

All. A

osservazioni

RICEVUTO

28 MAR 2013

ge
u

CITTA' DI VAREDO	
RICEVUTO IL	
25 MAR. 2013	
PROTOCOLLO N°	4317
Cat. 10	Clas. 10
Registrato il	27.3.13

Spettabile

COMUNE DI VAREDO

Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica

Via Vittorio Emanuele II, 1

20814 VAREDO (MB)

Oggetto: OSSERVAZIONI alla adozione variante al Piano di Governo del Territorio finalizzata all'ampliamento del perimetro del PLIS Grugnotorto-Villoresi - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 28 dicembre 2012, Avviso del 14.1.2013 pubblicato sul BURL del 23.1.2013.

Il sottoscritto Dr. Giacomo Fantoni, nato a Milano il 4/7/1969, in qualità di legale rappresentante della società **LOCO VARADEO S.R.L.**, con sede in Milano Via Bigli n. 22, c.f. 03379660156 – p.iva 10651390154 e della Società **ARBO S.R.L.**, (c.f. 03153920156) con sede in Milano, via Bigli 22, di seguito denominate il “Gruppo”,

in relazione all'adozione della variante al P.G.T. di cui alla deliberazione in oggetto, a norma dell'articolo 13, comma 4, della l.r. 12/2005 e s.m.i.

espone quanto segue:

- 1) la Società Loco Varadeo S.r.l. era proprietaria di un complesso immobiliare denominato “*Villa Bagatti Valsecchi*”, catastalmente identificato nelle mappe del Comune di Varedo al fg. 15 mappali n. 1 – 2 - 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 99 – 15 – 16 – 17 – 18, vincolato ai sensi della L. 1089/39 (oggi D.Lgs. 42/2004) ed articolato nella Villa nobile, dependance, scuderie, abitazione del custode, cortile d'onore, nel parco, nelle ex serre e nell'ex Trotter;
- 2) la disciplina urbanistica di detto importante complesso immobiliare con l'approvazione del P.G.T. e con la stipula della Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo dell'area di trasformazione B7, come noto, è stata frutto di un lungo ed impegnativo confronto con l'Amministrazione Comunale allo

scopo di condividere una soluzione idonea a contemperare le esigenze private e le aspettative pubbliche in ordine al complesso immobiliare denominato "Villa Bagatti Valsecchi" nonché dell'area esterna sita lungo via Rebuzzini (individuata come Area di trasformazione P1 nel Documento di Piano), di particolare interesse per il Comune al fine di potenziare le aree a parcheggio e localizzarvi la nuova area mercatale, nonché di poter acquisire la stessa Villa Bagatti Valsecchi;

3) l'esito di detto confronto ha portato la ricorrente Società Loco Varadeo al protocollo di un'articolata proposta in data 16.12.2009 per la disciplina del complesso immobiliare di proprietà, avente in sintesi il seguente contenuto:

per la Villa: la alienazione al Comune del complesso immobiliare denominato "Villa Bagatti Valsecchi" (Villa, dependance, scuderie, abitazione del custode, cortile d'onore e gran parte del parco) ad esclusione dell'area "ex Trotter" e delle "ex Serre", per un importo di 6.000.000,00 di euro;

per l'Area P1:

- il trasferimento di parte della capacità edificatoria perequativa espressa dall'area P1 nell'area delle "ex Serre", la restante parte in cessione all'Amministrazione in "concambio" per l'acquisto da parte della Società dei fabbricati comunali ex fienili, con conseguente cessione all'Amministrazione di buona parte di detta area;
- il mantenimento di parte della proprietà per mq. 840;
- il riconoscimento di un diritto volumetrico premiale di 0,05 mq/mq nel caso di definizione dell'accordo entro 6 mesi dall'efficacia del P.G.T.;

per l'Area ex serre: utilizzo di detta area per la realizzazione di un intervento residenziale, avente una slp di 1200 mq su area di 1800 mq;

per l'Area ex Trotter: la destinazione della stessa quale area di pertinenza dell'intervento nell'area "ex Serre";

per gli ex fienili: la riqualificazione per area museale, uffici ed abitazione e la cessione da parte del Comune di porzione del cortile interno;

4) codesto Comune ha valutato positivamente detta articolata ed unitaria proposta, così che in fase di approvazione definitiva del P.G.T., avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 15.1.2010, ha modificato la disciplina afferente all'area B7 (comparto Villa Bagatti-Valsecchi) e dell'area P1 secondo i contenuti di detta proposta. Ed infatti nell'ambito delle controdeduzioni alle osservazioni il Comune ha richiamato la proposta del 16.12.2009 e, in considerazione della volontà di acquisire la Villa Bagatti Valsecchi ed il suo Parco, ha indicato lo stralcio di una parte dalla scheda B7 che è stata inclusa nel Piano dei Servizi, mentre l'altra parte è stata individuata come Area di Trasformazione comprendente l'area delle ex serre e dell'ex Trotter. Per detta area ha previsto una SIp di 1.200 mq, (data dalla volumetria delle ex serre e dal trasferimento di diritti edificatori perequativi provenienti dall'area P1). Inoltre, ha contemplato un incremento volumetrico pari a 0,05 mq/mq per l'ipotesi di cessione dell'area P1 entro sei mesi dall'efficacia del P.G.T.;

5) a maggior prova del fatto che in sede di controdeduzioni e di approvazione del P.G.T. il Comune abbia dettato una disciplina urbanistica per le sopracitate aree, nascente dall'aver condiviso e ritenuto rispondente all'interesse pubblico l'articolata proposta effettuata dalla Società, formalizzata con le integrazioni alla proposta del dicembre 2009 (non prima

di averla condivisa con l'Amministrazione medesima), anche la SCHEDA B7 del P.G.T. approvato ha fatto riferimento specifico a detta proposta;

6) divenuto efficace il P.G.T., anche la Società, in data 13.10.2010, ha a sua volta, presentato la richiesta di parere preventivo sul Piano Attuativo per l'Area di trasformazione B7;

7) a seguito di ulteriore confronto e quindi in ragione delle modifiche a tal fine formulate da codesto Comune dopo la richiesta di parere preventivo, la Società Loco Varadeo S.r.l. ha presentato una nuova proposta progettuale relativa all'area B7, limitando le possibilità edificatorie alla sola volumetria esistente di cui alle ex serre, così da ridurre la pur prevista slp di 1200 mq di cui al Documento di Piano a soli 744,22 mq, senza generare, quindi, alcun incremento del carico urbanistico esistente;

8) ed ancora, ferma la strategicità dell'area P1 per l'Amministrazione Comunale, la Società Loco Varadeo S.r.l., unitamente alla Società Arbo S.p.a., ha protocollato la bozza di atto di cessione dell'area P1 – Area a standard, con possibilità di parziale permuta con i fienili di proprietà comunale, cui ha fatto seguito la relativa approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 30.11.2010. In tale data è stata anche approvata dalla Giunta Comunale, con la delibera n. 145, la nuova proposta preliminare relativa al Piano Attuativo B7;

9) è seguito l'iter procedimentale relativo al Piano Attuativo Area di Trasformazione B7, conforme al P.G.T., che in sintesi ha portato:

a. alla manifestazione di volontà, in data 24.2.2011, da parte della Società Loco Varadeo alla vendita del complesso immobiliare "*Villa Bagatti Valsecchi*" condizionata all'impegno della P.A. a sottoscrivere l'atto di

compravendita e permuta della Area P1/Area a standard e agli ex fienili secondo i contenuti già definiti tra le Parti, nonché all'approvazione della bozza di convenzione finalizzata al rilascio del PDC Convenzionato relativo all'intervento di restauro degli ex fienili ed alla adozione del PA B7;

b. all'adozione del Piano Attuativo B7 conforme al P.G.T. in data 22.3.2011 con delibera di C.C. n. 8, previa espressione del parere favorevole da parte della competente Soprintendenza il 1.3.2011 Prot. n. 16309, che così testualmente si esprime “-... **il Piano attuativo in oggetto rientra in un più ampio accordo tra il comune di Varedo e la proprietà della Villa Bagatti Valsecchi**; - *che tali accordi consentiranno di acquisire al patrimonio pubblico la Villa Bagatti Valsecchi, e di avviare una campagna di restauri del monumento*; - *che il progetto di massima presentato è contenuto nelle volumetrie, è ubicato nell'area ove sono state realizzate le serre, di recente realizzazione e prive di valore storico monumentale, e pertanto risulta compatibile con il vincolo*”.

La motivazione sull'unitarietà della valutazione comunale circa l'assetto urbanistico dell'intero ambito è ulteriormente esplicitata nella citata delibera di adozione del P.A. B7 nei seguenti termini “- ... *con precedente deliberazione di quest'Organo n. 45 del 30.11.2010 si è già deliberato di acquisire parte dell'area superficaria del mappale 85 del foglio 13 che viene completata con la cessione dell'area a standard prevista con il piano attuativo in adozione con la presente deliberazione e che riveste carattere di strategicità stante la collocazione all'ingresso dell'area ex SNIA*; - **che il piano attuativo dell'area B7 è da ricondurre al più ampio disegno generale**

prefigurato in sede di approvazione del PGT vigente che ricomprende anche l'acquisizione dell'area di trasformazione P1, ...”;

c. all'approvazione del medesimo Piano Attuativo in data 5.5.2011, con delibera di C.C. n. 33;

d. alla stipula della Convenzione Urbanistica PA B7 per atto Notaio Enrico Sipione in data 12.5.2011, N. Rep. 1739 e N. Racc. 1110, per la realizzazione di due edifici residenziali, per una slp di 744,22mq e con adempimento da parte della Società degli obblighi convenzionali ivi contemplati, quali la cessione contestuale alla stipula dell'area a standard di mq 263,16;

e. alla stipula in data 12.5.2011 (pari data della stipula della Convenzione di Piano Attuativo B7) dell'atto Notaio Giovanni Roncoroni Rep. N. 108.045 e Racc. n. 26.332 con cui la Società Loco Varadeo ha venduto alla Fondazione “*La Versiera 1718*” il complesso immobiliare denominato “*Parco e Villa Bagatti Valsecchi*”;

f. alla stipulazione tra codesto Comune e le Società Loco Varadeo S.r.l. e Arbo S.p.a. per atto Notaio Roncoroni n. rep. 111.352, racc. n. 28.751 in data 25.7.2012 dell’*“atto di cessione aree e regolamento diritti edificatori-identificazione catastale”*, con cui si è operata la cessione dell'area P1, in parziale permuta, come sopra ricordato, con i fienili e stalle comunali, nonché alla cessione dell'area in soprasuolo di cui al mapp. 85, sub. 2 del foglio 13, di mq. 959,72;

10) la stessa richiamata delibera di approvazione del Piano Attuativo B7 n. 33 del 5.5.2011 indica testualmente che *“l'approvazione del piano attuativo in oggetto si colloca in un più ampio quadro negoziale che ha preso le mosse dalla deliberazione di approvazione del PGT.... con cui si è delineato un*

articolato percorso che comporterà la sottoscrizione di una pluralità di atti notarili che verranno sottoscritti anche in tempi diversi e finalizzati a:

- *acquisire l'area di trasformazione P1...da destinare ad area mercatale;*
- *valorizzare i fatiscanti fienili comunali a ridosso della Villa Bagatti Valsecchi (di cui il Ministero per i Beni Culturali ha autorizzato l'alienazione) ad uso terziario/museale;*
- *acquisire la Villa Bagatti Valsecchi e gran parte del relativo Parco, attraverso la Fondazione "La Versiera 1718"....."*
- *..il tutto con dei termini temporali per la "chiusura dell'intero pacchetto ...".*

Non vi è quindi dubbio alcuno sull'unitarietà dell'operazione e sul rilevante e ponderato interesse pubblico perseguito da codesto Comune, come più volte affermato, perseguito e avvalorato in molteplici atti e delibere;

11) improvvisamente, a pochi mesi dalla stipula dell'atto di permuta con cui il Comune si è assicurato l'area di interesse P1, codesta Amministrazione, ha comunicato alle Società Loco Varadeo ed Arbo l'avvio del procedimento di riesame, finalizzato all'eventuale annullamento/revoca delle determinazioni adottate con:

- la deliberazione di C.C. n. 1 del 15/16.1.2010 avente ad oggetto l'approvazione del PGT nella parte in cui dispone:
 - lo stralcio dal complesso di Villa Bagatti-Valsecchi di una porzione comprendente le serre, l'antistante spazio verde ed il galoppatoio, che diviene l'attuale "area di trasformazione B7";

-- la possibilità di edificare su tale area una slp di 1.200,00 a destinazione residenziale;

- la deliberazione di G.C. n. 145 del 30.11.2010, la deliberazione di C.C. n. 8 del 22.3.2011 e la deliberazione di C.C. n. 33 del 5.5.2011 aventi ad oggetto rispettivamente il parere preliminare, l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo dell'area di trasformazione B7, in gran parte occupata dall'ex Trotter;

12) con memoria ritualmente protocollata in data 11.10.2012, le Società hanno esposto le ragioni di illegittimità del preannunciato provvedimento di revoca/annullamento delle delibere di adozione e approvazione del Piano Attuativo; nondimeno, con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26.10.2012, codesto Comune ha proceduto alla *“Revoca delle deliberazioni di approvazione Piano Attuativo area di trasformazione B7 (ex serre e ex Trotter stralcio complesso Villa Bagatti Valsecchi) ed Avvio procedimento variante parziale al Piano di Governo del Territorio”*;

13) avverso detta delibera e gli altri provvedimenti, in quanto illegittimi e gravemente lesivi, le esponenti Società hanno proposto ricorso al T.A.R. tuttora pendente al n. di R.G. 175/13, con contestuale richiesta di condanna di codesto Comune al risarcimento dei danni.

Tutto ciò premesso e

CONSIDERATO CHE:

A) con la variante in oggetto, codesto Comune ha inteso deliberare l'ampliamento del perimetro del PLIS Grugnotorto-Villoresi, ricomprendendo l'Area Galoppatoio, ossia l'Area ex Trotter, non oggetto di

cessione a codesto Comune con l'atto notarile 12.5.2011, richiamato nella premessa e) che precede;

B) nella deliberazione di G.C. n. 104 del 24/9/2012, codesto Comune, circa gli obiettivi della suddetta variante, si limita ad enunciare, nel richiamato Allegato A la *“Indubbia e condivisa ... necessità di incrementare la tutela attiva che il Parco svolge, visti ... gli atti assunti ... all'interno del Piano Pluriennale degli interventi disciplinati dal c. 9.5 della D.gr VIII/6148 del 12.12.2007. Inoltre, si intende recepire integralmente le prescrizioni della Dgr VIII/6148 del 12.12.2007 di cui al c. 8.1. che recita “Il PLIS è un istituto che viene previsto e regolato dallo strumento urbanistico comunale (...) il Plis trova la propria previsione fondante negli atti del PGT: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il piano delle Regole”;*

C) trattasi, con tutta evidenza, di un mero e generico richiamo normativo che nulla dice sugli obiettivi concreti perseguiti ed infatti, a tal riguardo, la delibera, o meglio l'allegato A, nel prosieguo *“ al fine di meglio esplicitare gli indirizzi espressi dal Piano Pluriennale degli Interventi assunto dal Parco a fine 2011.”*, in realtà riporta uno stralcio della planimetria degli ampliamenti previsti, ove appare raffigurata l'Area ex Trotter di proprietà;

D) per avere indicazioni sugli obiettivi perseguiti da Codesta Amministrazione con la variante in oggetto occorre avere riguardo alla relativa Relazione, nella quale è indicata la volontà di inserire l'area di proprietà *“interessata dalla presenza di un galoppatoio...parte integrante del giardino storico di Villa Bagatti”* nel perimetro del PLIS, in quanto *“per le suddette caratteristiche localizzative e tipologiche si vorrebbero preservare lo stato dei luoghi dalla loro possibile edificazione.”;*

E) nel vigente PGT, l'area di intervento B7, Villa Bagatti Valsecchi, nella quale è compresa l'area del Galoppatoio, interessata dall'ampliamento di cui si discute, *“si colloca all'interno del complesso monumentale di Villa Bagatti – Valsecchi e comprende le serre e il trotter”* (cfr. Documento di Piano);

F) all'area B7, avente complessivamente una superficie di 9.166 mq, è riconosciuta dal Documento di Piano una SLP massima di 1200 mq. La relativa scheda di piano prescrive che *“tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati al parere preventivo della Soprintendenza ..e all'accordo più in generale previsto nella proposta prot. 18132 del 16.12.2009 e successiva nota di protocollo 188 del 8.1.2010”*. Più in particolare la norma specifica che *“le edificazioni di nuova previsione non dovranno riguardare l'area verde dell'ex trotter ma dovranno essere collocate all'interno del perimetro di concentrazione edilizia.”*;

G) infine, come ricordato, a pag. 33 della Relazione, codesto Comune indica che l'area oggetto di ampliamento è soggetta alla tutela del comparto storico così come definito dall'art. 37 del P.T.C.P..

Tutto ciò premesso e considerato,

RITENUTO CHE:

I. Codesto Comune indica che la variante in questione è un adeguamento del PGT alle previsioni del Programma Pluriennale degli Interventi del PLIS Grugnotorto-Villoresi (approvato con Delibera Consortile n. 19 del 29/11/2011). In realtà, come emerge nel Verbale della 1° conferenza VAS, non vi è previsione cogente nel PPI del PLIS relativa alle aree in questione. Eppure questo è uno degli aspetti su cui si è basata Codesta Amministrazione per dare seguito alla variante (vedasi l'Allegato A alla DGC n. 104/2012 del

24/09/2012), così come viene più volte citato in vari atti che sono stati prodotti nei mesi successivi per arrivare all'adozione della variante (vedasi il Rapporto Preliminare – Parte II – punti 1 e 2 e stralcio tavola di sintesi del PPI del PLIS a pag. 14, o quanto riportato ai punti 2.2 e 2.3 della Relazione e relativo stralcio della tavola 1 e della tavola 3 del PPI del PLIS alle pagg. 13 e 14);

II. in realtà secondo la normativa vigente i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale nascono dalla decisione autonoma dei singoli Comuni cosicché la natura dei vincoli urbanistico-territoriali è di sola valenza comunale, legata al Piano Regolatore Generale, prima, e al Piano di Governo del Territorio, oggi;

III. come recita la Delibera di Giunta Regionale 12 dicembre 2007 n. 8/6148 *"Criteri per l'esercizio da parte delle Province della delega di funzioni in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale"*, *"L'istituzione del PLIS è diretta espressione della volontà locale che si concretizza nella definizione degli obiettivi di tutela, nella perimetrazione dell'area destinata a parco all'interno dello strumento di pianificazione urbanistica dei comuni interessati e nella costituzione dell'ente preposto alla gestione"*. Alla comunità locale è quindi attribuita l'iniziativa e la conseguente decisione di istituire, mantenere e gestire il parco o il diritto di modificare la propria scelta; ne deriva che la decisione di inserire detta area nel PLIS è di sola ed esclusiva valutazione comunale;

IV. come visto nella parte espositiva che precede, Codesto Comune, con l'inclusione dell'area del *"Galoppatoio"* nel perimetro del PLIS, indica meramente voler aumentare la tutela del territorio e preservare la storicità del

luogo, senza invece dar conto di specifici obiettivi come richiesto dalla normativa in essere;

V. peraltro, la ragione che il Comune indica voler perseguire non appare giustificata. Infatti, come emerge da quanto precede, l'Area ex Trotter risulta già vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, cosicchè gli obiettivi di tutela e preservazione del territorio che codesto Comune indica voler perseguire con la citata variante - quasi che, diversamente, il territorio potrebbe essere compromesso - appaiono del tutto ultronei. Esiste una tutela specifica di diretta derivazione normativa, dell'ambito di cui si discute ai sensi del Codice Urbani, che esclude qualsiasi rischio di compromissione, visto che nessun intervento è possibile senza che lo stesso sia preventivamente valutato e assentito dall'Ente preposto alla gestione del Vincolo. Appare quindi del tutto ingiustificato ed ultroneo apporre un ulteriore vincolo;

VI. nella specie, peraltro, la Soprintendenza ha espresso parere favorevole circa le previsioni urbanistiche e i contenuti di progetto relativi all'Area di Trasformazione B7, tenuto conto che dette previsioni come visto, escludono poter realizzare interventi edificatori sull'area del Galoppatoio. La Soprintendenza, quindi, nel rispetto del vincolo, ha ritenuto coerente con il contesto l'intervento edificatorio nella sola area delle ex serre, escludendo l'ex Trotter;

VII. inoltre è da considerare che proprio l'aver previsto nel P.G.T. l'inclusione del Galoppatoio nell'ambito di trasformazione B7 (se pure non prevedendo di poter edificare sull'area stessa) ad avviso dell'Esponente non si concilia con le caratteristiche che a livello normativo debbono avere le aree

per essere incluse in un PLIS. Secondo la delibera prima indicata *“Nei PLIS possono essere incluse le seguenti aree:*

- a. “le aree destinate all’agricoltura;*
- b. Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;*
- c. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica;*
- d. Le aree a verde, anche destinate alla fruizione pubblica, i corridoi ecologici del piano dei servizi”*

Ed ancora *“non possono essere riconosciuti PLIS in aree a valenza esclusivamente comunale come i parchi cittadini, o aree che abbiano destinazione funzionale diversa da quella agricola, di tutela ambientale o di servizi per il verde pubblico di livello sovralocale”*. L’area di cui si discute non ha le caratteristiche che, a livello normativo, giustificano la sua inclusione nel PLIS;

VIII. Sotto ulteriore profilo, non può non rilevarsi che codesta Amministrazione persevera nell’adozione di atti pianificatori che incidono sui beni di proprietà, in violazione di un assetto definito, come ricorda la stessa scheda B7 del vigente PGT, a seguito di un complesso iter scaturito dall’aver l’Amministrazione stessa condiviso, rispetto alle finalità pubbliche perseguite, una proposta di accordo formulata dalla Società;

IX. quanto precede incurante del contenzioso in atto con la Proprietà circa l’annullamento del PA B7 (comprendente anche l’Area ex Trotter), che l’adozione di ulteriori atti e provvedimenti lesivi, ove portati a definitiva approvazione, non potrà che incrementare;

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto,

il sottoscritto Dott. Giacomo Fantoni, nella sua qualità ut supra indicata,
richiamato il contenzioso già pendente avanti il T.A.R. Lombardia - ricorso
R.G. n. 175/2013 e con ogni riserva a tutela dei propri diritti ed interessi

CHIEDE

l'esclusione dell'area di proprietà c.d. Galoppatoio dal perimetro del PLIS.

Con osservanza.

Milano-Varedo li 25 marzo 2013

LOCO VARADEO s.r.l.
ARCO s.r.l.

RICEVUTO

28 MAR 2013

92
U

CITTA' DI VAREDO	
RICEVUTO IL	
25 MAR. 2013	
PROTOCOLLO N°	1320
Cat. 10	Clas. 10
Registrato il	27.3.13

Spett.le**Amministrazione Comune di VAREDO****UFFICIO**

Responsabile settore Lavori Pubblici e

Pianificazione Territoriale

Attenzione: Arch. Mirco Bellè

Via Vittorio Emanuele II, n°1

20814 VAREDO (MB)

Varedo , 23 Marzo 2013

Oggetto : Osservazione all'adozione variante parziale PGT finalizzata all'ampliamento del perimetro del PLIS Grugnotorto Villoresi (Terza Variante)

I sottoscritti sono proprietari delle aree, situate a Varedo e incluse nell'ambito di trasformazione C14, ambito che, nella variante di PGT adottata con deliberazione C.C. n.57 del 28.12.2012, è stato inserito integralmente entro il perimetro del PLIS Grugnotorto-Villoresi assumendo che tale operazione fosse volta a "recepire gli indirizzi del programma pluriennale del PLIS". Tale presupposto, però, non corrisponde alla realtà: come ha avuto modo di precisare in sede di Conferenza di Servizi il direttore del PLIS, "le tavole del programma pluriennale degli interventi non riportano questi futuri ampliamenti". L'inclusione delle aree di cui si tratta nel PLIS è perciò priva della motivazione espressamente indicata nella relazione della variante nonché di altra motivazione diretta. I sottoscritti chiedono perciò che, in accoglimento della presente osservazione, la previsione relativa all'inclusione nel perimetro del PLIS dell'ambito C14 sia stralciata. D'altra parte, anche a voler attribuire alle aree dell'ambito C14 la funzione di margine urbano, si potrebbe utilizzare le aree stesse in modo da realizzare una vera e propria quinta con l'eventuale presenza di manufatti con destinazione appropriata; ma la funzione di quinta che definisca il margine urbano rispetto al parco può ben essere conseguita anche consentendo l'edificazione almeno su parte dell'ambito dettando prescrizioni morfologiche idonee ad ottenere il risultato voluto.

Comunque, i sottoscritti insistono per lo stralcio dal PLIS dell'ambito C14.

I sottoscritti rilevano altresì che, nella variante del PGT oggetto di osservazione, è previsto, per l'ambito C14, il solo indice 0,2 mq/mq senza l'incentivo di 0,05 mq/mq previsto nel Documento di

Piano del 2010 attualmente vigente. Ma tale riduzione è ingiusta ed i sottoscritti chiedono di superarla ripristinando la disciplina vigente per le seguenti decisive circostanze:

- nel 2010 (e cioè prima della scadenza dei sei mesi dall'intervenuta efficacia del PGT), i sottoscritti si sono avvalsi della facoltà di proporre la cessione al Comune dell'area C14 del Documento di Piano, nell'ambito del PII denominato "I tre tigli", PII che è stato regolarmente adottato ed approvato con la previsione anche dell'indice 0,05 mq/mq costituente l'incentivo previsto dal Documento di Piano nella specifica scheda;
- l'intera procedura relativa al suddetto PII è stata gestita unicamente dalla Quindici srl d'intesa con l'Amministrazione Comunale sino all'approvazione definitiva dello strumento, intervenuta nel giugno 2011; il mancato successivo convenzionamento del PII medesimo (e, quindi, la mancata contestuale cessione delle aree) non è imputabile in alcun modo ai sottoscritti che, d'altronde, non hanno nemmeno ricevuto la diffida prevista dalla legge. I sottoscritti, ad ogni modo, non avrebbero potuto assumere la necessaria iniziativa per la sottoscrizione della convenzione vista la posizione dominante ed assorbente del proprietario degli immobili compresi nell'ambito D3. Al riguardo, preme sottolineare che risale proprio alla particolare disciplina del Documento di Piano la causa della posizione subordinata e dipendente dei sottoscritti rispetto ai proprietari dell'ambito D3 (o dell'altro ambito che fosse stato o fosse individuato come destinatario della capacità edificatoria dell'ambito C14), sottraendo ai sottoscritti medesimi qualsiasi capacità di iniziativa rispetto all'utilizzazione dell'indice attribuito che può essere realizzato solo se terzi propongano uno strumento di pianificazione attuativa di aree di loro proprietà;
- solo nell'ottobre 2012 i sottoscritti sono stati messi a conoscenza della situazione di difficoltà e del mancato convenzionamento del PII già approvato cosicché, per una decisione cui i sottoscritti sono assolutamente estranei, è venuta meno la possibilità -prevista e disciplinata appunto dal PII- di utilizzare la capacità edificatoria assegnata all'ambito C14, ivi compreso l'incremento di 0,05 mq/mq previsto dalla relativa scheda.

In questa situazione, codesta Amministrazione non può considerare decaduti i sottoscritti dalla facoltà di utilizzare ancora altrove il ricordato incremento edificatorio di 0,05 mq/mq, visto che i sottoscritti hanno, sin dal 2010, adempiuto -per quanto li riguarda e per quanto è stato loro consentito dalla particolare disciplina del PGT- l'onere previsto dal Documento di Piano; i sottoscritti medesimi -in ipotesi- potrebbero essere solo considerati inadempienti involontari ed incolpevoli e, pertanto, non sanzionabili. Una volta rispettato il termine breve aderendo alla proposta del PII convenzionato "I tre tigli", il termine per l'adesione ad un nuovo piano attuativo, che preveda la cessione dell'ambito C14 e lo sfruttamento della relativa capacità edificatoria (con il ricordato incentivo di 0,05 mq/mq), non può che essere quello della validità del Documento di Piano (luglio 2015). In estrema ipotesi, il termine potrebbe essere quello di sei mesi decorrenti dal momento in cui codesta Amministrazione, accogliendo la presente osservazione, torni a riconoscere la ricordata facoltà di utilizzare anche l'incentivo di 0,05 mq/mq correggendo l'errata previsione della variante adottata, escludendo la decadenza erroneamente ed ingiustamente configurata.

In conclusione, i sottoscritti ribadiscono la disponibilità a cedere l'area in tempi brevi a fronte del riconoscimento, in sede di approvazione della variante, del ricordato incentivo al quale i sottoscritti medesimi continuano ad avere diritto e che pertanto chiedono sia di nuovo riconosciuto, anche nella

disciplina della variante del PGT, all'ambito C14.

A disposizione per qualunque chiarimento codesta Amministrazione ritenesse necessario e confidando nell'accoglimento della presente osservazione, i sottoscritti inviano distinti saluti.

Maria Luisa Polizzi



Gianfranco Pighin

