

Sesto Calende 22 luglio 2021

al Sindaco di Sesto Calende
al Funzionario Responsabile del Procedimento
al Presidente del Consiglio Comunale
al Presidente della Commissione Consiliare Territorio
Ai Capigruppo Consiliari
al Servizio Polizia Locale
al Servizio Ambiente

al Parco Lombardo della Valle del Ticino Via Isonzo – 1
20013 Pontevecchio di Magenta
pec: parco.ticino@pec.regione.lombardia.it

alla Provincia di Varese Settore Viabilità Settore Territorio Piazza Libertà – 1
21100 Varese
pec: istituzionale@pec.provincia.va.it

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza,
Pavia, Sondrio e Varese
pec: mbac-sabap-co-lc@mailcert.beniculturali.it

ad A.R.P.A.
dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it
ad ATS INSUBRIA
protocollo@pec.ats-insubria.it

Oggetto: COMUNE DI SESTO CALENDE – Partecipazione a conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 comma 3 della L. 241/1990, da effettuarsi in forma semplificata e in modalità asincrona - studio di fattibilità piano attuativo in variante al PGT – Corso Matteotti, 25-31 Sesto Calende.

Con riferimento alla indizione di una **Conferenza di Servizi preliminare finalizzata a indicare al richiedente, prima della presentazione dell'istanza o del progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati**, relativa a allo studio di fattibilità presentato dalla Enrico Colombo S.p.A i sottoscritti Consiglieri Comunali sottopongono all'attenzione del Sindaco e assessore all'urbanistica, del funzionario responsabile del Procedimento e degli enti in dirizzo **le seguenti osservazioni.**

Considerato che, come richiamato nell'atto di indizione della CdS preliminare *il progetto, una volta definito in tutti gli aspetti, costituirà richiesta di piano attuativo in variante al PGT ai fini dell'inserimento nel Piano delle Regole di un nuovo Ambito di Progettazione Coordinata, con propria specifica disciplina in merito ai parametri urbanistico-edilizi.*

Evidenziato che l'atto di indizione asserisce che:

- le amministrazioni coinvolte esprimono le proprie determinazioni sulla base della documentazione prodotta dall'interessato, senza previa istruttoria dell'ufficio;
- le determinazioni espresse in sede di conferenza preliminare possono essere motivatamente modificate o integrate solo in presenza di significativi elementi emersi nel successivo procedimento anche a seguito delle osservazioni degli interessati sul progetto definitivo;
- la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di 45 giorni, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti, equivalgono ad assenso senza condizioni;

Ricordato che l'art. 14 comma 3 della L. 241/1990 definisce i compiti della **conferenza preliminare** limitatamente alla finalità di **indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati e non stabilisce un principio di equivalenza tra mancate comunicazioni e assenso incondizionato**, né contempla limitazioni a possibili successive modifiche o integrazioni delle determinazioni espresse.

Ricordato inoltre che l'atto di indizione è stato trasmesso per opportuna conoscenza anche al Sindaco e al Presidente del Consiglio Comunale, quali rappresentanti degli organi di governo del Comune, a cui spetterà nel proseguo del procedimento deliberare in merito e in particolare:

- la Giunta per l'avvio del procedimento di piano attuativo in variante al PGT e di quello di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- il Consiglio Comunale per la deliberazione di approvazione del Piano attuativo e per l'inserimento nel Piano delle Regole di un nuovo Ambito di Progettazione Coordinata

Considerato che né il Sindaco né il Presidente del Consiglio Comunale hanno ritenuto di informare i CapiGruppo, né di convocare la Commissione Consiliare competente, e che gli scriventi sono venuti a conoscenza dell'avvenuta convocazione della Conferenza Preliminare solo in data 29 giugno a seguito di richiesta di informazioni sull'iter della procedura nell'ambito di un accesso agli atti, con notizia accompagnata dall'avvertimento *che "l'istruttoria avverrà nel momento in cui sarà depositata la richiesta di piano attuativo"*.

Tutto ciò richiamato si esprimono le seguenti osservazioni preliminari con riserva di successiva integrazione a seguito di più approfondito esame in sede di commissione come richiesto di seguito:

a. quanto alla procedura amministrativa:

- i. la considerazione che l'istanza in oggetto riveste un interesse diretto e immediato per la commissione consiliare territorio la cui partecipazione a questo importante provvedimento è da ritenersi coerente con le sue funzioni ed essenziale in questa fase, ai fini della completa integrità e trasparenza della procedura;
- ii. la richiesta che la stessa sia messa nelle condizioni di conoscere il contenuto della proposta e di esprimere valutazioni e indicazioni, con il supporto di una adeguata istruttoria degli uffici, nonché di avere eventuali confronti con i progettisti anche prima della presentazione di una proposta definitiva;
- iii. la richiesta di che le determinazioni o le mancate determinazioni delle amministrazioni in questa fase preliminare, sulla base della semplice istanza del promotore e senza una istruttoria dell'ufficio, siano considerate come *indicazioni di condizioni per ottenere i successivi pareri*, nulla osta, autorizzazioni ecc. e non interpretate come assenso incondizionato, esplicito o implicito, al Piano attuativo in variante al PGT la cui proposta non è ancora stata depositata;

- b. **quanto ai contenuti della proposta**, con riferimento al testo “*Relazione tecnica*” ed in parte anche alla “*Relazione di inquadramento*”:
- al punto 1 “Aspetto urbanistico vigente”, si ritiene sia da chiarire da subito se - come sembra dall’Estratto del Piano delle Regole, riprodotto nel successivo paragrafo 1a della Relazione - **il sito oggetto di intervento ricomprenda anche una porzione di “nuclei di antica formazione”**, retino fucsia; argomento che la “Relazione tecnica accenna (con dubbia concatenazione logica) solo nel paragrafo 1b “Vincoli” (e che compare invece al punto 2 nella “Relazione di inquadramento);
 - al punto 1a “Piano delle Regole: individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina”, la situazione vincolistica andrebbe integrata come segue:
 - o vincolo paesaggistico ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004: sull’intero territorio comunale grava comunque la fattispecie “sub f: parchi regionali” di tale articolo 142, che NON è esclusa dall’inserimento in PPA oppure in zone A e B al 06.09.85,
 - o sensibilità paesaggistica, come da tav. 17 del Documento di Piano: “valore 4, sensibilità elevata” in adiacenza ad area con valore 5, sensibilità molto elevata,
 - o estratti del Piano Paesaggistico Regionale, approvato DOPO il P.G.T. comunale, e quindi riferimento decisivo qualora si operi in variante al P.G.T. stesso;
 - al punto “1B ... vincoli”, laddove la Relazione correttamente rileva che “non sussistono vincoli di natura idrogeologica”, andrebbe richiamata e approfondita la specifica vicenda idrogeologica dal cantiere in esame, che tanto allarme comportò ai tempi degli scavi e delle fondazioni per i fabbricati ora in abbandono e fu oggetto di specifiche attenzioni;
 - al punto 2 “vicende urbanistiche pregresse” andrebbe specificato, mediante istruttoria dell’ufficio, se gli impegni assunti dalle precedenti proprietà con le convenzioni successivamente stipulate fino al 2007 siano stati TRASCRITTI alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e quindi costituiscano acquisizioni patrimoniali del Comune a tutti gli effetti (non disponibili nelle procedure fallimentari), come lascerebbe d’altronde supporre il puntuale intervento in tal senso del Comune riguardo alle porzioni di immobili site in Oneda;
 - sempre al punto 2, appare opportuna una autonoma verifica dell’ufficio sui calcoli di trasposizione da “SLP” (normativa ante P.G.T.) a “SL” (normativa post P.G.T.) nonché la verifica se la deroga relativa ai sottotetti sia una norma vigente solo nel 2007 oppure anche oggi
 - al punto 3 “Proposta di piano attuativo in variante al piano di governo del territorio”, si segnala la mancanza, nella “Relazione tecnica”, di qualsivoglia ragionamento generale riguardo all’assetto urbanistico del Comune di Sesto Calende. Una puntuale istruttoria avrebbe potuto richiedere di giustificare la scelta di procedere mediante una “variante ad hoc” anziché con l’applicazione delle deroghe appositamente previste, per il recupero di immobili in abbandono, dalla legge Regionale n° 18 del 2019 e successive modificazioni, tenuto conto che sul punto è stato investito il Consiglio con specifica interpellanza.
 - ai punti 3a e 3 b, nella sequenza delle planimetrie sulle superfici in progetto ai vari piani si nota la mancanza di una evidenziazione delle aree ad uso pubblico ai piani interrato secondo e piano terra della convenzione 2007 ed al SOLO piano terra del progetto allegato alla “*Relazione tecnica*”;
 - al punto 3c “Contenuto e natura delle modifiche al PGT vigente”, ed in particolare alla colonna “PROPOSTA IN VARIANTE” della annessa tabella, **la Superficie Permeabile proposta in variante è pari a ZERO metri quadrati**, mentre applicando il P.G.T. vigente la **Superficie Permeabile dovuta ammonterebbe a $(Sf-Sc)/2 = m2 (5370-1100)/2 = 2.135 m2$** ; dato che la proposta di Piano attuativo “*garantisce l’attuazione degli adempimenti*” rispetto *alla invarianza idraulica* resta da chiarire in che modo ciò verrà conseguito.
 - sempre al punto 3c è imprescindibile un approfondimento istruttorio sull’asserita (“*comprovata*”) impossibilità di reperire...le aree destinate a parcheggio privato nella misura di un posto auto per ogni mq 200 di Slp”; impossibilità che porta a disapplicare gli obblighi di cui all’art. 17.1.9 della Norme del P.G.T., passando ad una non ancora precisata “monetizzazione”;

- c. **si segnalano infine alcune contraddizioni** al punto 3e *“Prospetto preliminare delle ricadute economiche e di interesse generale del PA proposto”* e conseguenti tabelle:
- S.L. in progetto: è pari a 4.400 m² (come definito dai punti 3a, 3b, 3c) oppure 4.264 (3e)?
 - Standard nel P.I.I dell'anno 2007: sono 2.866 m² (3e) oppure 5.173 m² (convenzione stipulata, pag. 13) oppure ancora 2.300 m² (punto 5 della *“Relazione di inquadramento”*)?
 - Le opere di **urbanizzazione secondaria** in progetto nel 2021 sono dichiarate 2293 m² per 447.959,00 €, includendo una piazza in realtà esclusivamente privata: è ammissibile?

Ringraziando per l'attenzione si inviano cordiali saluti

Floriana Tollini, Roberto Caielli, Giancarlo Rossi

