

MIRIAM CIPRANDI  
MAURO OGGIONI  
VIA MAZZINI, 46 - CORNAREDO (MI)



COMUNE DI CORNAREDO  
Protocollo N. 21473 ARRIVO  
Data 25-09-2018 - Ora 09:07:15  
Classificazione 6.1 C\_D018



Al Sindaco del Comune  
di CORNAREDO

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
e.p.c. architetto Riccardo Gavardi  
e all'assessore. all'Urbanistica Airaghi

CORNAREDO, 24 Settembre 2018

OGGETTO: osservazione alla proposta di PGT 2018 del comune di Cornaredo inerente la nuova definizione di centro storico + allegati. Totale di n. 3 pagine+3 allegati.

I sottoscritti, Miriam Ciprandi nata e Rho il 24/08/1969 e Mauro Giovanni Oggioni, nato a Cornaredo il 18/03/1969, residenti in via Mazzini 46, sono con la presente a chiedervi, in qualità di proprietari dei mappali 27 e 81 del foglio 8 di codesto comune, di modificare il perimetro del centro storico o gli indici di previsione, definiti dall'ultima proposta di variante al PGT per i seguenti motivi:

1. i nostri mappali rientrano in tale perimetro e per questo motivo verrebbe presumibilmente azzerata l'ultima volumetria disponibile, circa 600 mc. (con I.f. 1,5 attuale). Su tale valore abbiamo avuto anche un accertamento da parte dell'agenzia delle entrate quando Miriam Ciprandi acquistò nel 2008 il mappale 27. L'Agenzia delle Entrate aveva motivato un valore superiore a quello in atto di compravendita in quanto, riteneva che gli indici edificabili sarebbero aumentati proprio in previsione del nuovo PGT. Siamo ben consapevoli dell'assurdità di tale motivazione ma su questo assunto abbiamo dovuto transare (allegiamo documentazione comprovante quanto descritto), **con il pagamento dell'avviso di rettifica.**  
Facciamo inoltre notare a codesta amministrazione che la miglior definizione di **centro storico**, individua tale area come, quella parte del territorio comunale di più antica formazione sottoposta a particolare tutela per assicurare la conservazione di testimonianze storiche, artistiche, ambientali. Ebbene, da questo punto di vista, l'area in questione, su cui insistono le nostre proprietà, nulla ha a che fare con questa categoria urbanistica;
2. il nuovo perimetro del centro storico non trova fondamento alcuno con la sua definizione in quanto vi sono numerose costruzioni di diverso tipo quali, palazzi di 8 piani realizzati negli anni '60/'70, abitazioni singole come villette a una o due piani e altro genere che di storico non hanno proprio nulla. Si consideri inoltre che siamo più vicini al confine con Settimo Milanese (150 metri circa) che non alla piazza di Cornaredo (350 metri c.a.). Per altro verso, l'estensione irragionevole dell'area qualificabile come "centro storico" comporta lo svilimento di tutta una serie di provvedimenti emessi a livello urbanistico dalla Regione Lombardia per la "riqualifica" delle principali aree residenziali e commerciali dei centri abitati: impedendo la legittima applicazione delle normative primarie di riferimento;





3. si pensi ad esempio, forse non è stato notato, che a ridosso nelle nostre proprietà vi è un palazzo di ben 23 metri di altezza edificato a suo tempo su un'area che ad oggi sarebbe sufficiente a malapena per due villette a schiera. Oltre a questo altri edifici di diverse altezze con le sagome più svariate sono presenti all'interno del nuovo perimetro;
4. le motivazioni descritte nella proposta di PGT 2018 per la limitazione dello sfruttamento del suolo non hanno nessuna logica scientifica, in quanto ora vengono penalizzati i proprietari di ridotti appezzamenti, molte volte acquistati, non per speculazione edilizia ma solo per investimento a livello familiare: come è il nostro caso. A prova della buona fede di quanto scritto, facciamo presente che la **pratica edilizia 1/96** prevedeva l'edificazione dell'attuale abitazione e di un magazzino sotterraneo con uffici e spogliatoi a piano terra. Successivamente si è optato per la sola abitazione e con la sanatoria P.E. 54/2004/0 è stato aggiornato il progetto eliminando sia il magazzino che lo spogliatoio. Tutto questo in virtù del fatto che avendo due figli un domani, quando le circostanze saranno opportune, è presumibile un ampliamento dell'attuale abitazione. Per un totale di mc. 400 ca.;
5. sempre all'interno dell'ipotetico nuovo perimetro del centro storico insistono già limitazioni all'edificazione in quanto le aree hanno raggiunto la saturazione edificatoria con gli indici attuali. Quindi il consumo di suolo è stato di fatto evitato. Sicché dunque il provvedimento che qui si discute non avrebbe più capacità di "regolamentare un futuro sviluppo", ma si concretizzerebbe di fatto solo in un provvedimento atto a ledere irragionevolmente ed inesorabilmente, ed in via esclusiva, i diritti di privato cittadino;
6. nel centro storico vero e proprio vi sono interventi, che non hanno nulla di compatibile con le indicazioni che venivano date per il recupero degli edifici in centro storico e anzi, hanno, in molti casi, devastato l'immagine del centro stesso;
7. la nuova delimitazione del centro storico non porterà benefici di nessun genere in quanto il quartiere dove siamo inseriti è già ben definito e ha una sua identità propria che non urta minimamente con il centro storico vero e proprio, in quanto detto quartiere si è sviluppato al di fuori di quello che era il nucleo originario di Cornaredo. Le aree in cui è sorto tutto il quartiere, interessato dalla variante, erano cinte da una recinzione in mattoni, ma della stessa sono rimasti pochi tratti per una lunghezza totale di m. 40 ca. su un perimetro di quasi 1,5 km (Via Mazzini, via Brera, Via Garibaldi e Via Andrea Ponti con Piazza Libertà);
8. nel centro storico attuale è stato realizzato un intervento circa 10/12 anni fa in cui si è abbattuta la vecchia manifattura Tesini Malvezzi ed è stato autorizzato un intervento con immobili destinati ad abitazioni e uffici, con un piano terra in cui risiedono sia attività commerciali, come una banca oltre che negozi e uffici. I prospetti e le altezze non rievocano di certo quello che di storico è stato demolito;

Il progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale nel 1978, con la delibera n. 10/78, che ha stabilito la destinazione dell'area a zona residenziale e ha autorizzato l'istituzione di un'area di parcheggio per 100 posti auto. L'area è stata successivamente acquistata dalla Comune di Milano e ha subito diverse modifiche e ampliamenti nel corso degli anni.

Il progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale nel 1978, con la delibera n. 10/78, che ha stabilito la destinazione dell'area a zona residenziale e ha autorizzato l'istituzione di un'area di parcheggio per 100 posti auto. L'area è stata successivamente acquistata dalla Comune di Milano e ha subito diverse modifiche e ampliamenti nel corso degli anni.

Il progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale nel 1978, con la delibera n. 10/78, che ha stabilito la destinazione dell'area a zona residenziale e ha autorizzato l'istituzione di un'area di parcheggio per 100 posti auto. L'area è stata successivamente acquistata dalla Comune di Milano e ha subito diverse modifiche e ampliamenti nel corso degli anni.

Il progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale nel 1978, con la delibera n. 10/78, che ha stabilito la destinazione dell'area a zona residenziale e ha autorizzato l'istituzione di un'area di parcheggio per 100 posti auto. L'area è stata successivamente acquistata dalla Comune di Milano e ha subito diverse modifiche e ampliamenti nel corso degli anni.

Il progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale nel 1978, con la delibera n. 10/78, che ha stabilito la destinazione dell'area a zona residenziale e ha autorizzato l'istituzione di un'area di parcheggio per 100 posti auto. L'area è stata successivamente acquistata dalla Comune di Milano e ha subito diverse modifiche e ampliamenti nel corso degli anni.

Il progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale nel 1978, con la delibera n. 10/78, che ha stabilito la destinazione dell'area a zona residenziale e ha autorizzato l'istituzione di un'area di parcheggio per 100 posti auto. L'area è stata successivamente acquistata dalla Comune di Milano e ha subito diverse modifiche e ampliamenti nel corso degli anni.

per quanto sopra descritto chiediamo che:

- venga ridefinito il nuovo perimetro del centro storico comprendendo solo il netto dell'area parco con tutti gli immobili presenti al suo interno (centro anziani, scuola media Curiel, biblioteca ecc..) mantenendo allo stato attuale quello già in essere;
- oppure nel caso vi fosse una motivazione scientifico-storica plausibile, che ci è sfuggita negli ultimi 100 anni, venga sì mantenuto il perimetro proposto del nuovo centro storico, ma che non vengano azzerati gli indici edificabili sulle aree a cui attualmente è permesso edificare secondo gli attuali parametri urbanistici.

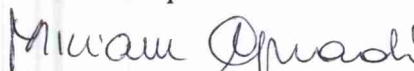
Pertanto su questo principio desideriamo mantenere la possibilità edificatoria sui nostri mappali 27 e 81 secondo gli attuali parametri urbanistici vigenti, trovandoci già in una posizione sfavorevole, **data la presenza di un palazzo di h. 23 metri di altezza costruito a suo tempo a m. 3,8 circa dal nostro confine**, che di fatto ci obbliga a mantenere almeno m. 6,2 limite di proprietà per garantire i m. 10 di distanza dai fabbricati oltre alle altre limitazioni tra i fronti di fabbrica.

Non vogliamo certo costruire un condominio, l'ampliamento che ci prefiggiamo non si configura come intervento invasivo e non coerente con l'obiettivo principale di contenimento dell'espansione urbana in detta area, che il piano persegue, ma come completamento della costruzione già in essere al solo scopo di abitazione per il nostro nucleo familiare.

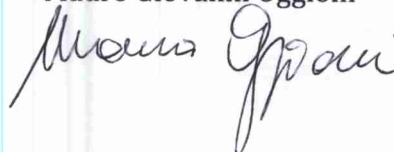
Nella speranza di avere dato motivazioni sufficienti al fine di rivedere il sistema con cui è stato definito il nuovo centro storico, restiamo a disposizione per ogni chiarimento in merito, con l'occasione porgiamo cordiali saluti.

In fede

Miriam Ciprandi



Mauro Giovanni Oggioni



Allegati :

- stralcio accertamento agenzia entrate
- estratto i mappa catastale aggiornato
- estratto di PGT vigente

La televisione è un mezzo di comunicazione che ha permesso di superare i limiti della stampa e del cinema, consentendo di raggiungere un numero crescente di persone in tutto il mondo.

La televisione è un mezzo di comunicazione che ha permesso di superare i limiti della stampa e del cinema, consentendo di raggiungere un numero crescente di persone in tutto il mondo.

La televisione è un mezzo di comunicazione che ha permesso di superare i limiti della stampa e del cinema, consentendo di raggiungere un numero crescente di persone in tutto il mondo.

La televisione è un mezzo di comunicazione che ha permesso di superare i limiti della stampa e del cinema, consentendo di raggiungere un numero crescente di persone in tutto il mondo.

La televisione è un mezzo di comunicazione che ha permesso di superare i limiti della stampa e del cinema, consentendo di raggiungere un numero crescente di persone in tutto il mondo.

in

Milano

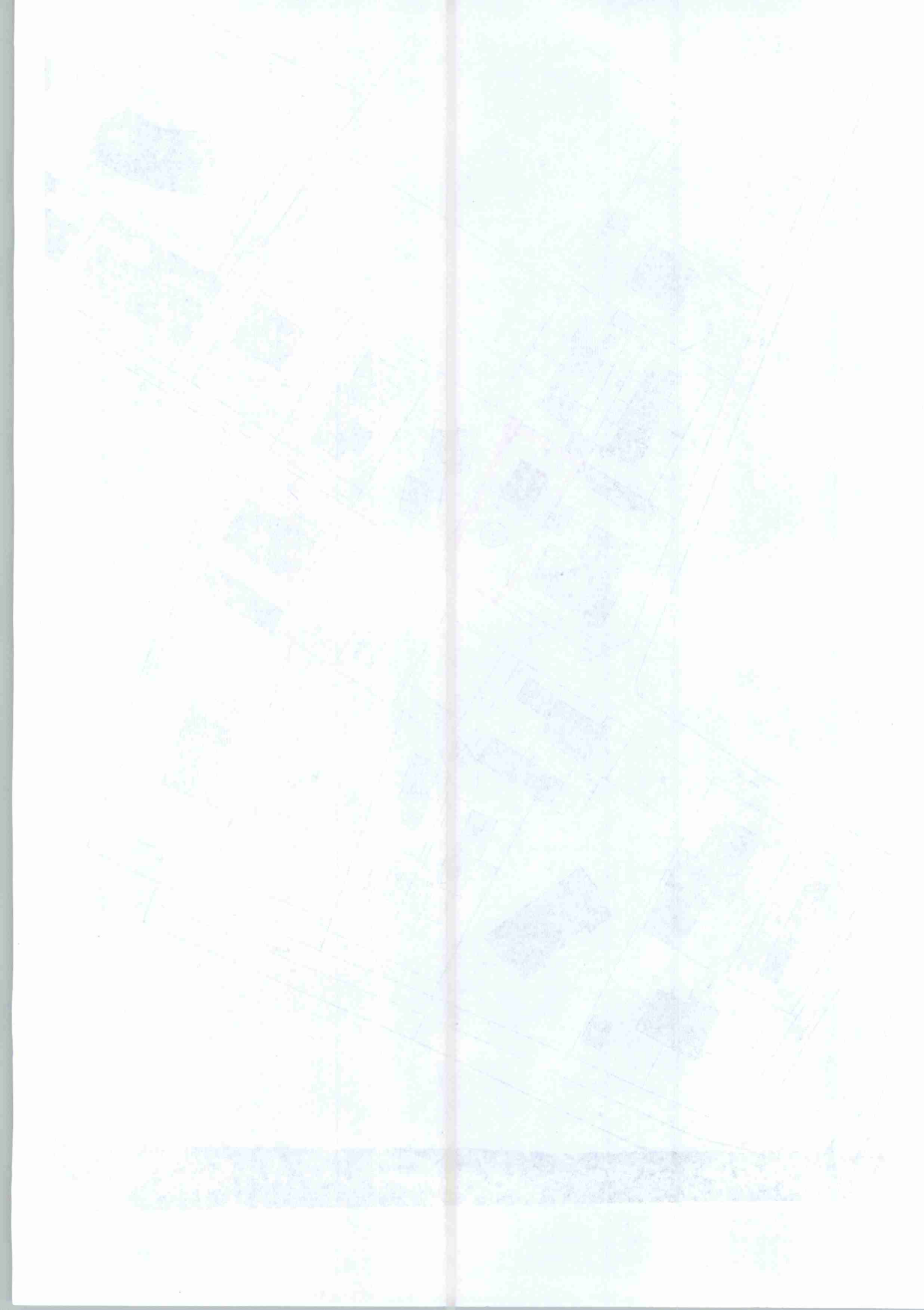
Milano

Allegato

- servizio di informazione
- servizio di informazione
- servizio di informazione









UFFICIO DI MILANO 6

**AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE - ATTO N. 20081T009393000**

Codice fiscale contribuente GGNMGV69C18D018G (soggetto 004); avviso n. 001

L'UFFICIO DI MILANO 6

**AVVISA**

Il signor OGGIONI MAURO GIOVANNI  
nato a CORNAREDO (MI) IL 18-03-1969  
codice fiscale GGNMGV69C18D018G  
nella qualita' di VENDITORE

di aver proceduto al controllo dei valori dichiarati per i beni e i diritti oggetto dell'atto  
notaio ROVEDA ARRIGO del 31-03-2008,  
registrato il 03-04-2008, serie 1T, numero 009393

Ai sensi degli artt. 51 e 52 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e successive modificazioni, i  
valori sono stati rettificati sulla base delle motivazioni di seguito illustrate.

Contestualmente sono irrogate le sanzioni riportate nel relativo prospetto ed analiticamente  
motivate.

**Descrizione dei beni e motivazioni dell'accertamento**

Progressivo n. 001/001 - COMPRAVENDITA DI TERRENO EDIFIC.

ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 51 e 52 del DPR 131/1986, il valore complessivo della  
cessione immobiliare con atto n. 9393/1T/2008 del 31/03/2008, registrato il 03/04/2008, presso  
l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 6, in Euro 121.500,00 in contrapposto al valore  
dichiarato in atto di Euro 65.000,00.

**MOTIVAZIONE**

Trattasi di compravendita di terreno edificabile sito in Comune di Cornaredo (MI) censita al  
foglio 8 mappale 27 ha 00.04.05, Classe U reddito dominicale euro 16, 08, reddito agrario  
euro 6,27;

Giusta il disposto degli artt. 51 - 52 DPR 131/86, atteso che le aree in oggetto hanno  
potenzialità edificatoria, come da certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di  
compravendita, tenuto conto che si rileva un sensibile scostamento tra il valore dichiarato in  
atto in € 65.000,00 ed il valore di mercato desunto mediante gli elementi di stima rilevati  
dalla banca delle quotazioni immobiliari "OMI" edita dall'Agenzia del Territorio; avuto inoltre  
riguardo, ai sensi del 3° comma art. 51 stesso DPR, ai trasferimenti a qualsiasi titolo che  
hanno avuto per oggetto gli stessi beni o altri di analoghe caratteristiche, nonché sulla  
scorta degli elementi di stima desunti dal suddetto osservatorio dei valori immobiliari edito  
dall'Agenzia del Territorio, si accerta, in funzione della possibilità edificatoria espressa in  
volume, secondo un indice fondiario pari ad 1,5mc/lmq come da certificato di destinazione  
urbanistica rilasciato dal comune di Cornaredo ed allegato all'atto di compravendita in esame,  
come segue:

$mq\ 405 \times 1,5mc/mq = mc\ 607,50$   
 $€/mc\ 200,00 \times mc\ 607,50 = €\ 121.500,00$

La valorizzazione unitaria di €/mc 200,00 è stata determinata in funzione dell'incidenza  
del valore dell'area sul prodotto finito tenendo conto che il valore commerciale massimo al mq  
di "abitazioni civili con stato conservativo ottimo" (che si assume come valore di riferimento  
degli immobili ad uso abitativo di nuova edificazione) è di €/mq 2.400,00 (desunto dal  
suddetto osservatorio dei valori immobiliari);

Pertanto considerando che mediamente l'incidenza del terreno sul prodotto finito è  
quantificabile nella misura del 25% si ha:

$€/mq\ 2.400,00 \times 25\% = €\ 600,00$  corrispondente ad 1 mq. edificato), e poiché l'altezza media di  
1 mq. edificato è uguale a m. 3, e, quindi, pari a mc 3, si ha:  
 $€\ 600,00 : 3 = €\ 200,00\ €/mc.$

SECRET

NOTES ON THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE UNITED STATES OF AMERICA

11/1/71

SECRET

11/1/71

11/1/71

11/1/71

11/1/71

11/1/71

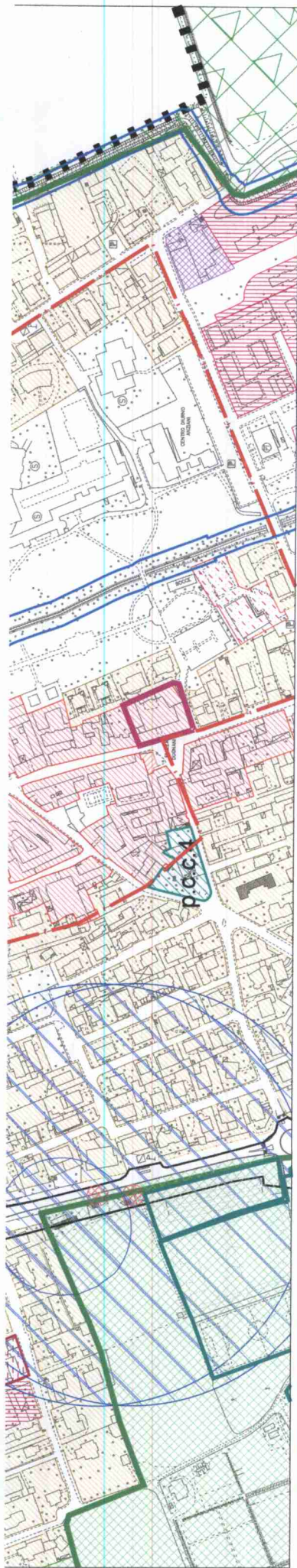
11/1/71

11/1/71

11/1/71

11/1/71





LEGENDA

- Residenziale If 1.5 mc/mq (art.14)
- Residenziale If 2.0 mc/mq (art.14)
- Residenziale If 2.5 mc/mq (art.14)
- Nucl. di Antica Formazione (art.15)
- Permesso di costruire convenzionato (art.16)
- Permesso di costruire convenzionato Industriale (art.17)
- Zone di ridefinizione funzionale (art.18)
- Produttivo (art.19)
- Commerciale (art.20)
- Commerciale: Media Struttura di Vendita (art.21)
- Commerciale: Grande Struttura di Vendita (art.22)
- Terziario-riceittivo (art.23)

- Mix funzionale 1: ricettivo - pubblici esercizi - terziario - produttivo (art.24)
- Attività Assistenziale o Sanitaria Privata (art.25)
- Agricola (art.26)
- Agricola all'interno del Parco Agricolo Sud Milano (art.27)
- Zona attrezzata per la fruizione art. 35 n.l.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (art.28)
- Aree per la viabilità e la mobilità (art.29)
- Verde privato (art.30)
- Fasce di rispetto (art.31)
- Limite del rispetto cimiteriale (art.31)
- Fasce di rispetto dei fontanili (art.31)
- Bene posto a tutela ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004, n.42
- Nucleo rurale di interesse paesistico ai sensi art.28 del vigente P.T.C.P. e art.31 del P.T.C.P. adottato ai sensi del comma 1 art. 60 delle N.T.A. della Provincia di Milano approvato con D.C.P. n.93/2013
- Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico nei Parchi Regionali ai sensi del comma 4 art. 60 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Milano approvato con D.C.P. n.93/2013

- Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici (art.33)
- Aree a rischio archeologico (art.34)
- Confine comunale
- Delimitazione del Parco Agricolo Sud Milano DGR n. 7/818 del 3 agosto 2000
- Proposta Ampliamento Delimitazione del Parco Agricolo Sud Milano DGR n. 7/818 del 3 agosto 2000
- Perimetro centro storico
- Aree di trasformazione
- Area di trasformazione approvata
- Corridoi ecologici secondari
- Barriera Infrastrutturale
- Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi vigente

Nota: La base cartografica utilizzata nella stesura delle rettifiche del PGT Vigente, derivante dall'elaborazione e dall'aggiornamento della base aeriofotogrammetrica comunale con il tracciato dell' Autostrada Torino-Milano (Variante CIPE 2008), è da considerarsi ad uso esclusivo per la redazione degli elaborati grafici del PGT.



COMUNE DI CORNAREDO  
Provincia di Milano

Correzione e rettifica di errori materiali  
della documentazione del  
Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) Vigente  
(D.C.C. n° 7 del 03.04.2014 e successive varianti),  
secondo le modalità dell'art. 13, comma 14-bis  
della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12  
e s.m.i. adempimenti conseguenti

Il Dirigente  
Ing. Domenico Marini

Il Sindaco  
Vittorio Santagostino

Arch. Mariastella Agresta



TITOLO:

Piano delle regole

QUADRO 2



Elaborato

PdR

Tavola n°

3.3

Documento

C.3

con riferimenti al documento di piano e piano dei servizi  
Data: Giugno 2016

Scala 1 : 2.000

studio agresta / architettura+urbanistica  
via Carlo Feltrina, 17 - 20133 Milano (MI) - Tel. 02.70064347 / 333.4215668 - e-mail mariastella.agresta@gmail.com



10

100

