



Commissione Consiliare "TERRITORIO"

Verbale seduta del 15/12/2017

Alle ore 18.30 del giorno 15/12/2017, presso la Sede comunale, si è riunita la Commissione Consiliare Permanente " Territorio ", convocata in data 11/12/2017 con avviso prot. n72509, risultando all'appello nominale:

	Cognome nome	Presenti	Assenti	entra alle ore.....
1	Pirovano Giancarlo		X	
2	Colzani Francesco	X		
3	Mosconi Mario Giovanni	X		
4	Riboldi Fabrizio (in sostituzione di Viviani Luca)	X		
5	Tagliabue Simone	X		
6	Rienzo Francesco Ignazio	X		
7	Abbati Emiliano Giancarlo	X		Entra alle ore 19,15
8	Caputo Daniela	X		
9	Scorta Michela	X		
10	Giuranna Giovanni	X		

Partecipano inoltre alla seduta:

l'Assessore all'urbanistica Gianluca Bogani;

Il direttore di settore "Servizi per il Territorio e la Città" dott. Lucio Dioguardi;

Il segretario generale dott.ssa Franceschina Bonanata

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia arch. Alessandra Fini

Svolge il ruolo di Segretario Meri Barichello dipendente del settore Servizi per il Territorio e la Città

Sono presenti in aula:

Consigliere Cezza Achille

Consigliere Marelli Eugenio

Il vice presidente del consiglio Efrem Maestri (esce alle ore 19,50)

Il presidente del Consiglio Comunale Umberto Torraca

Il Presidente, accertato che la Commissione è validamente costituita, invita i presenti a trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno:

1. Attuazione dell'ambito residenziale di completamento del tessuto esistente denominato RE3 – adozione Piano Attuativo in variante al PGT vigente;

Il vicesindaco Bogani introduce il tema all'ordine del giorno.

Sottolineato che l'argomento in esame è stato trattato in commissione territorio a partire dal settembre 2016 prosegue nell'illustrare gli aggiornamenti da ultimo introdotti.

*aggiornamento n. 20/A chiuso il 16/10/2017

- Sono stati modificati in aggiornamento gli elaborati grafici di variante al fine di:
 - dare chiarezza, anche grafica, delle modalità di applicazione del principio di compensazione urbanistica;
 - individuare graficamente i contenuti delle prescrizioni di VAS;
- Nel testo della convenzione si è proceduto ad individuare l'Operatore quale unico soggetto al fine di dare maggiore garanzia circa l'adempimento degli obblighi connessi all'attuazione.
- Si è proceduto nel far redigere una perizia tecnica che attesti il valore delle due aree interessate dal Piano Attuativo. Questi sono stati indicati in 170€/mq circa per le aree di via Dalla Chiesa e 155€/mq per le aree di via Roma.
- È stato riscritto il testo dell'art. 28 delle NA del PGT precisando i parametri urbanistici, il limite di altezza ammesso per l'edificazione dell'ambito, la distanza dai confini (che viene definita in convenzione), la disciplina dell'istituto della compensazione urbanistica, le opere pubbliche connesse all'attuazione del piano ed ancora l'esclusione dalla facoltà di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Per quanto al versamento IMU. Gli uffici comunali preposti hanno accertato che sulle aree di proprietà dell'Operatore interne all'ambito Re3 vigente non è stato correttamente versato il contributo IMU quindi si è provveduto ad inviare le cartelle per i pagamenti. Le proprietà, qualora ritenute non corretto l'accertamento da parte del Comune avranno la possibilità di ricorrere.

Riguardo alla petizione depositata l'Amministrazione ha ritenuto emettere chiarimento nel merito. Quanto riportato in petizione, infatti, muove da scorrette interpretazioni della reale azione promossa con il Piano Attuativo all'esame.

L'assessore Bogani procede dunque nel mostrare le immagini foto-realistiche delle trasformazioni previste con l'attuazione dell'ambito RE3 e, con l'occasione, illustra le opere pubbliche che saranno realizzate.

Il consigliere Cezza domanda il motivo per cui il comune non ha acquistato le aree inserite nell'ambito RE3 in virtù del costo del terreno stimato in circa 520.000€.

L'assessore chiarisce che detto valore è riferito alla sola area destinata a superficie fondiaria con indice base pari a 0,35 mq/mq e non invece il valore dell'intero ambito RE3 perimetrato nel PGT vigente. Inoltre per immaginare di poter comprare le aree private queste dovrebbero essere trasformate in "aree a servizi" mentre, allo stato, queste sono tutte aree residenziali di completamento non soggette ad esproprio.

Completato l'intervento il portavoce Cezza precisa di essersi autosospeso.

Il sindaco Alparone replica dando atto che l'intervento del portavoce Cezza deve essere considerato espresso nella veste di consigliere. Conferma di aver sostenuto l'acquisto dell'area di via Cappellini avendo ritenuto di promuovere l'acquisizione pubblica dell'area a servizi del Parco De Marchi da molto tempo già in uso alla collettività.

L'Amministrazione ha ritenuto, anche sotto il profilo politico, di non poter intervenire acquistando l'area di uno specifico operatore dovendo offrire, di conseguenza, la stessa disponibilità a tutti gli operatori che dovessero proporsi.

Il sindaco Alparone prosegue confermando la volontà di non procedere alla nuova edificazione lungo le rive del Seveso.

Alle ore 19.15 entra il consigliere Abbati, esce il consigliere Riboldi.

Il consigliere Scorta chiede la parola. Argomenta come, le aree edificabili in parola (RE3 del PGT vigente) potessero essere trasformate in aree a servizi al fine di poter procedere alla loro

acquisizione. Domanda se fosse stata valutata la possibilità di avviare un intervento pubblico e trasparente con i vari proprietari delle aree lungo il Seveso al fine di garantire adeguata salvaguardia delle sponde. Qualora fosse stato avviato detto percorso, avendo definito un criterio, l'Ente avrebbe potuto trattare solo con altri proprietari di aree fabbricabili poste lungo il Seveso.

Il sindaco Alparone risponde che qualora venisse accolta la valutazione appena espressa si escluderebbero altri proprietari che possiedono aree comunque giudicate importanti rispetto a obiettivi strategici per lo sviluppo della città.

Nel momento in cui si fanno acquisizioni di aree e non permutate si effettuano scelte di opportunità annullando il senso dell'indice unico assegnato dallo strumento urbanistico PGT.

L'assessore Bogani conclude ricordando che, quando sono state avviate le valutazioni circa l'attuazione dell'Ambito l'Amministrazione ha avviato con gli operatori un percorso di confronto perché si potessero individuare soluzioni alternative giungendo, infine, a quella attualmente all'esame.

Alle ore 19.30 escono i consiglieri Rienzo e Colzani.

Interviene il consigliere Scorta sul tema IMU.

Si domanda il motivo per cui siano stati inviati accertamenti sul dovuto solo successivamente agli interventi da parte del consigliere Marelli.

Per il PD è importante che i soggetti che beneficeranno della variante paghino il dovuto prima che l'operazione di variante urbanistica venga conclusa.

Il vicesindaco Bogani precisa di aver illustrato quanto in atto presso gli uffici comunali preposti. Non trattandosi di evasione totale per gli uffici è stato difficile accertare la differenza di valore da versare. Inoltre la complessità degli accertamenti discende dal fatto che la dichiarazione è cumulativa rispetto ai beni posseduti.

Informa che, dalla data di approvazione del PGT (anno 2013) i proprietari non hanno tenuto debito conto, probabilmente, del volume connesso all'indice unico assegnato, pertanto non sembrerebbero adeguatamente versati i contributi IMU.

Il vicesindaco Bogani precisa ancora che la questione IMU non è direttamente connessa al procedimento urbanistico in esame ed è trattata, come avviene per tutti i casi simili, dall'ufficio competente con separato procedimento.

Il consigliere Marelli informa di voler accedere agli atti del procedimento.

Il vicesindaco Bogani replica che tale richiesta potrà certamente essere avanzata così da ottenere tutti i documenti necessari a prendere adeguata conoscenza di quanto accaduto.

Il consigliere Caputo riporta l'attenzione sulle aree giudicate importanti per lo sviluppo della città considerando come la scelta di trasferire diritti privati su area pubblica crei un significativo precedente.

Il sindaco Alparone replica che le Amministrazioni hanno il dovere di ragionare sulle opportunità offerte alla città e che quindi devono valutare in concreto cosa sia importante ottenere.

Il consigliere Caputo domanda al vicesindaco quali fossero le altre aree giudicate possibili alternative e perché, assistendo alla manifestazione di dissenso da parte della città, queste alternative non siano state approfondite.

Esce Maestri alle ore 19.50.

Il vicesindaco Bogani precisa che l'altra area pubblica di via Grandi, valutata quale alternativa, non avrebbe garantito ulteriori benefici pubblici individuati nel procedimento in parola.

Il consigliere Giuranna chiede di conoscere a quanto ammonta il valore dichiarato nella perizia dei sig.ri Panzeri per le aree di proprietà.

Evidenzia che, nel procedimento di VAS non è stato allegato un documento protocollato da parte di Maffioletti. Domanda se sia stato seguito, nel procedimento all'esame, il regolamento per l'alienazione dei beni.

Domanda se sia stato recepito il vincolo imposto da CIMEP nell'atto di trasferimento delle aree al comune.

Domanda se sia stata correttamente valutata l'applicazione della legge sul consumo di suolo e se, sotto il profilo tecnico, sia stata accertata la congruità alle previsioni con il PTCP.

Ritiene necessario un ulteriore periodo per approfondire i documenti aggiornati e trasmessi di cui si propone l'adozione.

Alle ore 20.00 passa la presidenza a Scorta.

Il vicesindaco Bogani obietta al consigliere Giuranna di non aver prodotto corretta informazione ai cittadini e, conseguentemente, di non aver prodotto opposizione costruttiva. Ricorda anche di aver chiesto alle opposizioni di proporre soluzioni alternative per la collocazione dei volumi edificabili senza tuttavia ottenere riscontro.

Il consigliere Giuranna riscontra che il sito comunale dovrebbe garantire maggiore informazione sulle azioni della Amministrazione.

Interviene la dottoressa Bonanata per precisare che, per l'attuazione del Piano Attuativo in variante all'esame si ricorre al principio di compensazione urbanistica così come disciplinato nella Legge Regionale n. 12/2005 e che, pertanto, non si possa parlare di mera operazione di "permuta" di aree. Precisa inoltre che si è provveduto a fare redigere opportuna perizia di stima al fine di dare maggiore certezza dei valori delle rispettive aree interessate da compensazione urbanistica e consentire la chiusura del procedimento con conseguente adozione del Piano.

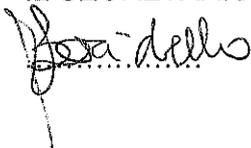
L'arch. Fini riscontra nel merito di quanto richiesto sul tema del consumo di suolo rimandando, per maggior dettaglio, alla relazione redatta a firma dell'ing. Coppini responsabile Ufficio Urbanistica. Conferma inoltre che, ad oggi, è in fase di perfezionamento l'iter di adeguamento degli strumenti regionali e che, conseguentemente, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di città metropolitana non è ancora stato adeguato ai criteri dettati dalla sopravvenuta Legge Regionale sul consumo di suolo.

Il consigliere Caputo richiede un ulteriore periodo di tempo al fine di consentire approfondimenti e valutazioni da parte dei cittadini e considerare ulteriori aree da valutare in alternativa.

Il vicesindaco Bogani replica che, in ragione dei tempi trascorsi dall'avvio della trattazione dell'argomento i tempi possano ritenersi maturi per la conclusione dell'iter.

Alle ore 20.30 il Presidente Caputo dichiara chiusa la seduta.

IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE

