala ovest di Villa Alari. Sono previsti, in particolare, interventi riguardanti il patrimonio arboreo esistente e la nuova realizzazione e/o riposizionamento delle recinzioni fisse a delimitazione del nuovo assetto delle aree pubbliche.

L'importo relativo al suddetto intervento di riqualificazione, come risultante dallo studio di fattibilità tecnico-economica allegato alla documentazione relativa al piano di lottizzazione, è determinato in complessivi € 61.923,00, come risultante dal computo metrico estimativo redatto in base ai listini ufficiali in vigore (listino Camera di Commercio, prezzario della Regione Lombardia, listino Assoverde) e dal relativo quadro economico.

3.5 Riepilogo oneri e opere di urbanizzazione

L'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti dall'Operatore per l'attuazione degli interventi previsti sui lotti fondiari di progetto (LOTTO A e LOTTO B), come risultante dall'aggiornamento degli oneri tabellari originari indicati all'art. 10 della convenzione urbanistica approvata, è determinato come segue:

- Oneri di urbanizzazione primaria: € /mc 26,72 (*) x mc 6.000,00 = € 160.320,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria: € /mc 42,25 (*) x mc 6.000,00 = € 253.500,00

() oneri di urbanizzazione residenziali in vigore (D.G.C. n.22 del 30/01/2023 e n.36 del 15/02/2023)*

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria che è possibile portare a scomputo e pari a € 26.273,00, corrispondenti al valore del nuovo parcheggio ad uso pubblico da realizzare a cura dell'Operatore (di cui al punto a) del capitolo 3.4 che precede).

Il conguaglio per gli oneri di urbanizzazione primaria dovuto all'Amministrazione comunale è pertanto determinato in € 134.047,00.

3.6 Altre opere

Ad integrazione degli accordi convenzionali già determinati in attuazione del PL, l'Operatore eseguirà a proprie cure e spese le seguenti opere non scomputabili, comprendenti la formazione di nuovo accesso carraio privato da via Cavour al comparto ovest del compendio di Villa Alari di proprietà dell'Operatore e la sistemazione delle aree a giardino, a seguito della cessione di parte delle stesse al Comune di Cernusco sul Naviglio con conseguente ripermimetrazione delle aree private e pubbliche.

Sebbene alcune delle opere illustrate di seguito riguardino in via esclusiva le aree che rimarranno di proprietà privata dell'Operatore all'interno del compendio di Villa Alari, esse costituiscono parte essenziale ed integrante dei contenuti del PL, consentendo la corretta attuazione degli accordi convenzionali riguardanti la cessione al Comune di parte delle aree a giardino e la sistemazione delle aree.

Tali opere sono da intendersi complementari all'intervento di riqualificazione della porzione di parco oggetto di cessione gratuita al Comune, già illustrato ai punti precedenti.

L'opportunità di realizzare un accesso carrabile diretto al comparto "ala ovest" è dettata da una pluralità di motivazioni quali:

- sgravare la proprietà pubblica di Villa Alari dalle attuali servitù di passo esistenti a favore di privati (fatte salve le servitù comunque necessarie in relazione all'articolazione degli spazi privati e pubblici);
- garantire un agevole accesso ai mezzi di soccorso (ambulanze, vigili del fuoco etc.) ed ai mezzi di servizio per lo scarico ed il carico;
- consentire gli opportuni interventi di consolidamento e ripristino del muro di confine esistente, che presenta degrado della superficie intonacata e problemi di stabilità strutturale che potrebbero costituire pericolo per il transito su via Cavour.

Dal punto di vista realizzativo, l'intervento prevede le seguenti opere:

1) Restauro conservativo e la messa in sicurezza dell'esistente muro di cinta lungo via Cavour mediante stonacatura completa dell'attuale intonaco a base cementizia e successivo rifacimento di intonaco strutturale a base di calce con caratteristiche analoghe a quello già autorizzato per le porzioni del compendio di Villa Alari già interessate da intervento di risanamento conservativo.

Le opere di sistemazione saranno estese a tutta la muratura esistente, compresa la parte che interessa il "giardino all'italiana" già di proprietà pubblica.

La zoccolatura in intonaco strollato verrà anch'essa ripresa e sistemata. Si precisa che per l'immagine votiva esistente in fregio a via Cavour si procederà alla sola sistemazione della esistente cornice in muratura, e pertanto la stessa rimarrà nella posizione attuale. Si procederà inoltre al consolidamento strutturale dello stesso muro.

2) Rimozione di parte della muratura esistente per realizzare uno spazio esterno di sicurezza per la fermata delle autovetture che potranno così accedere o uscire dalla proprietà senza ingombrare la carreggiata stradale; tale area agevolerà inoltre l'immissione delle autovetture su via Cavour. La pavimentazione esterna sarà in acciottolato (analogamente all'ingresso del vicino "giardino all'italiana") con cordolo in granito a raso a divisione con la pavimentazione in asfalto presente sulla via Cavour.

3) Realizzazione del nuovo tratto di muratura in posizione arretrata, con materiali e forme analoghe all'esistente, e collegamento alla stessa muratura esistente. La muratura sarà intonacata su entrambi i lati con intonaco a base calce analogo a quello utilizzato nel recupero delle ali della Villa; la zoccolatura riprenderà quella esistente e sarà in cemento strollato colore grigio, mentre la protezione superiore del muro sarà realizzata mediante la posa di tegole tipo coppo/canale analoghe alle esistenti per tipologia e colore.

4) Messa in opera di cancello carraio automatico a doppia anta, che per forme e materiali risulterà analogo a quelli già realizzati, previa autorizzazione della Soprintendenza, per il complesso di Villa; il cancello sarà in ferro verniciato con vernice micacea grigio scuro con effetto ferro battuto.

5) Sistemazione del cortile interno, ove saranno collocati i posti auto dedicati alla sosta temporanea, mediante formazione di pavimentazione in calcestruzzo; la divisione tra l'area in calcestruzzo e le aree a verde sarà realizzata tramite la fornitura e posa di cordoli in granito spessore cm 5 e di altezza cm 5 dal terreno. Si precisa che sia la corsia di accesso ai posti auto temporanei che gli stessi posti auto non interessano zone piantumate. All'interno del giardino si rileva la presenza di alcuni manufatti in c.a. ad uso locale tecnico, che saranno oggetto di demolizione e ripristino delle aree a verde limitrofe.

6) Realizzazione di percorso pedonale di collegamento posto tra il cortile interno sistemato a calcestruzzo (estremità sud a ridosso della recinzione perimetrale) e la rampa carrabile esistente posizionata sul fianco ovest del corpo principale di Villa Alari.

Tale percorso si rende necessario per poter garantire un accesso di servizio (per carico-scarico merci) ai locali ad uso ufficio posti al primo livello interrato, potendo usufruire del nuovo accesso carraio previsto su via Cavour e pertanto senza gravare sulle parti del compendio di proprietà pubblica.

7) Suddivisione delle parti private e pubbliche del giardino esistente (lato ovest), che si renderà necessaria a seguito della cessione di parte del giardino privato al Comune, che sarà effettuata mediante il recupero e lo spostamento dei pannelli di recinzione esistenti, già posizionati a divisione dell'attuale giardino privato e il giardino comunale all'italiana. Esternamente alla recinzione, su suolo pubblico, sarà piantumata una siepe con andamento non uniforme, al fine di mascherare la divisione e la vista interna al giardino "ala ovest".

Il tratto di recinzione da realizzare a delimitazione del confine sud sarà arretrato per permettere il posizionamento esterno di siepe, e verrà realizzato seguendo la tipologia ed il disegno analogo ai tratti di recinzione già realizzati per le altre porzioni del complesso di Villa Alari.

8) Le aree verdi esistenti saranno interessate da alcuni interventi di abbattimento delle alberature ed essenze arbustive esistenti, oltre a nuove piantumazioni; tali interventi si rendono necessari unicamente per assicurare la realizzazione delle opere descritte ai punti precedenti (demolizione manufatti esistenti, nuova perimetrazione delle aree private, ecc).

Si precisa che l'intervento sopra descritto corrisponde ai contenuti della richiesta di autorizzazione ex art. 21 del D.Lgs. 42/2004 presentata dalla società VAL.IM. S.r.L. alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano (num. prot. int. 12241 del 14.11.2019) inerente alle opere di cui sopra. Esso recepisce inoltre le condizioni di carattere tecnico indicate nel riscontro fornito dalla Soprintendenza in data 03.02.2020 (num. prot. int. 1196.P), che ha autorizzato la realizzazione delle opere.

Si rimanda alla documentazione tecnica allegata alla richiesta inoltrata alla Soprintendenza per più specifiche indicazioni in merito agli interventi previsti.

Costituisce eccezione a quanto sopra il punto 6) (formazione di percorso pedonale di servizio), il quale è pertanto da ritenersi opera aggiuntiva rispetto all'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano. Trattasi, ad ogni modo, di opera di limitata consistenza avente dunque impatto contenuto sull'intervento di sistemazione delle aree scoperte della Villa Alari.