



SPETTABILE AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI GORGONZOLA

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE CASCINA CARCASSOLA

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) Preliminarmente si segnala (e la cosa non è di secondaria importanza, come si vedrà fra breve) che la tavola 4 “Vincoli e prescrizioni” non è stata redatta in scala 1:200, come erroneamente indicato nella sua intestazione (per rendersene conto, basta confrontarla con le altre tavole del piano di lottizzazione in scala 1:200, come per esempio le tavole 8 e 10).

Si impone quindi che la tavola 4 venga ridisegnata, rispettando realmente la scala 1:200.

2) Il piano di lottizzazione di cui si tratta disciplina l’edificazione di un’area particolarmente delicata, impreziosita com’è “dalla forte presenza storica della Cascina Carcassola e dal parco lineare che affianca il Naviglio Martesana per tutta la sua lunghezza” (Relazione generale, pag. 2).

A proposito di tale piano l’Assessore Fabrizio Camerata (che, a quanto è dato capire, è anche comproprietario della società lottizzante) ha avuto modo di dichiarare: “sono d’accordo che non è bello costruire davanti alla cascina. Avevamo offerto, con la giunta precedente, la possibilità di spostare la cubatura, poi di indicarci come posizionare gli edifici. Non è stato possibile. Forse il fatto che Papetti ... fosse consigliere, lo ha impedito, per evitare voci di favoritismi o altro. Però la nostra società aveva comprato un terreno edificabile. Se proprio vogliamo trovare delle *non*

limpidezze dico, ma chi ha pensato di rendere edificabile quel terreno? ... Ora l'amministrazione non può opporsi. Se qualcuno vuol cercare di capire, non deve prendersela con l'attuale amministrazione, che attua il PRG vigente, ma con chi ha reso edificabile quei terreni" (RADAR, n. 27/2009).

La gran parte di queste affermazioni non appare condivisibile, ma su una cosa si è senz'altro d'accordo: è stato un errore (uno dei tanti) del piano regolatore vigente, "rendere edificabile quel terreno" (così come fu un errore, o meglio sarebbe dire uno scempio, permettere di costruire a ridosso della Cascina, proprio di fronte al Naviglio, una casa di sei piani fuori terra!), ma ciò non significa che l'Amministrazione comunale debba per forza accettare supinamente tutto ciò che propone la lottizzante (fra i cui proprietari, a quanto pare di capire, dovrebbe annoverarsi anche il Consigliere comunale Fabio Papetti), solo perché quest'ultima ha comprato un'area edificabile (peraltro, ottenendo sicuramente tutte le garanzie del caso, come ogni imprenditore accorto fa allorquando acquista un'area la cui edificazione sia subordinata alla predisposizione di un piano attuativo il cui contenuto, al momento dell'acquisto del terreno, non è certo prevedibile).

Al contrario, il Comune ha il dovere di approvare una disciplina urbanistica di dettaglio che preservi nel modo più accurato i pregi dell'area di intervento e del contesto circostante, ed al contempo applichi nella maniera più corretta le previsioni del piano regolatore.

Per ciò che interessa tale area (classificata come zona "B2 – residenziale di completamento a media densità"), il P.R.G. fissa le seguenti regole:

- l'area è inserita in un più vasto ambito subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo (vd. la tavola 6.1 del P.R.G.);

- “i Piani Attuativi devono essere estesi all’intero ambito individuato con perimetrazione apposita nelle tavole di azionamento” (articolo 16.1);
- in caso di piano attuativo, l’edificazione non può superare tanto l’indice “It” di 2,0 mc./mq., quanto l’indice “If” di 2,5 mc./mq. (articolo 23);
- l’Amministrazione comunale, però, può approvare uno degli strumenti preliminari all’attuazione del P.R.G. individuati dall’articolo 15 delle relative norme di attuazione;
- “gli strumenti preliminari di attuazione del PRG ... forniscono gli indirizzi generali di fattibilità urbanistica, economico-finanziaria, ambientale ed architettonica per la predisposizione degli SUA ... anche individuando tempi e fasi sequenziali di intervento. Gli indirizzi in essi contenuti sono validi a tempo indeterminato, il loro rispetto verifica la compatibilità dei Piani Attuativi ... ai fini dell’esame di impatto paesistico ...” (articolo 15.2).

Nel caso in esame, in contrasto con l’articolo 16.1 delle norme del piano regolatore il piano di lottizzazione adottato riguarda solo una parte dell’ambito assoggettato a piano attuativo dalla tavola di azionamento del P.R.G., e ciò non è consentito.

La Relazione generale, peraltro, richiama lo Studio di inquadramento urbanistico-edilizio “Cascina Carcassola”, approvato dalla Giunta comunale con la delibera n 75 del 19 marzo 2008, mediante il quale l’ambito individuato dal piano regolatore è stato suddiviso in tre sub-ambiti più piccoli, e per ciascuno di essi sono stati dettati specifici “indirizzi generali di fattibilità urbanistica, ambientale ed architettonica” per la predisposizione dei relativi piani attuativi.

Di fatto però, mentre da un lato la lottizzante si è avvalsa dello Studio di inquadramento per predisporre un piano attuativo esteso al solo sub-ambito 2 **(il che però continua a configurare una violazione dell'articolo 16.1 delle norme del piano regolatore, giacché gli strumenti preliminari di attuazione del PRG non hanno certo il potere di modificare le prescrizioni del piano regolatore, e quindi non danno il diritto di violare le relative tavole di azionamento e il citato articolo 16)**, dall'altro ha radicalmente disatteso alcuni fondamentali "indirizzi generali" contenuti nello stesso Studio di inquadramento.

a) Risultano anzitutto violati gli indirizzi generali relativi alle aree di standard, contenuti nella tavola 7.8 dello Studio di inquadramento e riprodotti nella citata tavola 4 del piano di lottizzazione, in quanto:

- lo Studio di inquadramento ha localizzato lungo l'intera facciata sud della Cascina Carcassola un'"area standard in cessione ambito 2" avente un'estensione (misurata graficamente sulla tavola 9 del piano di lottizzazione) di circa 875 mq., mentre il piano di lottizzazione ha individuato una "superficie a standard verde pubblico e percorso ciclopedonale" di soli 440 mq. circa, che non soddisfa quindi la prescrizione dettata dallo Studio di inquadramento;
- quest'ultimo ha localizzato il "Percorso ciclopedonale" al di fuori dell'area da adibire a verde pubblico, e quindi la relativa superficie doveva aggiungersi agli 875 mq. previsti davanti alla Cascina, mentre il piano di lottizzazione ha collocato tale Percorso all'interno, il che ha ridotto ulteriormente le dimensioni dell'area destinata a verde pubblico (che così risulta di circa 300 mq., praticamente un terzo di quella

prescritta dallo Studio di inquadramento);

- lo Studio di inquadramento, infine, ha previsto la cessione delle aree di standard da reperire, prevedendo come unica eccezione a tale regola “la parziale monetizzazione e/o la cessione di aree esterne al perimetro di PL”, ma questo esclusivamente “in caso di oggettiva impossibilità di reperimento” (vd. la tavola 7.5 dello Studio), mentre il piano di lottizzazione ha previsto la monetizzazione della maggior parte dello standard, nonostante l’inesistenza della “oggettiva impossibilità di reperimento”.

In conseguenza di queste violazioni, il piano di lottizzazione prevede un volume considerevolmente maggiore di quello che sarebbe possibile realizzare se lo Studio di inquadramento venisse rispettato.

Le aree che quest’ultimo impone di riservare all’uso pubblico per la formazione del verde e della pista ciclopedonale hanno infatti un’estensione di circa 1.100 mq., la superficie fondiaria è quindi pari a (2.193 mq. – 1.100 mq.) 1.093 mq., ed il volume realizzabile nel rispetto dell’indice “If” previsto dal piano regolatore non può superare (1.093 mq. x 2,5 mc./mq.) 2.732,50 mc., in luogo dei 4.139, 37 mc. previsti dal piano di lottizzazione: un volume comunque eccessivo, ma almeno più compatibile con i pregi dell’area di intervento.

b) Il Piano di lottizzazione viola lo Studio di inquadramento, anche per quanto riguarda i “coni panoramici esistenti da salvaguardare” individuati nella tavola 7.6 di quest’ultimo.

Ciò risulta di tutta evidenza dalla tavola 11 del piano di lottizzazione, dalla quale emerge chiaramente che la nuova edificazione prevista pregiudica in

gran parte il “cono panoramico” n. 2 (vd. la “vista D” riprodotta nella tavola 20 del piano di lottizzazione), ed azzerare completamente il “cono panoramico” n. 3 (che nella citata tavola 20 è stato accuratamente omissis).

Il che conferma ulteriormente che il volume previsto dal piano di lottizzazione è assolutamente incompatibile con i pregi dell’area di intervento.

Qualora non si intenda seguire il percorso accennato nella propria dichiarazione dall’Assessore Camerata (“trasferire” la relativa cubatura su un’altra area ubicata in una porzione del territorio comunale meno “delicata”, ed adibire a verde pubblico quella antistante la Cascina Carcassola), si impone quindi che il piano di lottizzazione adottato venga radicalmente rielaborato, venga esteso all’intero ambito individuato dalla tavola 6.1 del piano regolatore, venga rigorosamente uniformato agli indirizzi dello Studio di inquadramento approvato, e per l’effetto la relativa cubatura venga considerevolmente ridimensionata.

3) A quest’ultimo riguardo non può certo sfuggire che la tavola 13 del piano di lottizzazione da un lato quantifica in 4.139,37 mc. il volume interamente residenziale ammesso sull’area di intervento, ma dall’altro evidenzia che in tutti gli edifici sarà ricavato un “Piano sottotetto spp.” (vd. anche la tavola 14), il cui volume non è stato considerato nella cubatura 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), “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 relativa 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.

Questo significa che di fatto (e di diritto) il piano di lottizzazione attribuisce alla lottizzante ed ai suoi aventi causa la facoltà di realizzare subito i 4.139,37 mc. dallo stesso indicati, e fra qualche anno i metri cubi relativi agli appartamenti che verranno ricavati nei piani sottotetti.

In questo modo il piano di lottizzazione attribuisce quindi alla lottizzante la possibilità di realizzare un volume maggiore di quello consentito dal piano regolatore, e quindi contrasta con il P.R.G. anche per questa ragione.

Onde assicurare il rispetto del piano regolatore, pertanto, è indispensabile che le previsioni insediative del piano di lottizzazione vengano ulteriormente ridimensionate, così da rispettare l'indice "If" prescritto dal P.R.G. tenendo conto anche del volume dei sottotetti che, in applicazione delle norme vigenti, sono suscettibili di essere

trasformati in abitazioni.

4) Fermo restando quanto rilevato nei precedenti paragrafi, in questa sede non si può fare a meno di rilevare che, secondo l'articolo 4 della convenzione urbanistica adottata dal Consiglio comunale, all'atto della sua sottoscrizione la lottizzante si obbligherà a monetizzare le aree di standard non cedute in base ad un importo unitario di 654,49 €/mq., e ciò in virtù di una perizia estimativa di cui però non si trova traccia fra gli elaborati tecnici adottati dal Consiglio comunale.

In proposito, con la delibera di adozione del piano di lottizzazione il Consiglio comunale ha dato mandato "al Servizio competente di procedere, prima della definitiva approvazione del piano, alla determinazione del prezzo di mercato del terreno tramite specifica stima, ... e di procedere alla eventuale correzione di quanto proposto dalla Soc. Alisei S.r.l., con riguardo al calcolo definitivo del contributo per la monetizzazione degli standard non ceduti".

Ciò premesso, quanto sopra non appare rispettoso delle norme che regolano la materia.

Da un lato, infatti, l'articolo 16.4 delle norme del P.R.G. stabilisce che, in caso di monetizzazione delle aree di standard non cedute, il relativo importo deve essere corrisposto al Comune "all'atto della stipula della convenzione", e non successivamente: **l'articolo 4 della convenzione dovrà quindi prevedere l'immediata corresponsione delle somme dovute a titolo di monetizzazione, e non semplicemente l'impegno a versarle in un momento successivo, per di più indeterminato.**

D'altro lato, l'entità della monetizzazione costituisce un elemento

essenziale della convenzione di lottizzazione, la quale deve essere adottata dal Consiglio comunale, deve essere pubblicata per consentire ai cittadini di presentare le proprie osservazioni, e deve essere definitivamente approvata dallo stesso Consiglio.

Nel caso in esame questo non avverrà, in quanto la “perizia estimativa” in virtù della quale la lottizzante ha quantificato l’importo della monetizzazione non è stata sottoposta all’esame del Consiglio comunale e tanto meno è stata pubblicata, così come non sarà pubblicata e sottoposta all’esame dei cittadini la “specifica stima” mediante la quale il “competente Servizio” procederà “al calcolo definitivo del contributo per la monetizzazione degli standard non ceduti”.

Per ricondurre il piano di lottizzazione nell’alveo della regolarità appare quindi indispensabile che esso venga fin d’ora corredato della “perizia estimativa” richiamata nell’articolo 4 della convenzione, che tale perizia venga sottoposta alla valutazione del Consiglio comunale, che in caso di adozione venga pubblicata per permettere ai cittadini di presentare le loro osservazioni, che venga definitivamente approvata dal Consiglio comunale, e che al massimo si preveda che prima della stipula della convenzione il “competente Servizio” possa aggiornare solo in aumento il relativo importo, qualora ciò sia giustificato dai valori di mercato correnti in quel momento.

Gorgonzola, 27 luglio 2009

Associazione ASTROV

Il Presidente

(Walter Fumagalli)