

Da: cp100.2013monza@pecfallimenti.it

A: protocollo@pec.comune.villasanta.mb.it;

Inviato: 03/04/2024 alle 11:42

Oggetto: CP IMMRE VILLASANTA - Osservazione rispetto alla proposta di PGT adottata

Allegati: pec delle grazie.pdf (319 KB)

Gent.mo

Dott. Luca Ornago

Sig. Sindaco del Comune di VILLASANTA (MB)

Nella mia qualità di liquidatore della Immobiliare Villasanta srl ho esaminato la documentazione pubblicata sul sito internet comunale afferente all'adozione del nuovo PGT piano di governo del territorio comunale e vengo ad esporre le seguenti considerazioni con riferimento alla disciplina dell'ambito di trasformazione 'AT13.

Il comparto è stato correttamente riperimetrato stralciando le aree a nord destinate al distributore di carburante ed altri servizi annessi.

Il comparto è stato anche correttamente azionato all'interno di un ambito di tessuto consolidato, con possibilità di intervento mediante permesso di costruire convenzionato, quindi con iter più semplice rispetto a quello macchinoso precedente di un piano attuativo.

E' stata anche prevista – in adesione ad una istanza del condominio ivi insediato – che la strada interna sia classificata come strada privata condominiale.

Permangono – però – aspetti di evidente criticità che meritano di essere corretti onde facilitare l'attuazione dell'intervento ed evitare l'insorgere di successive liti.

In primo luogo, il vigente PGT contiene un evidente errore tecnico e manifesta una incompletezza di disciplina laddove assegna al comparto una possibilità edificatoria complessiva generale di 60.000 mq di superficie coperta con destinazione produttiva ed in parte commerciale, da cui detrarre i circa 20.000 mq già edificati (con la già avvenuta formazione di quattro blocchi edificati divisi tra 16 proprietari imprenditori dei settori produttivi e logistici), ma non definisce in quale modo queste volumetrie ulteriori possano essere attribuite ai vari proprietari compresi nel comparto.

Il tema è ben noto agli uffici comunali, tanto che nel 2021 su impulso del compianto allora assessore all'urbanistica avv. Colombo l'amministrazione comunale ha avviato l'iter di approvazione di un piano particolareggiato che serviva per risolvere la denunciata criticità, iter poi interrotto a causa di ulteriori errori commessi dall'amministrazione comunale nell'opporre illegittimo diniego all'intervento di sistemazione del distributore di carburante per adempiere ad una diffida regionale, poi superato a seguito di chiari pronunciamenti del TAR Lombardia e del successivo rilascio del permesso di costruire relativo al nuovo distributore di carburante, che presto verrà attuato dall'operatore che si è aggiudicata l'asta fallimentare relativa.

In particolare, la proposta di piano particolareggiato di iniziativa comunale intendeva assegnare le volumetrie residue ai soli lotti di proprietà di Immobiliare Villasanta srl, gravando quest'ultima di tutti i relativi oneri urbanizzativi e dei costi di bonifica del lotto C, mentre esonerava da oneri e costi di bonifica i 16 proprietari degli edifici già edificati, che in pratica partecipavano solo formalmente al piano particolareggiato, conservando il diritto ad interventi edilizi di manutenzione ed adeguamento dei loro fabbricati produttivi, senza alcun incremento volumetrico in loro favore.

Ciò rappresentava un necessario momento di chiarimento finalizzato ad evitare liti o azioni ricattatorie o complicate discussioni in fase attuativa laddove si fosse immaginata e mantenuta la necessità di una firma di tutti i comproprietari sulla proposta di piano attuativo necessaria per attuare il comparto.

Il tema è stato ripreso nelle istanze preliminari relative al nuovo iter di PGT depositate in atti, nelle quali si è chiesto espressamente di far ripartire l'iter del piano particolareggiato avviato d'ufficio dal Comune di Villasanta nel 2021 in modo da risolvere la criticità descritta.

E' seguita anche riunione plenaria presso gli uffici comunali in data 03.10.2023, presenti il sindaco Ornago, l'assessore all'urbanistica Sormani, il tecnico comunale arch. Terruzzi ed i consulenti comunali avv. Fossati ed avv. Ferrario nonché il sottoscritto liquidatore giudiziale con i consulenti avv. Grella ed arch. Ponti, nonché pure il geom. Delle Grazie amministratore del condominio in rappresentanza dei condomini tutti, che pure avevano già celebrato due assemblee condominiali affrontando l'argomento.

Nel corso della riunione l'amministrazione comunale ha spiegato che avrebbe preferito – essendo sostanzialmente analoga la tempistica – risolvere la criticità emersa e ben nota nell'ambito delle regole del nuovo PGT – anziché avviare un parallelo iter di piano particolareggiato.

Lo scrivente liquidatore ha assentito con il conforto dei suoi consulenti a questa ipotesi di soluzione della problematica all'interno del nuovo iter di PGT, ovviamente confidando che il nuovo testo regolamentare risolvesse i problemi evidenziati e condivisi dall'amministrazione comunale, che nel 2021 aveva appunto avviato l'iter di piano particolareggiato per risolverli.

La riunione si è conclusa con l'impegno del sindaco di trasmettere allo scrivente liquidatore una bozza della nuova scheda del nuovo AT13 prima che venisse resa pubblica, in modo da affinarla ove necessario prima della sua pubblicazione.

Il legale della procedura avv. Grella ha sollecitato nel periodo successivo almeno 3 volte i colleghi avv. Fossati ed avv. Ferrario per ricevere per tempo questa bozza, senza mai ricevere risposta e senza che la predetta scheda pervenisse.

Nessun riscontro ha ricevuto l'istanza VAS che sottolineava la tematica e chiedeva un intervento di correzione urgente prima dell'adozione del PGT.

Il PGT è stato – quindi – purtroppo adottato mantenendo questa evidente criticità, che merita di essere emendata anche per evidenti ragioni di certezza del diritto e di agevolazione dell'intervento onde evitare liti ed ulteriori inutili difficoltà.

Quindi, per questo tema, è necessario che la criticità che purtroppo permane dal 2019 e che ha impedito sinora le aste concordatarie venga risolta mediante l'integrazione del contenuto della scheda urbanistica dell'AT13, ivi precisando che tutte le volumetrie ulteriori edificabili (ossia la differenza tra i 60.000 mq attribuiti e quanto già edificato) sono attribuite ai soli mappali di completamento di proprietà di Immobiliare Villasanta srl in concordato, sui quali gravano tutti i costi di bonifica del lotto C e tutti gli oneri urbanizzativi conseguenti, mentre per i lotti dove esistono i quattro blocchi produttivi edificati divisi in 16 proprietà si consente solo la manutenzione straordinaria e l'adeguamento impiantistico ma essi non concorrono in alcun modo ai costi di bonifica del lotto C ed agli oneri per le nuove edificazioni.

Tale assetto è stato anche accettato dal condominio, come da dichiarazioni rese nell'incontro del 03.10 scorso dal geom. Delle Grazie, sul punto è stata anche inviata una PEC dal medesimo agli uffici comunali in data 30.11.2023

In secondo luogo, la scheda dell'AT13 in questione prevede una penalizzante novità urbanistica che non era mai stata discussa e ragionata in precedenza, ossia il divieto di collocare destinazioni logistiche nel comparto.

Tale previsione non pare adeguata né alla realtà dei luoghi (che vedono già nel comparto magazzini logistici attivati funzionanti e che non creano problemi di sorta), né alle caratteristiche oggettive del lotto (che vedono la presenza di ampi spazi che ben si prestano a questo tipo di funzionalità), né alla posizione del lotto stesso, che si trova collocato in un ambito di viabilità di grande scorrimento connessa alla tangenziale est e alle principali arterie, per cui ben può recepire anche il carico di traffico pesante che ne possa conseguire.

Quindi la scelta – non motivata – di cancellare questa funzionalità restringe ingiustamente le possibilità di alienazione del compendio e di inserimento di funzioni produttive anche in questo specifico settore, in modo ingiustamente restrittivo rispetto al PGT vigente.

Si chiede pertanto che venga ripristinata la possibilità di destinazioni d'uso per magazzini logistici.

In terzo luogo, nell'istanza inoltrata si era anche segnalata l'opportunità di consentire l'edificazione per circa 1.500 mq coperti di un motel e di una officina sul lotto di 12.000 mq già destinato a servizi per il trasporto.

La richiesta nasce sia dall'interessamento di operatori del settore, sia dalla considerazione per cui una landa di 12.000 mq asfaltata per autotreni priva di servizi ed infrastrutture adeguate possa trasformarsi rapidamente in un luogo abbandonato e/o degradato, mentre con la presenza di un motel di servizio agli autotrasportatori e di una officina tecnica di servizio – viceversa – possa essere garantito un permanente e costante presidio che impedisca il degrado del contesto ed altresì possa anche essere consentita una migliore qualità della vita per gli addetti di quel settore, che certamente vivono una esistenza complessa e faticosa.

La normativa sul consumo di suolo ha già cancellato ogni possibilità di nuovi insediamenti produttivi sul territorio comunale, per cui pare logico che laddove questa possibilità sia riconosciuta – come nel caso di questo ambito ora inserito nel tessuto consolidato – si possa prevedere che su un contesto di 12.000 mq sia anche inserita una modesta volumetria di servizio di 1.500 mq coperti, ossia un rapporto di copertura pari al 15% circa, con una specifica funzione servente rispetto al parcheggio di autotreni che ivi si è previsto.

Non si comprende per quale ragione negare questa infrastruttura di servizio che aiuta la difficile esistenza degli autotrasportatori, posto che l'impatto territoriale sarebbe modesto e non creerebbe alcun significativo incremento del consumo di suolo in una zona che è già conteggiata come zona di consumo di suolo.

In subordine si chiede che l'area di 12.000 mq in questione possa essere comunque edificata per questa quota di 1.500 mq per la funzione di motel ed officina utilizzando parte della volumetria assegnata e non ancora eseguita nel comparto restante.

Tutto ciò premesso, quindi, il sottoscritto liquidatore di Immobiliare Villasanta srl chiede che vengano accolte le istanze qui formulate e che la scheda dell'AT13 venga corretta ed integrata nel seguente modo:

- a. introdurre nella scheda una norma tecnica che preveda che le volumetrie residue di pertinenza del comparto, corrispondenti alla differenza tra i 60.000 mq assegnati e quanto già edificato, vengano tutte concentrate sulle aree di proprietà di Immobiliare Villasanta srl in liquidazione e concordato preventivo, con obbligo di attuazione mediante piano convenzionato che prevede l'accollo in capo all'operatore che acquisirà il lotto in asta concordataria degli oneri di bonifica del c.d. lotto C del piano di bonifica e la corresponsione degli oneri urbanizzativi dovuti per le nuove edificazioni, mentre per gli altri edifici esistenti appartenenti ad altri imprenditori la possibilità di interventi sull'esistente sino alla ristrutturazione edilizia ed adeguamento tecnologico con conferma dei volumi esistenti, senza coinvolgerli nel permesso convenzionato per le nuove edificazioni di cui sopra

- b. ripristinare la possibilità di utilizzare l'area per magazzini logistici
- c. consentire l'edificazione di un motel per circa 1.500 mq coperti di edificio sulla parte di area per servizi di trasporto avente estensione di circa 12.000 mq di proprietà di Immobiliare Villasanta srl; in subordine autorizzare l'edificazione del motel su questa porzione di 12.000 mq utilizzando parte della volumetria assegnata alle altre aree di proprietà di Immobiliare Villasanta srl

SI ALLEGA: PEC amministratore condominiale geom. Delle Grazie del 30.11.2023

Monza, 18.03.2024

Dott. Maurizio Oggioni