

Al Sig. Sindaco
Roberto Albetti
Piazza Marconi, 1
20081 - Abbiategrasso

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale
Alberto Gornati
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Ai Sigg. Capigruppo Consiglieri
Nai Cesare Francesco
Bottene Giuseppe Guido
Gallotti Emanuele
Guffanti Pierfranca
Ceretti Arcangelo
Bosco Giovanni
Granziero Emanuele
Tagliabue Marcantonio
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Sig. Difensore Civico
Marco Ferrario
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
difensorecivicoabb@comune.abbiategrasso.mi.it

All’Autorità Competente VAS PGT
Responsabile del Servizio Ambiente, Ecologia
Ing. Antonio Carrozza
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
servizio.ambiente@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Dirigente Settore Gestione del Territorio
Arch. Giorgio Lazzaro
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
urbanistica@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Sig. **Presidente Commissione per il Paesaggio**
Comune di Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Segretario Generale e Direttore Generale
Sig.ra Flavia Ragosta
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Eccellentissimo Sig. Prefetto
Gian Valerio Lombardi
protocollo.prefmi@pec.interno.it

Presidente Provincia di Milano
Guido Podestà
protocollo@pec.provincia.milano.it

Assessore ai Sistemi verdi e paesaggio
Regione Lombardia
Alessandro Colucci
sistemi_verdi_paesaggio@pec.regione.lombardia.it

Assessore al Territorio e urbanistica
Regione Lombardia
Daniele Belotti
territorio@pec.regione.lombardia.it

Presidente Parco del Ticino
Gian Pietro Beltrami
parco.ticino@pec.regione.lombardia.it

Soprintendenza per i beni architettonici e
paesaggistici
Arch. Alberto Artioli
mbac-sbap-mi@mailcert.beniculturali.it

ARPA Lombardia – Dip. Milano
Area nord-ovest - Parabiago
dipartimentomilano.arpa@pec.regione.lombardia.it

ASL Milano
protocollo.generale@pec.aslmi1.it

AMAGA
Azienda multi servizi abbiatense
gestioni ambientali spa
Viale Cattaneo, 45
Amministrazione@amaga.it
Abbiategrasso

Oggetto: Osservazioni al PIANO ATTUATIVO DELLE AREE DI PROPRIETA' DELLA SOC. SOGEF
adottato dalla Giunta Comunale con delibera n° 38 del 15 marzo 2012.

OSSERVAZIONE A) paesaggio naturale

Con la deliberazione richiamata in oggetto la Giunta Comunale ha disposto un provvedimento amministrativo per la adozione di un piano attuativo a parte del più ampio ambito di trasformazione individuato dal PGT come ATS2.

Il piano attuativo è stato elaborato, sviluppato e adottato in assenza del piano progetto previsto dalle norme di PGT quindi accettando implicitamente il raddoppio della volumetria di base attribuita per le zone ATS2 ed eludendo quanto previsto del PGT e indicato nel parere motivato VAS in merito agli approfondimenti analitici necessari ad un corretto inserimento ambientale dell'intervento.

Tutto ciò lascia perplessi e si invitano tutte le autorità, Enti ed organismi preposti a promuovere quanto in Loro potere per verificare almeno le seguenti questioni specificatamente indicate e richiamate dal PGT:

- il progetto accenna semplicemente al fatto che promuove la valorizzazione della Roggia Cardinala ma non contiene specifici approfondimenti analitici e valutativi previsti dalle norme di PGT, in particolare:
 - in merito alla sensibilità paesistica del sito (art. 41 norme PGT), il progetto non sembra proporre alcun elaborato fotografico che sappia dimostrare l'assenza di impatto paesistico - imposta dal PGT - degli edifici previsti rispetto alle visuali di pregio paesaggistico almeno in relazione alla vicinanza degli stessi al tracciato della roggia ed alle emergenze storiche limitrofe (perimetro del convento dell'Annunciata);
 - in merito alla valenza naturalistica dell'area formata per lo spagliamento della Roggia Cardinala (art. 42) non è stato redatto (in collaborazione con gli esperti del Parco del Ticino) il richiesto studio di approfondimento finalizzato alla sostenibilità degli interventi rispetto alla salvaguardia dell'area umida;
- il progetto, inoltre, non rispetta le prescrizioni previste dal parere motivato VAS in merito alla mitigazione e compatibilità ambientale dell'ATS2: nel parere veniva infatti sottolineata la necessità di *"sviluppare in fase attuativa apposito studio di approfondimento, **da sottoporre a parere del Parco del Ticino**, in merito alla valorizzazione della Roggia Cardinala come elemento della rete ecologica urbana, ed in merito alla ricostituzione dell'area umida nella zona a est di Viale Giotto"*. Prescrizioni fatte proprie dal RA che ribadisce la necessità di sviluppare il progetto di valorizzazione e sistemazione unitamente al Parco del Ticino, che sarà coinvolto nella gestione delle aree. Nella documentazione adottata **risulta assente** sia lo studio di approfondimento sia il relativo Parere del Parco del Ticino;
- il progetto non rispetta altre prescrizioni contenute nel parere motivato VAS, ed in particolare:
 - non risulta analizzata e verificata la capacità residua dell'impianto di depurazione in relazione all'insediamento in progetto;
 - non è stato sviluppato lo studio di caratterizzazione acustica previsto per gli interventi che saranno localizzati nei pressi della linea ferroviaria dalla scheda ATS2 del RA, resa prescrittiva dal parere motivato VAS;
- il rispetto del dimensionamento massimo di PGT attuabile nel quinquennio, ovvero il 25% del previsionale; in assenza di piano progetto di coordinamento il consumo della volumetria massima da parte di un qualsiasi richiedente come la società citata in delibera di adozione può pregiudicare altre iniziative, quindi inficia le pari opportunità di sviluppo perseguite dal Piano e, naturalmente dalla Costituzione.

Per quanto sopra rappresentato **SI OSSERVA** che il piano adottato non sembra rispettare quanto previsto dal PGT e dalla VAS, in quanto appare **sprovvisto** di:

- 1. elaborati / fotoinserti di approfondimento dell'impatto paesaggistico rispetto all'area ad alta sensibilità della Roggia Cardinale;**
- 2. studio di approfondimento per valorizzazione dell'area umida di valenza naturalistica della Roggia Cardinale;**
- 3. parere del Parco del Ticino sullo studio di approfondimento e sul progetto di valorizzazione e sistemazione dell'area umida;**
- 4. analisi e verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione;**
- 5. studio di caratterizzazione acustica per la presenza della linea ferroviaria.**

quindi si osserva che tali elaborati risultano sostanziali rispetto alla possibilità di valutare la salvaguardia dell'interesse pubblico nel processo di partecipazione previsto dalla vigente normativa.

Si CHIEDE Pertanto l'annullamento in autotutela del provvedimento assunto e l'eventuale riadozione e pubblicazione dello stesso completo di tutti gli elementi sopra citati al fine di premettere una consapevole ed informata partecipazione dei portatori di interessi.

Abbiategrosso, 14 aprile 2012

Al Sig. Sindaco
Roberto Albetti
Piazza Marconi, 1
20081 - Abbiategrasso

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale
Alberto Gornati
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Ai Sigg. Capigruppo Consiglieri
Nai Cesare Francesco
Bottene Giuseppe Guido
Gallotti Emanuele
Guffanti Pierfranca
Ceretti Arcangelo
Bosco Giovanni
Granziero Emanuele
Tagliabue Marcantonio
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Sig. Difensore Civico
Marco Ferrario
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
difensorecivicoabb@comune.abbiategrasso.mi.it

All’Autorità Competente VAS PGT
Responsabile del Servizio Ambiente, Ecologia
Ing. Antonio Carrozza
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
servizio.ambiente@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Dirigente Settore Gestione del Territorio
Arch. Giorgio Lazzaro
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
urbanistica@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Sig. **Presidente Commissione per il Paesaggio**
Comune di Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Segretario Generale e Direttore Generale
Sig.ra Flavia Ragosta
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Eccellentissimo Sig. Prefetto
Gian Valerio Lombardi
protocollo.prefmi@pec.interno.it

Presidente Provincia di Milano
Guido Podestà
protocollo@pec.provincia.milano.it

Assessore ai Sistemi verdi e paesaggio
Regione Lombardia
Alessandro Colucci
sistemi_verdi_paesaggio@pec.regione.lombardia.it

Assessore al Territorio e urbanistica
Regione Lombardia
Daniele Belotti
territorio@pec.regione.lombardia.it

Presidente Parco del Ticino
Gian Pietro Beltrami
parco.ticino@pec.regione.lombardia.it

Soprintendenza per i beni architettonici e
paesaggistici
Arch. Alberto Artioli
mbac-sbap-mi@mailcert.beniculturali.it

ARPA Lombardia – Dip. Milano
Area nord-ovest - Parabiago
dipartimentomilano.arpa@pec.regione.lombardia.it

ASL Milano
protocollo.generale@pec.aslmi1.it

AMAGA
Azienda multi servizi abbatense
gestioni ambientali spa
Viale Cattaneo, 45
Amministrazione@amaga.it
Abbiategrasso

TAMOIL ITALIA
Via Andrea Cista 17
20131 Milano
Fax 0226816266

ESSO ITALIA srl
Viale Castello della Maliana, 25
00148 ROMA
Fax 028803576

Oggetto: Osservazioni al PIANO ATTUATIVO DELLE AREE DI PROPRIETA' DELLA SOC. SOGEF adottato dalla Giunta Comunale con delibera n° 38 del 15 marzo 2012.

OSSERVAZIONE B) **pareristica**

In esito al provvedimento richiamato in oggetto, avuto riguardo degli elaborati progettuali pubblicati e della documentazione consultabile, si osserva quanto di seguito a tutela e salvaguardia del più generale interesse pubblico, quindi nello spirito di assicurare un fattivo contributo all'azione amministrativa verso il contenimento di costi e spese pubbliche che, a parere degli scriventi, ben potrebbe maturare da una più attenta ed oculata gestione del procedimento sotteso.

Segnatamente **si osserva per punti:**

- il provvedimento e la documentazione non fa riferimento e non da conto del **parere ASL** in materia di igiene edilizia, parere previsto dal vigente regolamento di igiene per operazioni urbanistiche in ambito di piano attuativo. È evidente che la portata del progetto, la vicinanza ad impianti esistenti di distribuzione di carburante, la vicinanza della linea ferroviaria sono solo alcune delle questioni che meritano attenta ed approfondita valutazione da parte di competenti servizi preposti:
 - è stato predisposta la verifica del **clima acustico** per la prefigurazione progettuale connessa alla vicinanza della linea ferroviaria? È utile sottolineare che laddove non sia stata attentamente valutata la compatibilità tra gli insediamenti progettati e la linea ferroviaria l'Amministrazione e la struttura che avvalga tecnicamente ed amministrativamente l'iniziativa si assume importanti responsabilità di fronte ai possibili futuri danni biologici che gli abitanti ben potranno lamentare.
 - È stato predisposta la verifica di compatibilità dell'insediamento previsto con la presenza di ben tre **distributori di carburante** in ordine alle vigenti disposizioni in materia di "piano regolatore dei distributori", in ordine alla compatibilità tra gli stessi e il tessuto residenziale ovvero sono previste delocalizzazioni degli impianti? Anche qui è utile sottolineare che laddove non sia stata attentamente valutata la compatibilità tra gli insediamenti progettati e la presenza dei tre distributori l'Amministrazione e la struttura che avvalga tecnicamente ed amministrativamente l'iniziativa si assume importanti responsabilità di fronte ai possibili futuri danni biologici che gli abitanti ben potranno lamentare; ovvero allo stesso modo potrebbero configurarsi importanti danni patrimoniali conseguenti l'eventuale necessità di localizzare gli impianti in conseguenza della attuazione di progetti.
- Il provvedimento e la documentazione non fa riferimento al parere di erogabilità dei servizi di acquedotto e di allacciabilità alla rete fognaria, allo smaltimento delle acque meteoriche, quindi alla capacità di assorbimento dell'impianto di depurazione. La portata dell'iniziativa, in termini di abitanti teorici insediabili e di altezze da servire è tale da comportare una attenta verifica delle garanzie dei servizi erogabili anche e soprattutto in ragione delle preoccupazioni appalesate in sede VAS del PGT in ordine **alla capacità dell'impianto di depurazione delle acque reflue anche e in conseguenza del nuovo insediamento previsto.**
- L'esame della documentazione tecnica non pare restituire una certa correlazione tra le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, segnatamente lo svincolo a lato dell'impianto di distribuzione, e le proprietà proponenti il progetto;

questo potrebbe inficiare la realizzazione delle opere in quanto a mente della legge 327/01 e relativa declinazione a livello regionale e in ogni caso in riguardo e rispetto della legge 241/90 tutte le proprietà interessate o suscettibili di trasformazione e acquisizione per la esecuzione di opere pubbliche debbono essere preventivamente avvisate nelle forme di rito, segnatamente secondo in numero delle proprietà interessate. Evidentemente tale questione, laddove fondata, potrebbe comportare grave nocumento e danno all'Amministrazione che si troverebbe a dover ripetere le operazioni di acquisizione in difetto delle preliminari operazioni di partecipazione procedimentale.

- Il Progetto urbanistico non comprende lo studio geologico allargato alle verifiche di natura idrogeologica secondo le indicazioni di PGT e vigenti disposizioni di legge in materia (tra cui DGR 2616 del 2011); la subordinazione dello studio geologico ed idrogeologico al progetto urbanistico potrebbe essere sostanziale stante la presenza, al centro del piano attuativo ancorchè proprio a margine dell'area di edificazione, di classi di fattibilità 4 quindi in riguardo ai fenomeni esondativi registrati proprio in quel sito: avvallare progetti urbanistici in assenza di adeguati indagini almeno preliminari espone la collettività e le finanze pubbliche a rispondere in tutte le sedi oltre che moralmente, in rapporto ai livelli di sicurezza del territorio.
- Il Progetto attesta l'accessibilità in una situazione che pare essere di importante criticità sotto il profilo viabilistico; relazione e studi progettuali non evidenziano alcun approfondimento tecnico in ordine a soluzioni adottate per l'accesso veicolare. **Tale situazione di carenza progettuale rischia di esporre l'intervento a successive integrazioni a carico della pubblica amministrazione per rispondere a questioni già oggi evidenti e che meriterebbero di essere opportunamente esplorate.**
- La mancanza dello studio di massima delle opere di urbanizzazioni, la mancanza di una validazione o perizia di stima da parte del responsabile della procedura comunale, l'assenza di indicazioni in ordine alle modalità che si intendono seguire per la loro realizzazione e la genericità della affermazione contenuta nello schema di convenzione in ordine alla ammissibilità della esecuzione diretta da parte dell'operatore espone l'Amministrazione a possibili compensazioni e a impegnativi controlli in sede attuativa anche con riferimento alle specifiche procedure che prevedono la pubblica evidenza nei procedimenti per la realizzazione di opere pubbliche da parte dei privati in conformità al testo unico 163/06, segnatamente art. 32 lett g) e regolamento attuativo 207. **Al proposito di tali questioni economiche non sembra riscontrare alcuna giustificazione o criterio di negoziazione cui riferire a quanto stabilito nella convenzione in ordine alla liquidazione a favore del comune di Euro 383.000 nella formula extraoneri ed extra standard: ancorchè eventualmente riferibile alla disposizione di cui alla lett c) comma 1 art. 46 della legge regionale, tale importo pare opportuno sia adeguatamente motivato e ricondotto nell'alveo di criteri e principi predeterminati cui ricondurre la negoziazione per assicurare parità di trattamento della PA nei confronti del privato.**

Per quanto sopra osservato e nell'esclusivo interesse pubblico anche di natura patrimoniale, per le carenze progettuali e tecnico amministrative qui evidenziate, si chiede:

- 1) di revocare in autotutela il provvedimento assunto;
- 2) di esplicitare i seguenti documenti:
 - a. parere ASL ex regolamento di igiene, segnatamente in ordine alle verifiche sul clima acustico e alla presenza di ben tre distributori di carburante;

- b. verifica clima acustico sia in ordine al piano comunale che alla correlazione con la rete ferroviaria e relativi programmi di potenziamento;**
- c. verifica di compatibilità dell'insediamento con la presenza di ben tre distributori di carburante e relativi possibili programmi di potenziamento dello stesso;**
- d. verifica di erogabilità servizio acquedotto, servizio fognatura, compatibilità con impianto di depurazione acque reflue, modalità di smaltimento acque meteoriche e prima pioggia su spazi a parcheggio;**
- e. verifica di completa disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;**
- f. studio geologico e di compatibilità idrogeologica in relazione alla presenza di classe di fattibilità 4 all'interno del piano attuativo e comunque in relazione alle questioni sollevata in narrativa;**
- g. compatibilità del progetto con il PUGGS e il Piano urbano del traffico;**
- h. studio opere di urbanizzazione, verifica peritale o validazione progetti per la corretta imputazione degli importi esposti in convenzione garantiti.**
- i. Esplicitazione di criteri e principi cui si è fatto eventualmente riferimento nella negoziazione di Euro 383.000 esposti in convenzione come onere extra oneri di urbanizzazione ed extra standard;**

Abbiategrosso, 14 aprile 2012

Al Sig. Sindaco
Roberto Albetti
Piazza Marconi, 1
20081 - Abbiategrasso

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale
Alberto Gornati
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Ai Sigg. Capigruppo Consiglieri
Nai Cesare Francesco
Bottene Giuseppe Guido
Gallotti Emanuele
Guffanti Pierfranca
Ceretti Arcangelo
Bosco Giovanni
Granziero Emanuele
Tagliabue Marcantonio
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Sig. Difensore Civico
Marco Ferrario
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
difensorecivicoabb@comune.abbiategrasso.mi.it

All'Autorità Competente VAS PGT
Responsabile del Servizio Ambiente, Ecologia
Ing. Antonio Carrozza
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
servizio.ambiente@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Dirigente Settore Gestione del Territorio
Arch. Giorgio Lazzaro
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
urbanistica@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Sig. **Presidente Commissione per il Paesaggio**
Comune di Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Segretario Generale e Direttore Generale
Sig.ra Flavia Ragosta
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Eccellentissimo Sig. Prefetto
Gian Valerio Lombardi
protocollo.prefmi@pec.interno.it

Presidente Provincia di Milano
Guido Podestà
protocollo@pec.provincia.milano.it

Assessore ai Sistemi verdi e paesaggio
Regione Lombardia
Alessandro Colucci
sistemi_verdi_paesaggio@pec.regione.lombardia.it

Assessore al Territorio e urbanistica
Regione Lombardia
Daniele Belotti
territorio@pec.regione.lombardia.it

Presidente Parco del Ticino
Gian Pietro Beltrami
parco.ticino@pec.regione.lombardia.it

Soprintendenza per i beni architettonici e
paesaggistici
Arch. Alberto Artioli
mbac-sbap-mi@mailcert.beniculturali.it

ARPA Lombardia – Dip. Milano
Area nord-ovest - Parabiago
dipartimentomilano.arpa@pec.regione.lombardia.it

ASL Milano
protocollo.generale@pec.aslmi1.it

Oggetto: Osservazioni al PIANO ATTUATIVO DELLE AREE DI PROPRIETA' DELLA SOC. SOGEF
adottato dalla Giunta Comunale con delibera n° 38 del 15 marzo 2012.

Osservazione C) **competenza**

Avuto riguardo della documentazione pubblicata si evidenziano le seguenti questioni che a parere di chi scrive rilevano in termini almeno di incompetenza per parte dell'organo che ha assunto il provvedimento di adozione:

PRIMA QUESTIONE.

Con la deliberazione richiamata in oggetto la Giunta Comunale ha disposto un provvedimento amministrativo per la adozione di un piano urbanistico quando la lettera b) comma 2 dell'art.

42 del TUEL, D.lgs 267/00 stabilisce la competenza in materia di piani territoriali ed urbanistici al Consiglio Comunale.

Vero è che le disposizioni di cui all'art.5 D.L. 13.5.2011, n.70, convertito dalla L. 12.7.2011, n.106, entrata in vigore il 13.7.2011 prevedono, tra l'altro, delle disposizioni che configurano il cosiddetto "*piano casa bis*", delineando un anomalo rapporto tra Stato e Regioni, rapporto nel quale le Regioni sono chiamate dal legislatore nazionale a produrre "*specifiche leggi per incentivare*" l'edilizia. Segnatamente la disposizione di cui al comma tredicesimo, lett.b prevede che "*nelle Regioni a statuto ordinario ..., decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni: a) ...; b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono **approvati** dalla giunta comunale*".

La norma sopravvenuta e richiamata nella narrativa della deliberazione in oggetto attribuisce chiaramente e in modo inequivoco alla giunta comunale la competenza alla **approvazione** e non già anche alla **adozione** del piano attuativo; la questione, come noto, sta occupando diversi tribunali in tutta Italia e non solo amministrativi stante le inevitabili ricadute civilistiche che la materia comporta e ciò appare di grande preoccupazione per la comunità locale e per gli interessi pubblici.

Ora, stante che nel frattempo è intervenuta la disposizione regionale - legge regionale 4/12, vigente dal 17 marzo 2012, che attuando il cd "piano casa bis" definisce con chiarezza la competenza della Giunta Comunale sia in adozione che in approvazione sembra ragionevole e opportuno **revocare in autotutela il provvedimento assunto** con, a parere degli scriventi, con vizio di incompetenza, **in favore di una nuova procedura certamente assicurata nell'alveo delle disposizioni regionali**.

La presente questione potrebbe apparire ininfluenza sotto il profilo sostanziale ma tenuto conto dell'importanza della questione - un piano attuativo che muove verso la radicale trasformazione di suoli in un ambito tanto sensibile quanto strategico - e prefigurando battaglie amministrative senza tregua si vuole qui significare e imputare alla responsabilità di governo attuali eventuali futuri oneri e danni anche di natura erariale che dovessero emergere dalla mancata puntuale e scrupolosa osservanza delle disposizioni procedurali. Per essere più chiari, ancorchè l'Assessore regionale il 7 settembre 2011 si sia preoccupato di precisare in una timida nota che la norma statale è da intendersi estesa anche alla adozione, è e resterà in capo agli attuali amministratori e struttura amministrativa di riferimento rispondere in tutte le sedi eventualmente invocate sulla caducità del provvedimento di adozione e alle relative conseguenze amministrative e contabili.

A miglior approfondimento della questione si osserva che mantenere in capo al Consiglio comunale l'adozione, riservando alla Giunta il compito di **approvare** i piani attuativi conformi, fa leva da un lato sulla lettera della norma in stretta osservanza del primo comma dell'art.12 delle Preleggi e dall'altro sulla natura eccezionale della norma, che come tale andrebbe interpretata, ovvero restrittivamente e nel senso che il legislatore ha inteso attribuire alla Giunta il solo compito della approvazione, mantenendo fermo il principio di attribuzione funzionale contenuto nell'art.42 del TUEL; questo consentirebbe di attribuire efficacia concreta al d.l. Sviluppo nel rispetto dei principi fondamentali fissati dal TUEL, evitando così -o quantomeno limitando in massimo grado- antinomie di sistema.

SECONDA QUESTIONE.

L'attento esame del progetto urbanistico presentato e adottato con la richiamata deliberazione evidenzia come l'altezza massima proposta per gli edifici sia "*..non inferiore ai sette piani oltre al piano terra..*", **quindi sia definibile in circa 24 mt** quando il PGT **nelle norme e segnatamente nella "tabella dei piani attuativi comunali" a pag 86 stabilisce l'altezza massima (H max) pari a 15 mt.**

Questa grave difformità tra il progetto di piano attuativo e il limite di PGT è poi da correlare alla mancata definizione di profili e sagome urbanistiche certe in un contesto di grande interesse storico culturale, ambientale e paesaggistico, (sensibilità paesaggistica alta definita nella carta PR02 della "sensibilità del paesaggio" del PGT) quando proprio il piano attuativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 3 della Legge regionale 12 deve fissare in via definitiva gli indici urbanistico edilizi.

La difformità riscontrata è evidenziata nella relazione di piano attuativo dove si afferma che "*Tale altezza, che risulta maggiore di quella indicata in via di massima nella tabella allegata alle norme di attuazione del PGT, è stata prevista affinché le nuove edificazioni possano fungere da "fondale" dello spazio pubblico antistante il Convento*"; poiché l'accezione "*indicata in via di massima*" non trova riscontro nel PGT e quindi risulta una mera deduzione del progettista, si resta basiti, perplessi e preoccupati di fronte a questa totale delega delle funzioni di governo del territorio in capo all'impulso privato.

In ogni caso, al di là delle preoccupazioni, qui si osserva ed evidenzia come **il progetto di piano attuativo adottato con la deliberazione richiamata appare costituire una variante urbanistica al PGT e che come tale non potrebbe essere assunta dalla Giunta Comunale.**

Si osserva quindi che la variante urbanistica da assumersi per cambiare la previsione di H max prevista dal PGT da 15 mt a ben oltre 24 mt potrà comportare la necessità di una verifica di VAS in quanto tale incremento nella profilazione delle masse edificabili riconfigura certamente la prospettazione registrata e apprezzata nel documento di piano: ovvero il contesto di pianura, i riferimenti spaziali - paesaggistici afferenti il territorio di Abbiategrosso risultano certamente sensibili ad un incremento delle altezze di tal fatta fino a comportare una possibile rivisitazione delle valutazioni fatte ed espresse in sede VAS sul documento di piano. E questo anche in ragione del più elementare principio di correttezza comportamentale personale prima che amministrativa nei confronti di autorità e soggetti competenti in materia ambientale, quindi nei confronti del più ampio processo partecipativo sotteso e sollecitato dalla legge regionale.

La delicatezza delle questioni qui sollevate stride non poco con la pretesa invocazione della immediata eseguibilità del provvedimento amministrativo di adozione **senza peraltro apporre alcuna motivazione**; segnatamente si chiede cortesemente al Sig. **Difensore Civico** di riscontrare la presente in ordine a questa mancanza di motivazione proprio nel frangente di dubbia competenza come sopra riferito.

Per quanto sopra osservato e nell'esclusivo interesse pubblico anche di natura patrimoniale, per le eventuali conseguenze che potrebbe avere la caducità dei provvedimenti assunti nei confronti delle aspettative che gli stessi vanno ad ingenerare, **si chiede:**

- 1) di revocare in autotutela il provvedimento assunto e di eventualmente riassumerlo conformemente alle disposizioni regionali sopravvenute per**

- mettere al riparo le finanze pubbliche e le responsabilità amministrative conseguenti la prevedibile caducità dello stesso per incompetenza in materia di adozione di strumenti urbanistici da parte della Giunta Comunale;**
- 2) di revocare in autotutela il provvedimento assunto in quanto viziato di illegittimità correlata alla palese omissione dell'azione di variante urbanistica al PGT per l'altezza massima degli edifici previsti e di incompetenza della Giunta in materia di variante urbanistica.**

Abbiategrosso, 14 aprile 2012

PIANI ATTUATIVI COMUNALI

| PIANI ATTUATIVI COMUNALI | SUPERFICI | | | | | | EDIFICABILITÀ | | | | DOTAZIONI TERRITORIALI | | | |
|--------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|--|--------------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------|------------------------|-------------|--|----------------------------|
| | SUPERFICIE INTERVENTO | SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) | INDICE TERRITORIALE massimo | SUPERFICIE COPERTA esistente | VOLUME FISICO esistente | DIRITTI VOLUMETRICI RESIDENZIALI massimo | SIP ATT. ECONOMICHE PRODUTTIVE | SIP COMPLESSIVA | SUP. AMBIENTALE PERMEABILE minima | ALBERATURE | ARBUSTI | ALTEZZA MAX | DOTAZIONI TERRITORIALI STANDARD MINIMI | STIMA SUPERFICIE FONDIARIA |
| | mq | mq | mq/mq | mq | mc | mc | mq | mq | mq | n | n | H | mq | mq |
| 1 | 5.911 | 5.911 | 0,40 | 377 | 1.801 | 7.803 | - | 2.364 | 714 | 14 | 28 | 15,00 | 2.341 | 3.570 |
| 2 | 7.605 | 7.605 | 0,40 | - | - | 10.039 | - | 3.042 | 1.078 | 22 | 44 | 15,00 | 2.217 | 5.388 |
| 3 | 2.071 | 2.071 | 0,40 | - | - | 2.734 | - | 828 | 250 | 5 | 10 | 15,00 | 820 | 1.251 |
| 4 | 4.254 | 4.254 | 0,40 | - | - | 5.615 | - | 1.702 | 514 | 10 | 20 | 15,00 | 1.685 | 2.569 |
| 6 | 8.435 | 8.435 | 0,45 | 3.600 | 15.126 | 12.525 | - | 3.796 | 935 | 19 | 38 | 15,00 | 3.758 | 4.677 |
| 7 | 3.221 | 3.221 | 0,40 | - | - | 4.252 | - | 1.288 | 389 | 8 | 16 | 15,00 | 1.276 | 1.945 |
| 8 | 4.456 | 4.456 | 0,40 | 79 | 578 | 5.882 | - | 1.782 | 538 | 11 | 22 | 15,00 | 1.765 | 2.691 |
| 9 | 2.115 | 2.115 | 0,40 | - | - | 2.792 | - | 846 | 255 | 5 | 10 | 15,00 | 838 | 1.277 |
| 10 | 28.003 | 28.003 | 0,40 | - | - | 36.964 | - | 11.201 | 2.543 | 51 | 102 | 15,00 | 15.288 | 12.715 |
| 11 | 9.541 | 9.541 | 0,40 | - | - | 12.594 | - | 3.816 | 1.153 | 23 | 46 | 15,00 | 3.778 | 5.763 |
| 12 | 3.377 | 3.377 | 0,40 | 69 | 291 | 4.458 | - | 1.351 | 408 | 8 | 16 | 15,00 | 1.337 | 2.040 |
| 13 | 16.214 | 16.214 | VE | 1.764 | 12.100 | 12.100 | - | 3.667 | 2.517 | 50 | 100 | 15,00 | 3.630 | 12.584 |
| 14 | 3.667 | 3.667 | VE | 892 | 5.360 | 5.360 | - | 1.624 | 412 | 8 | 16 | 15,00 | 1.608 | 2.059 |
| 15 | 1.083 | 1.083 | 0,40 | - | - | 1.430 | - | 433 | 131 | 3 | 6 | 15,00 | 429 | 654 |
| 16 | 1.627 | 1.627 | 0,40 | 278 | 901 | 2.148 | - | 651 | 197 | 4 | 8 | 15,00 | 644 | 983 |
| 17 | 2.814 | 2.814 | 0,40 | - | - | 3.714 | - | 1.126 | 340 | 7 | 14 | 15,00 | 1.114 | 1.700 |
| 18.1 | 11.510 | 11.510 | 0,40 | - | - | 15.193 | - | 4.604 | 1.390 | 28 | 56 | 15,00 | 4.558 | 6.952 |
| 18.2 | 9.967 | 9.967 | 0,40 | - | - | 13.156 | - | 3.987 | 1.204 | 24 | 48 | 15,00 | 3.947 | 6.020 |
| 19 | 2.114 | 2.114 | 0,40 | - | - | 2.790 | - | 846 | 255 | 5 | 10 | 15,00 | 837 | 1.277 |
| 20 | 2.479 | 2.479 | 0,40 | - | - | 3.272 | - | 992 | 299 | 6 | 12 | 15,00 | 982 | 1.497 |
| 21 | 100.649 | 100.649 | 0,40 | - | - | 132.857 | - | 40.260 | 7.786 | 156 | 312 | 15,00 | 61.719 | 38.930 |
| 231.113 | | | | | | 297.678 | | 90.206 | 23.308 | 467 | 934 | | 114.571 | |
| 22 | 26.342 | 26.342 | 0,50 | - | - | - | - | 13.171 | 2.979 | 60 | 120 | 15,00 | 11.449 | 14.893 |
| 23 | 66.044 | 66.044 | 0,50 | - | - | - | - | 33.022 | 5.833 | 117 | 234 | 15,00 | 36.879 | 29.165 |
| 92.386 | | | | | | | | 46.193 | | | | | 48.328 | |

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO - Indici Urbanistici

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--------|--------|------|--------|---------|----------------|--------|---------------|---------------|------------|------------|-------|---------------|--------|
| 1 | 10.709 | 10.709 | 0,60 | 2.810 | 11.047 | 13.781 | 2.249 | 6.425 | 1.315 | 26 | 52 | 15,00 | 4.134 | 6.575 |
| 2 | 4.215 | 4.215 | 0,60 | 2.661 | 16.899 | 5.425 | 885 | 2.529 | 517 | 10 | 20 | 15,00 | 1.628 | 2.587 |
| 3 | 3.271 | 3.271 | 0,60 | 1.330 | 6.209 | 5.264 | 368 | 1.963 | 338 | 7 | 14 | 15,00 | 1.579 | 1.692 |
| 4 | 4.231 | 4.231 | 0,60 | 2.688 | 8.076 | 5.445 | 889 | 2.539 | 519 | 10 | 20 | 15,00 | 1.634 | 2.597 |
| 5.1 | 2.190 | 2.190 | 0,60 | 1.457 | 8.621 | 2.096 | 679 | 1.314 | 312 | 6 | 12 | 15,00 | 629 | 1.561 |
| 5.2 | 2.796 | 2.796 | 0,60 | 1.492 | 9.226 | 3.297 | 679 | 1.678 | 361 | 7 | 14 | 15,00 | 989 | 1.807 |
| 6 | 2.502 | 2.502 | 0,60 | 2.158 | 11.484 | 3.221 | 525 | 1.501 | 307 | 6 | 12 | 15,00 | 966 | 1.536 |
| 7 | 9.109 | 9.109 | 0,60 | 4.914 | 24.274 | 11.722 | 1.913 | 5.465 | 1.118 | 22 | 44 | 15,00 | 3.517 | 5.592 |
| 8 | 55.558 | 55.558 | 0,60 | 34.651 | 245.571 | 60.502 | 15.001 | 33.335 | 7.481 | 150 | 300 | 15,00 | 18.151 | 37.407 |
| 9 | 4.834 | 4.834 | 0,60 | 3.234 | 17.216 | 6.221 | 1.015 | 2.900 | 594 | 12 | 24 | 15,00 | 1.866 | 2.968 |
| 10 | 3.095 | 3.095 | 0,60 | 1.701 | 11.234 | 3.983 | 650 | 1.857 | 380 | 8 | 16 | 15,00 | 1.195 | 1.900 |
| 11 | 6.819 | 6.819 | 0,60 | 428 | 1.920 | 8.775 | 1.432 | 4.091 | 837 | 17 | 34 | 15,00 | 2.633 | 4.186 |
| 12 | 16.716 | 16.716 | 0,60 | 9.333 | 44.211 | 21.516 | 3.510 | 10.030 | 2.052 | 41 | 82 | 15,00 | 6.455 | 10.261 |
| 13 | 5.531 | 5.531 | 0,60 | 3.642 | 22.170 | 7.653 | 1.000 | 3.319 | 647 | 13 | 26 | 15,00 | 2.296 | 3.235 |
| 131.576 | | | | | | 158.901 | | 78.946 | 16.778 | 335 | 670 | | 47.672 | |

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA - STRATEGICA

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---------|---------|------|-------|-------|----------------|---------|----------------|----------------|--------------|--------------|-------|----------------|---------|
| ATU 1 | 17.666 | 17.666 | 0,29 | 965 | 5.544 | 17.000 | - | 5.151 | 2.513 | 50 | 101 | 15,00 | 5.100 | 12.566 |
| ATU 2 | 5.318 | 5.318 | 0,53 | 1.717 | 8.585 | 8.501 | 227 | 2.803 | 553 | 11 | 22 | 15,00 | 2.550 | 2.767 |
| 22.984 | | | | | | 25.501 | | 7.954 | 3.066 | 61 | 123 | | 7.650 | |
| ATS 1 | 401.218 | 401.218 | 0,40 | - | - | 290.747 | 72.382 | 160.487 | 62.799 | 1.297 | 2.594 | 15,00 | 87.224 | 313.994 |
| ATS 2 | 526.793 | 526.793 | 0,40 | - | - | 382.451 | 94.823 | 210.717 | 82.412 | 1.699 | 3.398 | 15,00 | 114.735 | 412.058 |
| ATS2.1 | 28.529 | 28.529 | 0,40 | - | - | 22.594 | 4.565 | 11.412 | 4.350 | 90 | 180 | 15,00 | 6.778 | 21.751 |
| 956.540 | | | | | | 695.792 | | 382.616 | 149.561 | 3.086 | 6.172 | | 208.737 | |
| ATS3 | 258.466 | 258.466 | 0,50 | - | - | - | 129.233 | 129.233 | 19.385 | 388 | 775 | 15,00 | 64.617 | 193.850 |
| ATS4 | 138.263 | 138.263 | 0,50 | - | - | - | 69.132 | 69.132 | 10.370 | 386 | 771 | 15,00 | 34.566 | 103.697 |
| 396.729 | | | | | | | | 198.365 | 29.755 | 774 | 1.546 | | | |

Densificazione città consolidata
 Dati volumetrici PGT
 Dotazioni territoriali standard
 Abitanti teorici

mc **91.319**
 mc **1.269.191**
 mq **426.958**
 ab. **8461**

Al Sig. Sindaco
Roberto Albetti
Piazza Marconi, 1
20081 - Abbiategrasso

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale
Alberto Gornati
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Ai Sigg. Capigruppo Consiglieri
Nai Cesare Francesco
Bottene Giuseppe Guido
Gallotti Emanuele
Guffanti Pierfranca
Ceretti Arcangelo
Bosco Giovanni
Granziero Emanuele
Tagliabue Marcantonio
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Sig. Difensore Civico
Marco Ferrario
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
difensorecivicoabb@comune.abbiategrasso.mi.it

All'Autorità Competente VAS PGT
Responsabile del Servizio Ambiente, Ecologia
Ing. Antonio Carrozza
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
servizio.ambiente@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Dirigente Settore Gestione del Territorio
Arch. Giorgio Lazzaro
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
urbanistica@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Sig. **Presidente Commissione per il Paesaggio**
Comune di Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Segretario Generale e Direttore Generale
Sig.ra Flavia Ragosta
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Eccellentissimo Sig. Prefetto
Gian Valerio Lombardi
protocollo.prefmi@pec.interno.it

Presidente Provincia di Milano
Guido Podestà
protocollo@pec.provincia.milano.it

Assessore ai Sistemi verdi e paesaggio
Regione Lombardia
Alessandro Colucci
sistemi_verdi_paesaggio@pec.regione.lombardia.it

Assessore al Territorio e urbanistica
Regione Lombardia
Daniele Belotti
territorio@pec.regione.lombardia.it

Presidente Parco del Ticino
Gian Pietro Beltrami
parco.ticino@pec.regione.lombardia.it

Soprintendenza per i beni architettonici e
paesaggistici
Arch. Alberto Artioli
mbac-sbap-mi@mailcert.beniculturali.it

ARPA Lombardia – Dip. Milano
Area nord-ovest - Parabiago
dipartimentomilano.arpa@pec.regione.lombardia.it

ASL Milano
protocollo.generale@pec.aslmi1.it

Oggetto: Osservazioni al PIANO ATTUATIVO DELLE AREE DI PROPRIETA' DELLA SOC. SOGEF
adottato dalla Giunta Comunale con delibera n° 38 del 15 marzo 2012.

OSSERVAZIONE D) convenzione

Con la deliberazione richiamata in oggetto la Giunta Comunale ha disposto un provvedimento amministrativo per la adozione di un piano attuativo a parte del più ampio ambito di trasformazione individuato dal PGT come ATS2.

Il piano attuativo è stato elaborato sulla base delle esigenze progettuali correlate all'impulso privato della società proprietaria delle aree che ha presentato l'iniziativa; il piano da atto nella relazione che si avvale della facoltà di assumere il doppio delle volumetria di base in quanto non esiste la mediazione del piano di coordinamento dell'ambito ATS2; con questo il progetto

di piano declama sempre nella relazione il raggiungimento degli obiettivi di piano, cosa che da la possibilità di raggiungere il doppio della volumetria; peraltro si afferma esplicitamente che trattandosi di piano di modeste entità non si promuove la concorsualità progettuale auspicato dagli obiettivi di PGT per raggiungere la piena premialità volumetrica, bensì si da atto di aver fatto seguire la progettazione da tre professionisti assicurandone una sorta di pluralità. Ci si chiede dove sia il responsabile del procedimento, dell'istruttoria, l'Amministrazione, almeno nell'interpolare la scala per l'attribuzione della volumetria!!

L'esame dello schema della convenzione lascia alcune preoccupazioni per la salvaguardia e la tutela degli interessi pubblici generali e patrimoniali del comune che di seguito **SI VA AD OSSERVARE:**

1. la realizzazione delle opere di urbanizzazione sembra genericamente correlata ai tempi di esecuzione decennali quasi che le stesse siano una apparecchiatura complementare ed indipendente dall'insediamento proposto: in assenza di un crono programma dello sviluppo degli insediamenti pare opportuno correlare la loro esecuzione al termine massimo di tre anni, ovvero periodo entro il quale potrebbero essere realizzati gli insediamenti;
2. al punto 3.3 viene genericamente indicata una premialità extra standard urbanistici a favore del Comune pari a circa 383.000 Euro correlabili, secondo la del CC n. 32/11 a circa 3800 mq equivalenti di aree a standard: questa questione pone alcune perplessità e dubbi non rassicurati dal provvedimento e dall'istruttoria:
 - a. sulla base di quale criterio si è convenuto di disporre per tale contribuzione economica?
 - b. fino a che punto è una proposizione volontaria ovvero è da intendere correlata intrinsecamente al progetto urbanistico e in questo caso come mai non se ne trova menzione nella struttura di progetto?
 - c. Laddove fosse una contribuzione volontaria è da intendersi come donazione gratuita e come tale, proprio per garantirne l'indipendenza assoluta dal piano attuativo pare opportuno sia portata a conoscenza a ed approvazione, secondo il TUEL, del Consiglio;
 - d. Infine, ma non da ultimo, non trovando traccia nel progetto e nel percorso amministrativo della formula di negoziazione di tale contribuzione, perché non è possibile spuntare una maggiore compensazione economica a favore del Comune?
 - e. Laddove questa contribuzione costituisca una base di negoziazione proposta dall'Amministrazione o dal responsabile istruttoria o procedimento si ritiene debba costituire un precedente difficilmente derogabile in altre iniziative di attuazione urbanistica del PGT pertanto pare proprio opportuno venga decodificata in rapporto ad un qualche criterio e che come tale sia assunta a livello formale nelle procedure di negoziazione;
 - f. In questo ultimo caso, certamente unanimemente condivisibile è opportuno che prima di scrivere in convenzione tale proposta sia preventivamente approvato nella sede opportuna, il Consiglio Comunale apposito regolamento per la gestione di queste negoziazioni per evitare che resti un qualche cosa di arbitrario, ovvero legato più alla contrattazione del processo burocratico del procedimento amministrativo più che alla più opportuna negoziazione urbanistica per l'attuazione del PGT;
3. Le opere di urbanizzazione sembrano correlate non già alla dimostrazione del quadro esigenziale previsto dalla legge 12 ma alle tariffe approvate con la del CC32/11, che

appunto sono tariffe legate alla gestione delle iniziative edilizie semplici e non alla pianificazione urbanistica dove ogni piano deve documentare appropriatamente le opere di urbanizzazione primaria necessarie e da realizzare completamente e la quota parte di urbanizzazione secondarie attribuibili; a partire dalle verifiche tariffarie sono poi proposte opere a scomputo: questo non risponde a criteri di logicità e ragionevolezza nel perseguire l'interesse pubblico generale esponendo l'Amministrazione, il Comune al rischio di rispondere successivamente ad opere integrative necessarie;

4. Nelle proposte di scomputo opere, sono genericamente indicati sconti pari al 15% del listino CCIAA dando per logico e scontato che quello sarà l'esito del prezzo di realizzo; poiché le procedure sono quelle di cui all'art 32 lett g del Dls 163/06, codice dei contratti, pare proprio opportuno, sempre a salvaguardia dell'interesse pubblico generale gestire in modo più oggettiva l'operazione di realizzo opere;
5. Sempre a salvaguardia dell'interesse pubblico generale pare proprio opportuno che la stima generale delle opere di urbanizzazione da realizzare sia periziata dall'ufficio tecnico nell'ambito istruttorio-procedimentale affinché si possa esaminare e soppesare compiutamente l'eventuale indotto di interesse pubblico generale conseguente l'operazione urbanistica proposta: ovvero, solo e a seguito di una chiara e certa valutazione delle opere pubbliche proposte dal piano attuativo sarà possibile esercitare consapevolmente la partecipazione al piano attuativo;
6. La convenzione prevede poi la regolamentazione del comparto di social housing, ponendo in modo arbitrario che ciò sarà soddisfatto mediante un certo prezzo di cessione, circa il 20% in meno delle valutazioni di mercato accertabili al momento del loro realizzo quindi definendo un elenco di requisiti di accesso. La questione pone almeno tre problematiche che si vanno ad evidenziare:
 - a. Tale opportunità, così come scritta sembra più una riserva di mercato edilizio promosso dall'iniziativa provata e volto ad assicurare una valorizzazione dell'investimento più che una vera e propria occasione per il pubblico: ovvero dov'è la dimostrazione delle fasce di interesse all'accesso al social housing? Anziani, giovani coppie, disabilità? Disagio? È del tutto evidente che tale opportunità prima di essere siglata comporta uno studio, una relazione, un quadro esigenziale di riferimento per orientare la possibile negoziazione; e questo da proporre al consiglio comunale come quadro generale di riferimento per evitare che sia una cosa ad hoc specifica per questa operazione.
 - b. Questa operazione comporta il fatto che, come da legge, non sia pagato al comune il contributo afferente il costo di costruzione: è evidente come sia indispensabile una relazione peritale da parte pubblica che acclari l'utilità pubblica di questa operazione bilanciando il notevole risparmio per l'operatore a fronte della risposta ad una reale e concreta esigenza sociale;
 - c. In ogni caso pare proprio opportuno che, anche sulla base di riferimenti certi in territori coerenti e simili, sia stabilito sin d'ora il prezzo di cessione e/o di canone del social housing da aggiornarsi secondo criteri e periodicità da pattuire per evitare di lasciare genericità ed indeterminatezza sia l'atto amministrativo che civilistico una volta tradotta in atti la convenzione.
 - d. Proprio in ragione di queste considerazioni pare del tutto evidente che almeno questa parte della convenzione sia preceduta da opportuna regolamentazione o schema tipo convenzionale da approvarsi in sede consiliare sulla scorta di opportuno studio e dimostrazioni utili a giustificare il ricorso al social housing per assicurare pari opportunità ad altri operatore ed evitare discriminazioni e

disparità di trattamento sempre perseguendo il più generale ed alto interesse pubblico generale

In ragione di queste osservazioni puntualmente sopra riportate si chiede un riesame appropriato del progetto in ordine a:

- 1. la verifica chiara puntuale e dimostrata del rispetto degli obiettivi di PGT da parte del Comune, dell'amministrazione da riportare negli atti amministrativi a giustificazione del raddoppio della volumetria minima;**
- 2. le verifiche di ogni punto sopra esposto in ordine alla convenzione dandone puntuale riscontro;**
- 3. la preventiva assunzione di appropriato studio e regolamentazione da proporre per competenza al Consiglio Comunale della gestione del social housing.**

Pertanto si propone senz'altro l'annullamento in autotutela del provvedimento assunto per inibire conseguenze anche patrimoniali al Comune di Abbiategrasso conseguenti alla approvazione del progetto e alla eventuale sottoscrizione dello schema di convenzione così come proposto.

Appare del tutto superfluo evidenziare come la eventuale correzione della convenzione con i contributi qui proposti comporta la necessità di riadozione per garantire il processo partecipativo alla luce dei nuovi elementi che l'Amministrazione vorrà eventualmente introdurre.

Abbategrasso, 14 aprile 2012

Al Sig. Sindaco
Roberto Albetti
Piazza Marconi, 1
20081 - Abbiategrasso

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale
Alberto Gornati
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Ai Sigg. Capigruppo Consiglieri
Nai Cesare Francesco
Bottene Giuseppe Guido
Gallotti Emanuele
Guffanti Pierfranca
Ceretti Arcangelo
Bosco Giovanni
Granziero Emanuele
Tagliabue Marcantonio
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Sig. Difensore Civico
Marco Ferrario
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
difensorecivicoabb@comune.abbiategrasso.mi.it

All'Autorità Competente VAS PGT
Responsabile del Servizio Ambiente, Ecologia
Ing. Antonio Carrozza
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
servizio.ambiente@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Dirigente Settore Gestione del Territorio
Arch. Giorgio Lazzaro
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
urbanistica@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Sig. **Presidente Commissione per il Paesaggio**
Comune di Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Segretario Generale e Direttore Generale
Sig.ra Flavia Ragosta
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Eccellentissimo Sig. Prefetto
Gian Valerio Lombardi
protocollo.prefmi@pec.interno.it

Presidente Provincia di Milano
Guido Podestà
protocollo@pec.provincia.milano.it

Assessore ai Sistemi verdi e paesaggio
Regione Lombardia
Alessandro Colucci
sistemi_verdi_paesaggio@pec.regione.lombardia.it

Assessore al Territorio e urbanistica
Regione Lombardia
Daniele Belotti
territorio@pec.regione.lombardia.it

Presidente Parco del Ticino
Gian Pietro Beltrami
parco.ticino@pec.regione.lombardia.it

Soprintendenza per i beni architettonici e
paesaggistici
Arch. Alberto Artioli
mbac-sbap-mi@mailcert.beniculturali.it

ARPA Lombardia – Dip. Milano
Area nord-ovest - Parabiago
dipartimentomilano.arpa@pec.regione.lombardia.it

ASL Milano
protocollo.generale@pec.aslmi1.it

Oggetto: Osservazioni al PIANO ATTUATIVO DELLE AREE DI PROPRIETA' DELLA SOC. SOGEF adottato dalla Giunta Comunale con delibera n° 38 del 15 marzo 2012.
OSSERVAZIONE E) **piano progetto e raddoppio volumetria**

Con la deliberazione richiamata in oggetto la Giunta Comunale ha disposto un provvedimento amministrativo per la adozione di un piano attuativo **a parte** del più ampio ambito di trasformazione individuato dal PGT come ATS2.

Come si evince dalla relazione tecnica la proposta è stata presentata **sotto la scorta della disposizione di cui al punto 5 dell'art. 21 capo II** delle norme di PGT dove si ammette la possibilità che i proprietari delle aree comprese negli ambiti di trasformazione possono – in

ogni momento – presentare proposte di piani attuativi che abbiano una minore estensione dell'ambito di trasformazione.

Ora, avuto riguardo della fervente attività dell'Amministrazione in materia urbanistica tale premessa non può non stupire a partire da questi elementi:

- il Piano esecutivo di gestione per il 2010 individua quale obiettivo n. 1 della Gestione del Territorio quello denominato “sostenibilità urbanistica ed ambientale degli ambiti di trasformazione strategica ATS1 e ATS2” al fine di incrementare i livelli di qualità di detti ambiti, rispetto ai parametri minimi indicati nel PGT;
- con provvedimento del Dirigente del settore territorio, proprio in esecuzione del PEG, veniva disposto un incarico all'Arch. Marinoni il “coordinamento progettuale degli ambiti di trasformazione strategica individuati nel PGT”;
- con deliberazione Giunta Comunale n. 172 del 5 ottobre 2011 si dà “assenso dello studio progettuale relativo all'ambito strategico ATS2” e si “vedono” una serie di elaborati tra i quali figurano l'assetto urbano, le cessioni di aree ecc...

ovvero ci si chiede come mai il piano attuativo non tenga conto degli studi commissionati dall'Amministrazione proprio in esecuzione del PGT e propedeutici alla pianificazione attuativa di iniziativa privata; quindi ci si chiede come mai nella delibera di adozione non si fa alcun accenno a tale evidenza, agli elaborati commissionati e pagati.

Ma le questioni che ci si pongono non investono tanto e solo la presumibile mancata correlazione e coerenza dell'attività amministrativa e relativi costi sostenuti quanto invece la sostanza e la ragionevolezza nel governo del territorio, l'attenzione a luoghi tanto storici quanto caratterizzanti l'immagine urbano e territoriale, attenzione e sensibilità che non può essere delegata sic e simpliciter all'impulso privato!

Il PGT del Comune di Abbiategrasso in diversi passaggi e disposizioni rinvia l'attuazione degli ambiti di trasformazione strategica al “piano progetto” in quanto solo nell'ambito di uno studio di insieme coordinato è possibile assicurare gli strumenti adeguati all'Amministrazione per operare scelte consapevoli e quindi orientare correttamente la partecipazione della comunità locale in un confronto costruttivo e utile allo sviluppo locale. In ogni caso il documento di piano, paragrafo 9.3.2 pag 171 propone il raddoppio della volumetria base di riferimento per la ATS2 (da 0,2 a 0,4) solo a fronte del riscontro in sede di pianificazione attuativa del rispetto del raggiungimento di obiettivi da declinarsi in sede di piano progetto di insieme; ovvero il documento di piano indica obiettivi di carattere generale rinviando l'approntamento di un sistema multicriteriale di riferimento nel piano progetto di insieme per valutare i piani attuativi che potranno essere presentati dai privati.

Risulta così inconcepibile che l'Amministrazione avvii studi urbanistici in attuazione del PGT quando poi sembra semplicemente prenderne atto senza poi utilizzarli nella valutazione dei piani attuativi.

Si pongono qui alcune questioni che, al di là delle osservazioni al piano adottato di che trattasi meritano di essere approfondite nelle opportune sedi:

- eventuale mancata motivazione nella determinazione di impegno di spesa del ricorso ad incarico esterno per lo studio degli ambiti ATS
- eventuale mancato ricorso a procedure di gara o meglio di concorso come peraltro auspicato nell'art. 21 del P di R del PGT per lo sviluppo di piano progetto;

- eventuale mancata approvazione dello studio proposto, ma semplice presa d'atto;
- eventuale mancata partecipazione al piano progetto, allo studio di coordinamento delle ATS come specificamente previsto dal PGT in gg 30;
- eventuale mancata motivazione di non utilizzo o scostamento dallo studio proposto dall'Arch. Marinoni nella delibera di adozione del piano attuativo;
- eventuale verifica dei risultati raggiunti in base al PEG 2010 segnatamente per il punto in cui si prevedeva lo sviluppo di un incarico per le aree ATS;
- il PGT nelle premesse generali, nei calcoli dimensionali, nelle verifiche di compatibilità, nel rapporto ambientale e nel procedimento di valutazione ambientale strategica dichiara che nel quinquennio si presume di attuare non oltre il 25% del previsionale, ovvero non sussisterebbero le condizioni per attuare tutte le volumetrie proposte nel disegno generale di piano: ciò è evidentemente ribaltabile nella attuazione dei piani attuativi promossi senza la mediazione di strumenti di coordinamento generale degli ambiti di trasformazione strategica: diversamente un piano attuativo che "sboccia a primavera" pretendendo la volumetria massima attribuibile senza alcuna mediazione di coordinamento e di appalesamento degli interessi pubblici generali perseguibili con il raggiungimento degli obiettivi di piano, come minimo, impone la verifica di VAS sul punto;
- anche in ragione di questa ultima questione le norme di PGT prevedono la istituzione del sistema di monitoraggio dell'attuazione del piano;

Per quanto sopra rappresentato **SI OSSERVA** che:

1. il piano attuativo è stato adottato senza riferimento alcuno al piano progetto previsto dall'art. 21 delle norme **del PGT ovvero senza dimostrare la coerenza allo studio predisposto per l'ambito ATS 2**, ovvero ancora senza che l'Amministrazione abbia palesato negli atti di aver esaminato il piano "facendo valere le proprie volontà ispirate al più generale disegno complessivo dell'ambito";
2. il piano attuativo utilizza **il doppio della volumetria ammessa dal PGT senza che sia in alcun modo motivato il raggiungimento degli obiettivi di PGT che avrebbero dovuto essere stati valutati con opportuni criteri da stabilirsi in ambito di piano progetto per l'intera zona ATS 2**;
3. il piano attuativo è stato adottato dalla Giunta in modo preconfezionato accettando implicitamente l'autovalutazione del piano stesso ad opera dello stesso proponente che **nella relazione si auto aggiudica il premio del raddoppio volumetrico asserendo acriticamente il rispetto dei principi definiti dal PGT, tra i quali il "principio del progetto urbano coordinato"**;
4. il piano attuativo è stato adottato dalla Giunta con **parere tecnico** espresso sulla deliberazione senza fare alcun riferimento alla coerenza con gli obiettivi di PGT per assegnare il premio volumetrico che quindi in forma del tutto automatica si concretizza nel raddoppio della volumetria di base;
5. il piano attuativo è stato adottato con una volumetria concessa al privato proponente senza alcuna verifica o interpolazione su alcuna scala criterioale dando per scontato che le indicazioni di PGT tra minimo e massimo (0,2 e 0,4: tra 5000 e 10000 mq, tra 50 e 100 unità) **siano da cogliere esclusivamente nel limite massimo di riferimento**;
6. il piano attuativo assunto **con il massimo della volumetria pregiudica l'equilibrato sviluppo territoriale** in quanto il PGT è stato approvato e verificato ai diversi livelli e secondo le diverse competenze per una attuazione nel limite del 25 % del previsionale:

in assenza di un piano progetto di coordinamento previsto dalle norme del PGT si impone la preventiva verifica di VAS.

Pertanto si chiede l'annullamento in autotutela del provvedimento assunto.

Abbiategrasso, 14 aprile 2012

Al Sig. Sindaco
Roberto Albetti
Piazza Marconi, 1
20081 - Abbiategrasso

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale
Alberto Gornati
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Ai Sigg. Capigruppo Consiglieri
Nai Cesare Francesco
Bottene Giuseppe Guido
Gallotti Emanuele
Guffanti Pierfranca
Ceretti Arcangelo
Bosco Giovanni
Granziero Emanuele
Tagliabue Marcantonio
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Sig. Difensore Civico
Marco Ferrario
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
difensorecivicoabb@comune.abbiategrasso.mi.it

All'Autorità Competente VAS PGT
Responsabile del Servizio Ambiente, Ecologia
Ing. Antonio Carrozza
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
servizio.ambiente@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Dirigente Settore Gestione del Territorio
Arch. Giorgio Lazzaro
Piazza Marconi, 1
20081 – Abbiategrasso
urbanistica@comune.abbiategrasso.mi.it

Al Sig. **Presidente Commissione per il Paesaggio**
Comune di Abbiategrasso
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Al Segretario Generale e Direttore Generale
Sig.ra Flavia Ragosta
comune.abbiategrasso@legalpec.it

Eccellentissimo Sig. Prefetto
Gian Valerio Lombardi
protocollo.prefmi@pec.interno.it

Presidente Provincia di Milano
Guido Podestà
protocollo@pec.provincia.milano.it

Assessore ai Sistemi verdi e paesaggio
Regione Lombardia
Alessandro Colucci
sistemi_verdi_paesaggio@pec.regione.lombardia.it

Assessore al Territorio e urbanistica
Regione Lombardia
Daniele Belotti
territorio@pec.regione.lombardia.it

Presidente Parco del Ticino
Gian Pietro Beltrami
parco.ticino@pec.regione.lombardia.it

Soprintendenza per i beni architettonici e
paesaggistici
Arch. Alberto Artioli
mbac-sbap-mi@mailcert.beniculturali.it

ARPA Lombardia – Dip. Milano
Area nord-ovest - Parabiago
dipartimentomilano.arpa@pec.regione.lombardia.it

ASL Milano
protocollo.generale@pec.aslmi1.it

RFI Direzione Compartimentale Milano
Piazza Duca D'aosta 1
Milano

Oggetto: Osservazioni al PIANO ATTUATIVO DELLE AREE DI PROPRIETA' DELLA SOC. SOGEF adottato dalla Giunta Comunale con delibera n° 38 del 15 marzo 2012.

OSSERVAZIONE F)

Con la deliberazione richiamata in oggetto la Giunta Comunale ha disposto un provvedimento amministrativo per la adozione di un piano attuativo a parte del più ampio ambito di trasformazione individuato dal PGT come ATS2.

Il piano attuativo è stato elaborato, sviluppato e adottato in assenza del piano progetto previsto dalle norme di PGT quindi accettando implicitamente il raddoppio della volumetria di base attribuita per le zone ATS2: questo comporta gravi responsabilità politiche, tecniche ed amministrative in quanto nel provvedimento amministrativo e nel parere tecnico non si accenna minimamente a tale questione dando per scontato il diritto ad utilizzare le volumetrie massime di PGT.

Tutto ciò lascia perplessi e si invitano tutte le autorità, Enti ed organismi preposti a promuovere quanto in Loro potere per verificare almeno le seguenti questioni specificatamente indicate e richiamate dal PGT che si pongono anche come punti di osservazione :

1. il rispetto del dimensionamento massimo di PGT attuabile nel quinquennio, ovvero il 25% del previsionale; in assenza di piano progetto di coordinamento il consumo della volumetria massima da parte di un qualsiasi richiedente come la società citata in delibera di adozione può pregiudicare altre iniziative, quindi inficia le pari opportunità di sviluppo perseguite dal Piano e, naturalmente dalla Costituzione;
2. la mancanza del piano progetto di coordinamento comporta che la “geografia” di progetto non risponda già a criteri di progettazione urbanistica bensì solo ed esclusivamente a spontanee formule di investimento immobiliare organizzata sull’assetto delle proprietà
3. il progetto accenna semplicemente al fatto che promuove la valorizzazione della roggia Cardinala ma non contiene lo specifico studio valutativo previsto dal PGT e in sede VAS da sviluppare di concerto con il Parco del Ticino;
4. il raggiungimento degli obiettivi di PGT sono descritti nella relazione di piano senza alcuna determinazione da parte del responsabile del procedimento e della Giunta in ordine alla loro verifica e validazione;
5. **il rispetto delle fasce di rispetto ferroviario in termini di perturbazioni, compatibilità acustica, correlazione con i progetti di interramento linea e suo eventuale raddoppio non viene assolutamente riferito in progetto e nei provvedimenti di adozione e relativo parere: ciò potrebbe arrecare grave pregiudizio sia a livello insediativo ma soprattutto a livello di interesse pubblico generale legato al sistema ferroviario;**

Per quanto sopra rappresentato **SI OSSERVA** che il piano sembra essere stato adottato senza le opportune valutazioni in ordine al rispetto degli obiettivi di PGT **sia per assecondare l’eventuale ammissibilità della volumetria ammissibile**, sia in ordine al rispetto di tutte cautele relative a:

1. **piano di zonizzazione acustica;**
2. **programmi di sviluppo rete ferroviaria e relativi impatti;**
3. **Valorizzazione e salvaguardia della roggia Cardinala;**
4. **valutazione di incidenza e VAS in relazione al fatto che il piano è assunto senza previo piano progetto di coordinamento previsto dal PGT, quindi assumendo arbitrariamente volumetria, geografia insediativa e scelte urbanistiche non definite in sede di PGT.**

Pertanto si propone l'annullamento in autotutela del provvedimento assunto.

Abbiategrasso, 14 aprile 2012