

Consigli Comunale del 28 settembre 2021

Interpellanza IxS per area ex Q8

In via preliminare alcune precisazioni:

Per quanto riguarda la convocazione della Commissione Territorio, in qualità di assessore all'urbanistica e in accordo con il presidente della Commissione territorio, si è valutato lo stato di avanzamento dell'iter della richiesta di P.A. in variante consistente ad oggi nella conclusione della fase di conferenza di servizi preliminare, dove soprattutto sono stati richiesti pareri agli enti che dovranno poi partecipare alla conferenza di valutazione per la verifica di esclusione dalla Vas.

Poiché dagli esiti di questi pareri, compresa la richiesta alla giunta rivolta dall'ufficio tecnico circa le condizioni preliminari di procedibilità della variante, avrebbe potuto fare seguito la necessità di una prima revisione sostanziale della proposta progettuale, si è convenuto di rinviare la partecipazione della Commissione Consiliare Gestione Territorio ad una fase di proposta definitiva del P.A. in variante.

Infatti, a seguito dell'espressione da parte della giunta - su impulso dell'assessorato all'urbanistica -, si dovrà pervenire ad una nuova proposta definitiva e modificativa di quella iniziale, che dovrà affrontare l'iter di VAS, con tutti i soggetti e gli enti titolati all'espressione di pareri in merito, oltre al parere ex L.1150/42 da parte della Soprintendenza.

In sostanza la Giunta ha espresso le condizioni minime, tuttavia indicative, della proposta progettuale per potere avviare un iter di variante al PGT che ricordiamo essere un atto facoltativo e discrezionale.

La nuova proposta progettuale, qualora vengano accolte dal proponente le condizioni di fattibilità definite dalla Giunta e tenuto conto delle prime indicazioni generali da parte degli enti, dovrà comunque superare il vaglio successivo determinato dall'iter procedurale, seppure nei limiti e condizioni di legge.

E' tuttavia evidente che la Giunta e l'assessorato all'urbanistica si sono ampiamente confrontati, come solito, con i consiglieri di maggioranza, in questo caso ad esclusione del consigliere Marco Colombo che non ha partecipato alle riunioni su questo argomento.

La Giunta non ha in alcun modo inteso sostituirsi alla Soprintendenza in merito agli aspetti paesaggistici e di tutela, ed infatti l'indirizzo della Giunta ha aspettato l'espressione dei pareri richiesti agli enti in ambito di conferenza preliminare e, preso atto che la Soprintendenza non si è espressa in questa fase, ha esposto considerazioni esclusivamente di tipo urbanistico e non paesaggistico, cosa che è evidente in un passaggio della DGC N. 99 del 08/09/2021 e cioè: "L'indicazione di cui sopra, relativa alla altezza massima consentita, ha sola finalità di tipo urbanistico di ammissibilità della variante al PGT".

Si auspica che in fase di procedimento di parere ex L. 1150/42 la Soprintendenza si esprima e che quindi ci si possa conformare a eventuali prescrizioni o viceversa a nulla-osta che tuttavia sarà riferito ora ad un numero di piani che è già stato limitato a priori dalla Giunta, rispetto alla proposta pervenuta inizialmente.

Per quanto riguarda i riferimenti ai parametri e procedure della rigenerazione urbana è bene chiarire che i limiti degli incentivi volumetrici sono riferiti alla possibilità di utilizzare gli strumenti facoltativi afferenti alla rigenerazione solo in condizione di rispetto dei parametri vigenti nel PGT e non in condizione di variante urbanistica. La rigenerazione è quindi uno strumento utile ad incentivare processi trasformativi che non necessitino di radicali ridefinizioni delle condizioni stabilite dal PGT ma solo incentivi sulla riduzione degli oneri e premialità volumetriche che possano determinare una forte convenienza economica per l'operatore. Nel caso in oggetto, quindi, il riferimento agli impegni economici del 2007 ed alle relative quantità edificatorie sarebbe assolutamente improponibile e si dovrebbe anzi procedere con una forte scontistica sul contributo di costruzione e sugli impegni economici complessivi dell'operazione in conto all'operatore.

E' quindi evidente che, per le motivazioni espresse anche nella DGC 99/2021, in questo caso, e in relazione anche alla qualità e quantità della proposta presentata, per l'ambito ex Q8, nelle condizioni urbanistiche e normative attuali, non stiamo parlando di rigenerazione urbana secondo l'accezione della legge regionale.

Tale legge regionale, infatti, ha per ora individuato uno strumento normativo contingente di stimolo e di incentivo ai processi di trasformazione, sostanzialmente attraverso la leva economica e procedurale. In sostanza se non ritengo prioritari lo sconto economico e la riduzione dei tempi, lo strumento della L.R. 18/2019 non serve.

2

1 riguardo alla politica urbanistica della Giunta:

a) tempi e programmi degli adempimenti della LR 18/19

A seguito di approfondimento e confronto con l'Ufficio Urbanistica, per i motivi e i giudizi che ho già espresso in Consiglio e che sono stati in parte riportati nella premessa a questa interpellanza e per quanto dirò di seguito, si procederà in linea di massima solo con gli adempimenti effettivamente obbligatori, in parte già definiti relativamente al contributo di costruzione, da completare con delibera comunale relativa a:

- l'individuazione degli ambiti di rigenerazione, per i quali i Comuni possono prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica (rif. art. 8 bis, c. 1 della l.r. n. 12 del 2005)

- l'individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra - estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7 del 2017 anche ai piani terra - (rif. art. 8, c. 2 della l.r. n. 18 del 2019)
- l'individuazione degli immobili dismessi che causano particolari criticità per salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio (rif. art. 40 bis, c.1 della l.r. n. 12 del 2005)
- l'individuazione delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis (rif. art. 40 bis, c.1 della l.r. n. 12 del 2005).

Le delibere o la delibera necessaria saranno predisposte direttamente dall'ufficio tecnico entro i tempi previsti; tuttavia, alla luce delle modifiche introdotte dall'art. 1, comma 1, lett. a) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11 relativamente all'art. 40 bis della L.R. 12, si sta valutando l'opportunità/necessità di procedere con l'individuazione degli immobili dismessi e con l'individuazione delle aree di esclusione dall'applicazione delle deroghe ed incentivi volumetrici. Per quanto riguarda l'individuazione degli ambiti di rigenerazione di cui all'art. 8 bis, si sta valutando l'opportunità di tale individuazione e comunque della migliore ipotesi di incentivazione in termini di semplificazione dei processi amministrativi, tenuto conto che ad es. gli incentivi volumetrici previsti devono partire comunque dalla condizione urbanistica di base del PGT e non quindi nell'ambito di una variante puntuale.

3

b) tempi e incarichi e programma delle procedure di revisione del PGT

Per questo argomento, ed in particolare riguardo alla procedura di affidamento di incarico per il nuovo PGT e la relativa VAS, si tratta di importi rilevanti e condizionati, nella previsione di bilancio 2021, alla effettiva evoluzione del Piano delle Alienazioni. Siamo quindi in attesa dell'esito della procedura di asta che si completerà entro i primi di ottobre, relativamente all'alienazione di un terreno di proprietà Comunale alla Quadra ed in particolare il lotto di maggiore dimensione nel confine est dell'area industriale. Qualora tale operazione andasse a buon fine avremo la disponibilità finanziaria per attivare la procedura di gara per l'affidamento dell'incarico di redazione del PGT; qualora invece tale asta non producesse gli effetti economici attesi, dovremo diversamente prevedere il reperimento delle risorse finanziarie nel bilancio di previsione del 2022.

2 riguardo alla proposta di Piano Attuativo in variante al PGT per l'area Q8:

a) perché la Giunta non ha chiesto una autonoma istruttoria UT e un parere di Commissione sulla proposta di variante al PGT prima di definire indirizzi impegnativi.

Le istruttorie dell'ufficio tecnico sono sempre autonome e, in questo caso l'istruttoria della proposta preliminare ha preso forma soprattutto nelle ricognizioni ed indicazioni quantitative relative al previgente PII contenute nella citata DGC 99/2021, che non avrebbero potuto essere espressi in quei termini se non come dato proveniente dall'Ufficio Urbanistica ed infatti nella stessa delibera si dice: "Atteso che la ricognizione dei dati quantitativi relativi al previgente P.I.I., sia in termini edificatori che di impegni economici e convenzionali, è di competenza del Servizio Urbanistica e la Giunta ne prende atto ai fini della valutazione delle condizioni di attivazione della procedura di variante al PGT."

Oltre al fatto "di demandare al Responsabile del Servizio il parere di regolarità tecnica in ordine all'avvio di procedimento ed ai successivi atti finalizzati all'approvazione della variante."

In ogni caso, a seguito dei pareri espressi e dell'atto di indirizzo della Giunta, il tecnico sta redigendo una nuova istruttoria tecnica relativa a tutti gli aspetti normativi e procedurali di cui tener presente per il deposito della proposta definitiva di piano attuativo in variante.

Detto questo, l'espressione dell'atto di indirizzo è stato esplicitamente richiesto proprio dall'Ufficio Tecnico nella lettera di accompagnamento alla trasmissione dei pareri di cui alla nota prot. 18096 del 03/08/2021. Quindi la Giunta si è attivata su questo necessario impulso, richiesto al fine di comprendere se ci fossero le condizioni per l'avvio del procedimento di variante richiesto, prima di avviare il complesso iter facoltativo e discrezionale che poteva non trovare riscontro nelle intenzioni programmatiche e di priorità dell'Amministrazione.

Come già detto la Giunta ha tracciato una linea che si può considerare come indicativa di una condizione di metodo per affrontare lo specifico della proposta definitiva, che dovrà essere elaborata dal proponente e sulla quale verrà articolata e formalizzata l'ulteriore istruttoria tecnica dell'ufficio.

Tali aspetti, come detto, sono prerogativa propositiva della maggioranza consiliare, che si dovrà confrontare in fase di approvazione con i necessari pareri ed indicazioni provenienti da tutti i soggetti interessati.

Come in altre occasioni, la condizione propositiva iniziale non può essere frutto di una condizione assembleare, ma spetta alla maggioranza fare il primo passo e prendersi la responsabilità amministrativa di un indirizzo specifico; starà poi alla dinamica partecipativa ed alla dialettica consiliare, competente in materia urbanistica, definire l'esito del confronto, a partire comunque da una proposta chiaramente orientata da indirizzi generali e programmatici definiti con le elezioni amministrative, che hanno indicato anche i soggetti a cui tocca l'onere di concretizzare tali indirizzi.

In questo quadro, gli aspetti di riferimento negoziale al precedente P.I.I., una volta stabilita e motivata la necessità di procedere con una variante al PGT (ed è questo a mio avviso il punto più rilevante della DGC 99 e cioè le motivazioni per le quali sarà necessario arrivare in ogni caso ad una variante), tali aspetti, dicevo, non potevano che logicamente seguire una strada già precedentemente tracciata per quell'area, non da noi, e rispetto alla quale ci si immagina che i contenuti di interesse pubblico, in particolare rispetto agli impegni economici, fossero già consolidati e attentamente valutati.

Uno degli aspetti più rilevanti dello studio di fattibilità della variante era oggettivamente quello relativo alla nuova altezza massima proposta.

Come già detto l'intervento della giunta, che ha esposto una quantificazione precisa solo per motivare l'esito dell'indirizzo, è un mero elemento di soglia massima che può essere raggiunta perché tale variante sia ritenuta ammissibile in termini urbanistici e non paesaggistici. La proposta finale tuttavia potrà risultare eventualmente ulteriormente modificata in riduzione ma non in aumento, dalla procedura di VAS e dal parere della Soprintendenza.

Sono stati posti alcuni paletti, per altezze e aspetti negoziali, che mi pare di avere inteso da alcuni commenti siano stati comunque apprezzati.

b) conferma del rapporto negoziale: chiarire se il dare i volumi del 2007 implica gli stessi obblighi della convenzione 2007, oppure se si calcola plusvalenza rispetto al PGT.

5

Si conferma che verrà operato il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d ter) del DPR 380/2001, che si riferisce alla remunerazione della plusvalenza, così come già si legge nella DGC 99/2021 nella seconda alinea del paragrafo relativo agli impegni economici.

Occorre tuttavia tenere conto che potrà essere correttamente calcolato nella perizia di stima della plusvalenza, come dato di spesa, l'ammontare degli impegni economici complessivi, che vengono confermati rispetto al 2007 e rivalutati con il calcolo degli interessi legali.

c) in riferimento agli obblighi sottoscritti nel 2007, chiarire intendimenti rispetto a cessioni, rivalutazione, monetizzazione, sia per Corso Matteotti che per Oneda.

Anche in questo caso è praticamente tutto già esplicitato nella delibera 99/2021.

Per quanto riguarda le cessioni e monetizzazioni: "si condivide il posizionamento degli standard pubblici a raso, mentre non si ritiene appetibile il posizionamento degli stessi nel sottosuolo." Non vengono quindi accettati standard pubblici nei piani

interrati anche perché le autorimesse esistenti, che vengono mantenute e dovrebbero essere utilizzate come parcheggio pubblico, non si ritiene abbiano ed avessero progettualmente e funzionalmente la sufficiente qualità e praticità per essere utili parcheggi pubblici, optando per la soluzione di superficie alla quota urbana, molto più utile e funzionale, anche se di minore dimensione. Si procederà quindi con "la modifica del regime giuridico dei parcheggi al piano - 2 (da parcheggio privato ad uso pubblico a parcheggio privato), di cui quantificare il valore con perizia di stima, non compensabile con opere" e si procederà con "la monetizzazione dello standard pubblico eventualmente non reperibile all'interno dell'ambito, di cui quantificare il valore con perizia di stima, non compensabile con opere." Inoltre verrà eventualmente calcolata, in funzione del progetto definitivo, "la monetizzazione della quota di aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private, eventuale non reperibili, di cui quantificare il valore con perizia di stima, non compensabile con opere."

Per quanto riguarda le rivalutazioni: nella DGC 99/2021 si legge che "gli impegni economici complessivi del precedente P.I.I. (...) dovranno essere rivalutati con il calcolo degli interessi legali dalla data del 03.12.2007 (data di stipula della convenzione urbanistica)".

Si terrà conto degli impegni del P.I.I. 2007 sia per il Centro che per Oneda.

6

d) con riferimento all'iter di variante del P.A., quali saranno le modalità di informazione e coinvolgimento della popolazione, "ad iniziare dai residenti nei palazzi adiacenti l'intervento soprattutto per le implicazioni riguardo l'edificazione di nuovi edifici di altezza superiore a quelli esistenti".

Le modalità di coinvolgimento ed informazione saranno quelle di legge, per tutta la cittadinanza così come per i residenti nella zona. Si immagina che i residenti saranno contenti dell'avvio della riqualificazione dell'area, che ha costituito per anni una condizione di degrado urbano notevole e che non saranno contenti di un edificio alto nelle vicinanze. Le criticità con il vicinato, quando si realizzano nuove costruzioni e si modificano le condizioni di percezione dell'intorno, sono purtroppo normali nella dinamica di trasformazione del territorio: quante case unifamiliari a Sesto, in zone a bassa densità, hanno dovuto subire l'aggressione edificatoria del PRG degli anni novanta, che consentiva la costruzione diffusa di condomini di tre/quattro piani a dieci metri da abitazioni di un piano...

In questo caso il confronto è fra edifici di altezza simile e con distanze maggiori in una zona già ad alta densità, così come si è configurata storicamente nei processi espansivi degli anni '60 e '70 del novecento.

Da ultimo vogliamo qui ricordare i punti essenziali della DGC 99/2021, che se più attentamente letta e senza pregiudizi, contiene già, come detto, la gran parte delle risposte alle domande di questa interpellanza.

In particolare, in termini motivazionali, si è "ritenuto che l'attivazione di una procedura di variante sia auspicabile in considerazione della necessità di porre in atto un processo di riqualificazione dell'ambito che da anni versa in una condizione di particolare criticità, con evidenti ricadute di degrado urbano e di altrettanto evidenti opportunità e necessità di attivazione di processi di riqualificazione".

Inoltre si è "considerato che le condizioni di sostenibilità complessiva del suddetto processo di riqualificazione non siano attuabili attraverso le regole attualmente vigenti in relazione alla avvenuta decadenza della convenzione del P.I.I. del 2007 e che solo un nuovo Piano Attuativo in variante sia in grado di rideterminare un corretto rapporto fra benefici pubblici e privati derivanti da una nuova convenzione urbanistica da stipulare fra le parti."