

1° ORG S. → SEG.
2° v ORG
3 v v

CITTA' DI VAREDO	
RICEVUTO IL	
21 OTT. 2013	
PROTOCOLLO N°	13408
Cat.	Clas
Registrato il	22.10.13

RICEVUTO
22 OTT 2013
Oss. n. 3

COMUNE DI VAREDO

Via Vittorio Emanuele II, 1
20814 VAREDO (MB)

Oggetto: Osservazioni alla Deliberazione di Consiglio Comunale di Varedo n. 25 del 25/7/2013, di "Adozione variante parziale al PGT finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di Trasformazione B7 (quinta variante)". Avviso pubblicato sul BURL il 21.8.2013

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, in relazione alla adozione della variante al PGT di cui alla deliberazione in oggetto, nel termine assegnato,

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 nobiliare, 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

A

(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 alla disciplina urbanistica di cui al PGT vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 15-16.1.2010. In tale sede codesto Comune ha modificato la disciplina afferente all'area B7 (comparto Villa Bagatti-Valsecchi) e all'area P1 secondo i contenuti della proposta presentata dalla Società Loco Varadeo del 16.12.2009 in seno al procedimento. Ed infatti, nell'ambito delle controdeduzioni alle osservazioni, il Comune ha richiamato la citata 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 Slp di 1.200 mq, (data dalla volumetria delle ex serre e dal trasferimento di diritti edificatori perequativi provenienti dall'area P1). Inoltre, codesto Comune 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., nonché ha proceduto:

- all'approvazione del Piano Attuativo in data 5.5.2011, con delibera di C.C. n. 33;
- 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 744,22 mq 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;

- 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*", per un importo di 6.000.000,00 di euro;

- alla stipula in data 1.8.2011 dell'atto Notaio Giovanni Roncoroni Rep. N. 108.801 e Racc. N. 26.876 tra la Società Loco Varadeo e la Fondazione "*La Versiera 1718*", alla presenza dell'attuale Sindaco pro tempore Diego Marzorati, con il quale si è fatto constare che la vendita ha prodotto in via definitiva i suoi effetti in quanto lo Stato e gli Enti Pubblici Territoriali competenti non hanno esercitato il diritto di prelazione a loro spettante.

- alla stipula sempre 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;

Quanto precede in ragione dell'unitarietà dell'operazione sopra descritta come peraltro recepita nella disciplina di cui al vigente PGT e del rilevante e ponderato interesse pubblico perseguito da codesto Comune, come più volte affermato, perseguito e avvalorato in molteplici atti e delibere;

4) Improvvisamente, come noto, 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;

5) 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*";

6) 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;

7) Successivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 28.12.2012 codesto Comune ha adottato la variante al Piano di Governo del Territorio finalizzata all'ampliamento del perimetro del PLIS Grugnotorto-Villoresi – includendovi l'area del "Galoppatoio";

8) In relazione a detta delibera, le esponenti Società in data 25.3.2013 hanno protocollato argomentate osservazioni chiedendo l'esclusione di detta area dal perimetro del PLIS, sulla scorta di una pluralità di ragioni, tuttavia respinte in sede di approvazione della variante, avvenuta il 19.6.2013 con la delibera n. 18, pubblicata sul BURL l'11/9/2013, nei confronti della quale le esponenti Società si riservano ogni azione;

Tutto ciò premesso e

CONSIDERATO CHE:

I. la variante adottata al PGT per la ridefinizione delle norme urbanistiche disciplinanti l'Area di Trasformazione B7, unitamente alla revoca della deliberazione di approvazione del Piano Attuativo di detta Area di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Varedo n. 33 del 5.5.2011, appaiono inficiati da molteplici vizi di illegittimità, così come già sostenuto nel ricorso pendente al T.A.R. al N.R.G. 175/2013, qui da intendersi integralmente richiamato;

II. con i procedimenti e le delibere su richiamati l'Amministrazione Comunale persevera nell'adozione di atti pianificatori che incidono sui beni di proprietà, in violazione di un assetto definito a seguito di un complesso iter scaturito dall'aver l'Amministrazione stessa condiviso, rispetto alle finalità pubbliche perseguite, un preciso assetto urbanistico dell'Area, conforme ad



protocolgate in data 20.06.2013 Prot. 8533, manifesta la disponibilità, anche a superamento del contenzioso in atto ma nella conferma delle previsioni contenute nel P.G.T. vigente e nel Piano Attuativo poi illegittimamente revocatò previste per l'Area di Trasformazione B7, ad addivenire ad una soluzione condivisa, alla sola ed esclusiva condizione in cui Codesta Amministrazione volesse accogliere la proposta formulata il 6.6.2013 dalla Fondazione Serena ONLUS, ed inviata per conoscenza al sottoscritto, di voler prevedere nell'Ambito delle ex Serre, una "*Casa di Nemo*", ossia una struttura in grado di accogliere e formare genitori di bambini affetti da Atrofia Muscolare Spinale, non distante dal Centro Clinico Nemo, struttura aperta presso l'ospedale Niguarda di Milano ed accreditata presso il servizio sanitario regionale.

Trattasi di una struttura avente una relevantissima finalità sociale, che evidentemente ha al tempo stesso una pregevole finalità di pubblico interesse. L'eventuale abbandono di detta possibilità, comporterebbe infatti la perdita da parte del territorio di una preziosa struttura di indubbio interesse pubblico ed il mancato perseguimento di una meritevole finalità benefica e sociale che la presenza di detta struttura socio sanitaria al contrario assicurerebbe. Detta struttura, peraltro, appare del tutto coerente con le caratteristiche del contesto in cui si inserirebbe e con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del medesimo che l'Amministrazione intende perseguire.

Con osservanza.

Milano, il 21 ottobre 2013

Loco Varadeo S.r.l.
Dott.  Fantoni

una proposta formulata dalla Società, con piena coincidenza quindi, tra interesse pubblico e disponibilità del privato ad attuare le previsioni di piano;

III. quanto precede, incurante del contenzioso già in atto con la Proprietà circa l'annullamento del PA B7 che l'adozione e approvazione di ulteriori atti e provvedimenti lesivi 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 - ferma ogni ragione e domanda ivi fatta valere e formulando ogni riserva a tutela dei propri diritti ed interessi avverso ogni atto e/o provvedimento diretto a modificare le previsioni urbanistiche contenute nel P.G.T. vigente e nel Piano Attuativo relativo all'Area di Trasformazione B7,

CHIEDE

1) **In via principale**, che codesta Amministrazione, riesaminando i procedimenti stessi di variante interessanti i beni di proprietà (sia per quanto concerne le ex serre che per l'ex Trotter, Voglia confermare le previsioni contenute nel P.G.T. vigente e nel Piano Attuativo poi illegittimamente revocato, previste per l'Area di Trasformazione B7, tenuto conto che già le medesime appaiono rispondenti agli obiettivi di tutela e salvaguardia dell'Ambito considerato, senza necessità e giustificazione alcuna di provvedere, prima alla revoca del Piano Attuativo, quindi alla variante al P.G.T. adottata;

2) **In mero subordine e ferme quindi le ragioni che precedono**, il sottoscritto, come già indicato in seno alle proposte e suggerimenti

