



Allegato alla deliberazione G. C.
n. ...67... del 16.02.2014...

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Mario Spoto)



ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI

PIANO ATTUATIVO

“Ex Centrale del latte”

in via Aguilhon - via Pindemonte - via Maggiolini

adottato con DGC n. 618 del 5.11.2013

All/B

OSSERVAZIONE N. 1:

P.G. 137634_ 13.12.2013

Richiedenti: residenti proprietari degli immobili siti in via A. Aleardi

01 - OSSERVAZIONE N. 1

Chiedono che venga prescritto che il nuovo intervento venga migliorato dal punto di vista ambientale attraverso la previsione di un significativo filare di alberi in adiacenza al muro divisorio sulla proprietà della ex Centrale del latte, su tutta la sua lunghezza, tra il giardino dello stesso e i nostri giardini (abbiamo visto che il Piano Attuativo contiene già in allegato una scrittura privata tra la “Centrale Immobiliare S.r.l.” e la Sig.ra Villa Barbara Maria, proprietaria del lotto che si affaccia sulla via Pindemonte, nella quale vengono presi accordi di questo genere, e pertanto il filare di alberi da noi richiesto non sarebbe altro che una prosecuzione dello stesso filare).

Tali alberi, per poter mitigare il nuovo intervento dai ns. giardini, dovranno essere necessariamente di alto fusto (che arrivino almeno a circa 15-18 metri di altezza), e posti ad una distanza tra loro tale da creare un effetto di continuità al fine di ridurre al massimo la vista reciproca (se fossero dei sempreverdi sarebbe ancor meglio); inoltre tale prescrizione si chiede che sia di “effetto immediato” (cioè che vengono allocati, entro la fine dei lavori, alberi di una certa dimensione al fine di creare una sorta di “pronto effetto”) e con valenza perpetua.

Siamo comunque disponibili per concordare distanze dal muro divisorio anche in deroga alle distanze di legge (tutte indicazioni che abbiamo tratto dalla scrittura privata sopra citata).

Controdeduzione

Valutata la fattibilità della richiesta dei Cittadini residenti e confinanti con l'intervento della Ex Centrale del latte, l'Amministrazione Comunale ritiene di accogliere tale osservazione prevedendo nella Convenzione urbanistica un apposito articolato in cui l'Attuatore si impegna a mettere a dimora sull'area di proprietà, in corrispondenza del confine sud, a propria cura e spese, un filare di alberi ad alto fusto, aventi congrue dimensioni e di pronto effetto, per l'intera estensione del muro di confine. Tale impegno dovrà essere espletato entro e non oltre la fine dei lavori per la costruzione dell'immobile del Piano Attuativo.

Per quanto sopra esposto l'osservazione è accolta nei limiti anzidetti e con conseguente modifica della Convenzione urbanistica.

OSSERVAZIONE N.2:

P.G. 140655_ 20.12.2013

Richiedenti: Associazioni e Comitati di Cittadini di Monza

02 - OSSERVAZIONE N. 2.1

Si chiede che venga verificata la regolarità della procedura di variante urbanistica relativa all'area della ex Centrale del latte. In particolare, venga chiarito il rapporto tra la sentenza della Corte Costituzionale 340/2009, il Bilancio 2010 e l'allegato Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune, citato sia nella delibera di adozione (2° capoverso) del Piano Attuativo sia nel precedente atto di vendita dell'immobile (premesse di pag. 1).

Controdeduzione

Con la sentenza della Corte Costituzionale sopra indicata è stata dichiarata la parziale illegittimità dell'art. 58 del D.L. n. 122/2008, per un ravvisato contrasto con quanto statuito dalla Costituzione all'art. 117. Conseguentemente per effetto della suddetta pronuncia, del 16.12.2009, l'art. 58 nella parte indicata al secondo comma deve essere disapplicato. Ciò nonostante è utile sottolineare che in forza del così detto "principio di legalità", la norma mantiene la sua efficacia per tutti quegli atti e quei rapporti che si siano perfezionati ed esauriti prima della pronuncia di incostituzionalità. Nel caso in cui trattasi il provvedimento amministrativo inerente il Piano delle Alienazioni, allegato al Bilancio, ed approvato con D.C.C. n. 11 del 10.02.2009 prevedeva l'inserimento dell'immobile in oggetto, determinandone la classificazione nel patrimonio disponibile nonché la "destinazione urbanistica" (imprimendo in tale momento una variante allo strumento urbanistico generale). Visto che l'atto non è stato impugnato per la parte afferente tale questione, né era più impugnabile all'epoca della pronuncia della sentenza, il competente Settore Patrimonio e Logistica ha espletato tutte le procedure che hanno portato alla vendita del suddetto immobile alla Società Centrale Immobiliare srl.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

03 - OSSERVAZIONE N. 2.2

Si chiede di integrare la documentazione a corredo del PA e che venga resa nota la valutazione di compatibilità della Provincia che, con il proprio Piano territoriale di

coordinamento (PTCP vigente), individua nella tavola 16 l'area della ex Centrale del latte col numero 26, allegando tale valutazione alla delibera di controdeduzione alle osservazioni.

Controdeduzione

Premesso che la zona in cui è prevista l'edificazione del Piano Attuativo interessa un'area individuata nel Piano delle Regole (che ai sensi dell'art. 10, comma 5, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. le *"indicazioni contenute del piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli"*), con proposta di attuazione non comportante una variante urbanistica, si fa presente che il PTCP di Monza e Brianza si limita ad individuare tale immobile nelle Aree Urbanizzate Dismesse (AUD). Inoltre la normativa del PTCP per le AUD, citata nelle premesse, non prevede per il caso di cui trattasi la necessità di richiedere una valutazione di compatibilità con lo strumento provinciale. Tale adempimento non è previsto neppure dalla normativa inerente i Piani Attuativi conformi allo strumento urbanistico generale.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

04 - OSSERVAZIONE N. 2.3

Si chiede che la quota relativa alla cessione degli standard dovuti e non ceduti o asserviti, in loco, pari a 1.759 mq, non vengano monetizzati, bensì reperiti integralmente come verde, entro il perimetro della ex Circoscrizione 2, individuandoli dove previsti dal Piano dei servizi del PGT vigente, per una loro attuazione.

Controdeduzione

Il Piano dei Servizi vigente, per la zona di Regina Pacis - Mentana - Buonarroti, concentra gran parte delle aree a verde di progetto, oltre che presso le aree dell'ex-Macello/Mercato, che sono già pubbliche, negli ambiti di trasformazione facenti parte del Documento di Piano a cui viene demandato il reperimento degli standard. In particolare le aree più interessanti per lo sviluppo di un sistema a verde in questa zona, avente anche valenza paesaggistica ed ambientale, si concentrano sull'asta del Lambro e sulle aree industriali dismesse che si trovano nelle vicinanze. Il Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, attualmente vigente in carenza del Documento di Piano scaduto di validità, promuove lo sviluppo di questo sistema che ovviamente potrà essere attuato solo nell'ambito della pianificazione integrata. Le altre aree a verde previste dal Piano dei Servizi, sono quelle del sistema perequativo, che però non interessano l'area di progetto.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

05 - OSSERVAZIONE N. 2.4

Si chiede che nella Relazione tecnica illustrativa (allegato E) venga riportato il calcolo degli standard dovuti per legge.

Controdeduzione

Il calcolo delle aree a standard dovuto per il costruito non è riportato nel citato elaborato illustrativo del Piano Attuativo, ma si fa presente che in ogni caso tali dati sono correttamente riportati nello schema di Convenzione urbanistica.

Tutto ciò premesso si deduce che tale carenza è sopperita dallo schema di Convenzione che all'art. 4, comma 5, riporta chiaramente le aree a servizi dovute per legge, così come è anche indicato nella delibera di adozione del Piano Attuativo. In ogni caso l'Amministrazione Comunale ritiene di accogliere l'osservazione chiedendo ai Tecnici dell'Attuatore di riportare anche in tale elaborato illustrativo, per una completezza descrittiva, anche il calcolo delle aree a standard dovute per il costruito.

Per quanto sopra esposto l'osservazione è accolta nei limiti anzidetti e con conseguente modifica della Relazione tecnica illustrativa.

06 - OSSERVAZIONE N. 2.5

Si chiede che la Relazione sul sistema della viabilità e mobilità (All. I), venga integrata con i dati e con una rappresentazione grafica dei flussi di traffico esistenti lungo le vie intorno all'immobile oggetto del PA, nonché la stima dei flussi provocati dal nuovo insediamento residenziale e i suoi effetti indotti.

Controdeduzione

Preso atto che la Relazione sul sistema della viabilità e mobilità non riporta i dati e la rappresentazione grafica dei flussi di traffico esistenti e di quelli indotti, si segnala per opportuna conoscenza che l'elaborato inerente la valutazione del clima acustico riporta sinteticamente dei dati afferenti il traffico stradale e che il competente Settore Strade, Viabilità, Infrastrutture, nella fase di espressione del relativo parere, non ha richiesto un approfondimento di tali aspetti.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

OSSERVAZIONE N.3:

P.G. 140720_ 20.12.2013

Richiedente: Simone Villa

07 - OSSERVAZIONE N. 3

Si chiede che venga annullata in autotutela la Delibera di Giunta Comunale di adozione del Piano Attuativo, rilevato il danno subito dal Comune per il mancato versamento di euro 330.000,00 da parte della società, anche alla luce dell'attuale situazione finanziaria dell'Ente.

In via subordinata, si chiede che venga rifatta la procedura di adozione del Piano Attuativo in modo tale che la Società versi l'importo di euro 330.000, come da contratto sottoscritto e che non risulta modificato da altra scrittura, visto che al punto 5 della Delibera di adozione si afferma genericamente che, prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica, dovrà essere stipulato un apposito atto per regolare l'utilizzo della rimanente slp e per il versamento o meno del corrispondente importo di euro 330.000,00.

Controdeduzione

In sede di offerta per la vendita dell'Immobile dell'Ex Centrale del Latte, situato in una zona residenziale della città, l'Amministrazione ha giudicato congruo, con deliberazione di Giunta Comunale n. 483/2011, il prezzo proposto dall'operatore di € 2.978.000,00. Successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 4.10.2011 è stata adottata una Variante generale al P.G.T. che, per il lotto in questione, ha diminuito le possibilità edificatorie, dall'indice territoriale di 0,90 mq/mq a quello di 0,80 mq/mq, portando la Slp complessiva ammissibile da mq 3.970,80 a mq 3.529,60. La società acquirente ha perciò proposto all'Amministrazione, che ha accettato con Deliberazione di G.C. n. 795 del 2.12.2011, le seguenti modalità di pagamento:

- la stipula dell'atto notarile di compravendita dell'immobile al prezzo originariamente offerto di € 2.978.000,00;
- il pagamento della somma di € 2.498.000,00 contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita;
- il versamento della residua somma di € 330.000,00 (risultante dal computo della minore superficie edificabile di mq 441 al costo medio di € 750 al mq) al verificarsi della seguente condizione sospensiva: "che nella fase di osservazioni alla variante generale al

P.G.T. l'area possa essere riportata alla condizione di una SLP realmente fruibile di 3.970,80 mq.”

In altre parole, nell'atto di vendita stipulato il 19.12.2011, il Comune di Monza ha accettato che l'acquirente pagasse una cifra minore (€ 2.498.000,00), prefigurando la possibilità di ridurre l'indice di edificabilità, o al contrario di incassare il totale pattuito nel caso in cui il Consiglio Comunale, in accoglimento di osservazioni, avesse modificato l'indice del P.G.T., portandolo alla quota di 0,9 mq/mq.

Si noti che la variante al P.G.T. adottata con deliberazione consiliare n. 90/2011 non prevedeva la soggezione dell'ambito in questione a pianificazione attuativa; l'accoglimento dell'osservazione, ipotizzata dal contratto di compravendita, non avrebbe, pertanto, comportato una situazione urbanistica identica a quella del PGT vigente (ove, al contrario, viene prevista la pianificazione attuativa quale condizione per la trasformazione dell'immobile).

Il contratto di compravendita stipulato, invece, non prevede espressamente alcun conguaglio legato all'assetto urbanistico conferito dal P.G.T. vigente, che contempla un indice territoriale massimo pari a 0,90 mq/mq di Slp ma subordinato a Piano Attuativo.

La variante al P.G.T., adottata il 4.10.2011 non è stata poi più approvata, anzi è stata revocata con Delibera del C.C. n. 32 del 2.07.2012. A seguito di questa decisione l'indice territoriale massimo previsto sul lotto è tornato ad essere 0,90 mq/mq, ma subordinatamente all'approvazione di Piano Attuativo.

Peraltro nel caso in esame, oltre all'oggettiva incertezza legata alla formulazione del contratto stipulato, decisive ragioni urbanistiche hanno giustificato la decisione della Giunta di ridurre l'indice dalla quota di 0,9 a quella di 0,8 mq/mq di Slp.

Va premesso, in termini generali, che, come osservato dalla giurisprudenza “L'approvazione del piano di lottizzazione non è atto dovuto, ancorché risulti conforme al piano regolatore generale, essendo l'approvazione sempre espressione di potere discrezionale dell'organo deputato a valutare l'opportunità di dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale” (Consiglio di Stato sez. IV, 12 marzo 2013 n. 1479) e che “L'imprescindibile funzione del piano attuativo è quella di calare, rendendole operative, nella concreta realtà le linee programmatiche del PRG, in funzione di un ordinato e razionale assetto del territorio comunale” (T.A.R. Napoli (Campania), sez. III, 11 settembre 2009 n. 4914).

Inoltre gli indici territoriali contemplati dall'attuale strumento urbanistico sono delineati come massimi, essendo sempre possibile, in sede di pianificazione attuativa, la loro riduzione, laddove giustificata dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Vieppiù, tale potere è stato concretamente esercitato dall'Amministrazione Comunale in diverse occasioni ed in applicazione del vigente P.G.T., laddove è stato ritenuto consono al

migliore assetto del territorio ridurre, in sede di pianificazione attuativa, la capacità insediativa, rispetto a quella massima ammissibile applicando gli indici del P.G.T.

Nel caso in esame, come specificato nella deliberazione di adozione del piano, la riduzione dell'indice applicato (dalla quota di 0,90 a quella di 0,80 mq/mq di SIp) è giustificata alla luce del contesto in cui si inserisce l'intervento, caratterizzato, in prevalenza, da edifici di contenute dimensioni ed altezza (quelli oltre il confine sud, verso via Aleardi sono di soli due piani).

Oggi, con la proposta di approvazione del presente Piano Attuativo, viene operata la scelta di ridurre nella stessa misura il peso insediativo dell'intervento, e quindi di fissare la SIp massima ammissibile a mq 3.529,60.

In tal senso il Comune non ha subito alcun danno perché ha perseguito la scelta di una maggior attenzione al territorio ed alle esigenze dei suoi abitanti nel non veder compromesse, con edificazioni fuori scala, zone residenziali esistenti concepite a misura d'uomo.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

CONCLUSIONI:

Si propone pertanto di:

- a) accogliere le osservazioni n. 1 e n. 2.4 per le motivazioni esposte nelle singole controdeduzioni;
- b) non accogliere le osservazioni n. 2.1, 2.2, 2.3, 2.5 per le motivazioni esposte nelle singole controdeduzioni.

Monza, 6 febbraio 2014

IL DIRETTORE DEL SETTORE
GOVERNO DEL TERRITORIO
Arch. Giuseppe Riva

