

SPETTABILE AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI GORGONZOLA

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA VERDI

La sottoscritta Associazione **ASTROV**, con sede a Gorgonzola, in via Serbelloni n. 15, con riferimento al piano di lottizzazione indicato in oggetto inoltra le presenti

OSSERVAZIONI

1. A QUANDO IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO? – Nel totale disinteresse di maggioranza e “opposizione”, l’Amministrazione comunale continua imperterrita a violare la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Entrata in vigore il 31 marzo 2005, tale legge ha stabilito che i Piani Regolatori vanno sostituiti con i Piani di Governo del Territorio, ed ha disposto che “i comuni deliberano l’avvio del procedimento di adeguamento dei loro PRG vigenti **entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge** e procedono all’approvazione di tutti gli atti di PGT secondo i principi, i contenuti ed il procedimento stabiliti dalla presente legge”.

Tale termine è scaduto il 31 marzo 2006 ma a tutt’oggi, **a distanza di più di due anni dalla data di entrata in vigore della legge e di più di un anno dalla scadenza del termine di cui sopra**, a differenza di altre Amministrazioni comunali del circondario come quelle di Gessate, di Vignate, di Grezzago e di Pozzuolo Martesana, quella di Gorgonzola continua ad omettere di adempiere agli obblighi imposti dalla legge.

Ciò risulta particolarmente grave in quanto il Piano Regolatore vigente, essendo stato studiato e redatto nel 2001, non ha potuto tener conto della vertiginosa evoluzione intervenuta in questi sei anni (si pensi solo agli effetti dirompenti che sta producendo sulla viabilità della zona il centro commerciale di Bellinzago, che nel 2001 non era stato neppure progettato) e

dunque risulta ormai obsoleto, ed è tanto più obsoleto in quanto non è stato preceduto dalla Valutazione Ambientale prescritta, per i Piani di Governo del Territorio, dall'articolo 4 della citata legge regionale n. 12/2005, "al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente".

Anzi, è difficile allontanare il sospetto che l'Amministrazione comunale non abbia proceduto già nel 2005 alla redazione del Piano di Governo del Territorio, proprio per evitare che la Valutazione Ambientale evidenziasse l'insostenibilità, per il nostro territorio e per il nostro ambiente, degli effetti che deriverebbero dall'attuazione di alcuni insediamenti previsti dal Piano Regolatore, e quindi per evitare di dover ridimensionare, se non addirittura sopprimere detti insediamenti. E tutto questo, si badi bene, mentre il Quarto Rapporto di Valutazione del Gruppo Intergovernativo sul Cambiamento Climatico ha posto in rilievo la drammaticità della situazione che stiamo vivendo, situazione che è proprio il frutto di uno sviluppo sconsiderato, del tutto incurante delle ricadute prodotte sull'ambiente.

Anche se nel rispetto meramente formale dell'articolo 25 della legge regionale n. 12/2005, l'approvazione dei piani attuativi del piano regolatore vigente avviene dunque in un quadro di sostanziale illegalità.

In considerazione di quanto sopra, si chiede che in adempimento di quanto prescritto dal citato articolo 26 venga finalmente avviato il procedimento per l'approvazione del Piano di Governo del Territorio, e che nel frattempo non venga data ulteriore attuazione alle previsioni del piano regolatore vigente.

2. I VOLUMI PREVISTI DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SONO TROPPI - Il piano di lottizzazione quantifica in 7.396,00 mc. il volume ammesso

sull'area di intervento, mentre prevede che in tutti gli edifici sarà ricavato un sottotetto non abitabile, il cui volume non è stato considerato nella quantificazione di cui sopra.

Ai sensi dell'articolo 63.4 della legge regionale n. 12/2005 (come sostituito dall'articolo 1 della legge regionale 27 dicembre 2005 n. 20), però, “il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio di attività presentate successivamente al 1° dicembre 2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità ...”, ed ai sensi dell'articolo 64.2 della stessa legge tale recupero “... è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati”.

Adottando il piano di lottizzazione di cui si tratta, in verità, il Comune avrebbe potuto escludere l'area di intervento dall'applicazione di tali norme, e ciò in virtù dell'articolo 65.1 bis della legge regionale n. 12/2005: il Comune però non l'ha fatto, il che significa che intende permettere che dette norme vengano applicate anche in quest'area.

Questo significa che di fatto (e di diritto) il piano di lottizzazione attribuisce alla lottizzante ed ai suoi aventi causa la possibilità di realizzare subito i 7.342,90 mc. dallo stesso indicati, e fra qualche anno i metri cubi relativi agli appartamenti che potranno essere ricavati nei piani sottotetti.

In questo modo, il piano di lottizzazione attribuisce alla lottizzante il diritto di realizzare un volume maggiore di quello di 7.396,00 mc., consentito dal piano regolatore in virtù dell'indice territoriale di 2 mc./mq., e quindi

contrasta per questa ragione con il P.R.G..

Onde assicurare il rispetto del P.R.G., pertanto, è indispensabile che le previsioni insediative del piano di lottizzazione vengano ridimensionate, così da rispettare gli indici di fabbricabilità prescritti dal piano regolatore stesso tenendo conto anche del volume dei sottotetti suscettibili di essere trasformati in abitazioni in applicazione delle norme vigenti.

3. LA SUPERFICIE DRENANTE È TROPPO POCA – L'articolo 3.2.3 del regolamento comunale d'igiene, approvato in forza della delibera del Consiglio comunale n. 19 del 1° febbraio 1991, stabilisce che “l'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti ...” (secondo comma), e quindi precisa che “per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata” (terzo comma).

Applicando questa disposizione, pertanto, il piano di lottizzazione in esame avrebbe dovuto reperire una quantità di “superficie scoperta e drenante” pari a (mq. 3698,00 x 30%) 1.109,40 mq.

Al contrario, il piano di lottizzazione adottato reperisce una “superficie scoperta e drenante” di soli 249,27 mq., oltre a 1.711,62 mq. di “superficie drenante forzata” costituita dal “piano di copertura dei box con manto superiore di terra di coltivo spessore 80 cm; acque convogliate tramite pozzetti di raccolta posti sulla copertura dei box, verso i pozzi perdenti individuati nel numero sufficiente”.

Quest'ultima superficie, però, non risulta dotata delle caratteristiche indicate dal regolamento d'igiene per poter essere qualificata come “area

scoperta e drenante”, in quanto il suolo relativo risulta coperto dalle autorimesse, per quanto costruite ad una quota inferiore a quella di via Verdi.

Di conseguenza le previsioni del piano di lottizzazione andranno aggiornate, in modo da rispettare l'articolo 3.2.3 del regolamento comunale d'igiene.

4. LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI STANDARD - Su un'area complessiva di 3.698,00 mq. il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di 7.342,90 mc., volume questo cui corrisponde un fabbisogno di aree di standard pari a $(7.342,90 \text{ mc.} : 150 \text{ mc./abitante} \times 40 \text{ mq./abitante})$ 1.958,11 mq.

Date la dimensione e la collocazione dell'ambito di lottizzazione, e la quantità e la qualità dei servizi già presenti nella zona circostante, l'Amministrazione comunale ha ritenuto sufficiente la cessione di 492,30 mq. e la monetizzazione dei residui 1.465,81 mq., e tale monetizzazione è stata quantificata nell'importo di 213.084,64 euro: a tal fine il Comune si è avvalso della facoltà attribuitagli dall'articolo 16.4 delle norme del P.R.G.

Tale articolo però, dopo aver stabilito che è ammessa la monetizzazione delle aree di standard di cui il piano attuativo non prevede la cessione, precisa che, “in tale caso, a conguaglio della differenza tra la superficie dovuta di cessione e quella ceduta, all'atto della stipula della convenzione i lottizzanti corrispondono al Comune una somma **commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione ...**” (disposizione analoga è dettata dall'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12): questo significa che per l'operatore deve essere indifferente cedere le aree di standard piuttosto che monetizzarle, e che ogni

eventuale beneficio economico derivante dalla mancata cessione deve andare a vantaggio della Comunità locale, e non dell'operatore stesso.

Questo principio è ribadito anche dalla delibera consiliare n. 47 del 10 maggio 2004, la quale ha approvato i criteri proposti al riguardo dall'Assessorato al territorio, i quali a loro volta:

- al punto 1, confermano che il “criterio principale” da seguire per quantificare la monetizzazione è **quello del “vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione”**, e precisano che detto “vantaggio economico” **deve essere determinato mediante una perizia;**
- al punto 2 stabiliscono che, in alternativa al criterio del “vantaggio economico”, va applicato quello del “costo di acquisizione di altre aree”, solamente **“se questo costo sia superiore al costo determinato al punto precedente”**, sulla base della citata perizia.

Nel caso in esame, il fatto che vengano ceduti solamente 492,30 mq. di aree di standard in luogo dei 1.958,11 mq. prescritti, comporta un'enorme utilità economica per la società lottizzante.

Per la zona “B2”, infatti, l'articolo 23 delle norme del piano regolatore dispone che, in caso di piano attuativo, l'edificazione deve rispettare tanto l'indice di fabbricabilità territoriale “It” pari a 2,0 mc./mq., quanto l'indice di fabbricabilità fondiaria “If” pari a 2,5 mc./mq.

L'articolo 9 delle norme del P.R.G. stabilisce che la superficie fondiaria, in base alla quale va calcolato il volume realizzabile secondo l'indice “If”, “è costituita dalla superficie edificabile, dedotti gli spazi previsti o già di uso pubblico ...”.

Se dunque il piano di lottizzazione avesse previsto la cessione di tutti i

1.958,11 mq. di aree di standard prescritti, la superficie fondiaria sarebbe scesa a (3.698,00 mq. – 1.958,11 mq.) 1.739,89 mq.

Ma su tale superficie fondiaria, in applicazione dell'indice "If" di 2,5 mc./mq., sarebbe stato possibile realizzare solamente (1.739,89 mq. x 2,5 mc./mq.) 4.349,73 mc.

Invece il piano di lottizzazione, come detto, prevede la realizzazione di 7.342,90 mc., per cui è evidente che dalla mancata cessione di una parte delle aree di standard deriva alla lottizzante la possibilità di realizzare (7.342,90 mc. – 4.349,73 mc.) 2.993,17 mc. in più.

A Gorgonzola, i diritti edificatori hanno ormai raggiunto valori di mercato considerevoli.

Proprio in questi giorni il Comune ha pubblicato un avviso d'asta "per l'alienazione delle capacità edificatorie maturate su aree di origine di proprietà comunale e trasferibili in ambiti perequativi", nel quale l'importo a base d'asta è stato quantificato in 300,00 €/mc.: **applicando questo valore unitario, la monetizzazione nel caso in esame dovrebbe ammontare a (2.993,17 mc. x 300,00 €/mc.) 897.951 €** invece dei 213.084,64 euro previsti (senza il supporto della prescritta perizia) dal piano di lottizzazione adottato, corrispondenti ad un'utilità economica pari a (213.084,64 €: 2.993,17 mc.) 71,19 €/mc., davvero irrisoria.

Stando così le cose, in caso di definitiva approvazione del piano di lottizzazione adottato l'entità della monetizzazione delle aree di standard non cedute dovrà essere aumentata quanto meno fino all'importo di 897.951 euro, fermo ovviamente restando che se verrà confermata la facoltà della lottizzante di procedere al recupero abitativo dei sottotetti, tale importo andrà adeguatamente incrementato tenendo conto anche del

fabbisogno di aree di standard indotto dagli appartamenti che verranno in essi ricavati, e della mancata cessione di dette aree.

A ciò si aggiunga che, stando all'articolo 3 della bozza di convenzione adottata dal Consiglio comunale, la lottizzante dovrebbe versare al Comune l'importo della monetizzazione per il 50% al momento della stipula della convenzione stessa, e per il 50% residuo entro i successivi sei mesi.

Questa modalità di pagamento contrasta però con il richiamato articolo 16.4 delle norme del P.R.G. il quale come già visto, in conformità a quanto stabilisce l'articolo 46 della legge regionale n. 12/2005, dispone che l'importo della monetizzazione deve essere corrisposto al Comune **“all’atto della stipula della convenzione”**, e non in un momento successivo.

Allo scopo di rispettare il citato articolo 16.4, pertanto, è indispensabile che l'articolo 3 della convenzione venga modificato, prevedendo che l'intero importo della monetizzazione venga versato al Comune “all’atto della stipula della convenzione”.

Gorgonzola, 14 giugno 2007

Associazione ASTROV

Il Presidente

(Walter Fumagalli)