



**CITTA di MAGENTA**  
Settore Tecnico  
Servizio Territorio e Servizi alla Città



**Variante Generale PGT**



**VARIANTE GENERALE DEL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
ADOTTATO CON D.C.C. N. N. 46 DEL 19.07.2016  
(AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 E S.M.I.)  
**OSSERVAZIONE**  
AI SENSI DELLA L.R. 12/05 ART. 13 COMMA 4

Comune di

**MAGENTA**



C\_E801 - C\_E801 - 1 - 2016-11-04 - 0048285

Prot. Generale n: **0048285** A

Data: **04/11/2016** Ora: **11.32**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Al **Sindaco** del Comune di Magenta  
p.za Formenti 3  
20013 Magenta (MI)  
Ufficio di Piano

**DATI DELL'OSSERVANTE**

Il Sottoscritto **PACIFICO LUIGI PORTALUPPI** nato a Magenta il giorno 11 gennaio 1939, residente a Magenta, via Mazenta n.15, codice fiscale **PRT PFC 39A11 E801B** email [pacifico.portaluppi@rdggroup.com](mailto:pacifico.portaluppi@rdggroup.com) in qualità di **Legale rappresentante** della soc. **FIN.PAN**

m

*fante m*

S.N.C. di Pacifico Luigi Portaluppi", con sede in ABBIATEGRASSO in Galleria Europa 23 e PIVA 10714480158

### PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (PGT), compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

### DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

Catasto Terreni	
foglio 12	mappale 144, 257, 338, 339
superficie (mq.) 7.819	indirizzo
intestati	

Catasto Terreni	
foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

Catasto Terreni	
foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

*\*NOTA a titolo indicativo:  
proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servizi)/affittuario/legale rappresentante.*

### OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

Documento di Piano *referimento all'elaborato* **Norme di Attuazione**

Piano dei Servizi *referimento all'elaborato* \_\_\_\_\_

Piano delle Regole *referimento all'elaborato* **Norme di Attuazione**

*Antoniotti*

altro \_\_\_\_\_

**OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE** (se lo spazio non risulta sufficiente è possibile allegare ulteriori pagine)

Si veda relazione illustrativa allegata

**ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE**

Documentazione catastale       Documentazione urbanistica

Documentazione fotografica       Altro (specificare **RELAZIONE ESPLICATIVA**)

data 04.11.2016      firma *Fabrizio Lucini*

**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

*Informativa ai sensi de D.Lgs. n. 196/03 sulla tutela dei dati personali*

*Ai sensi del D.Lgs.n. 196/03, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.*

*Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.*

*Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Magenta.*

*I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.*

*L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 del suddetto D.Lgs.*

data 04.11.2016      firma *Fabrizio Lucini*

*Fabrizio Lucini*

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

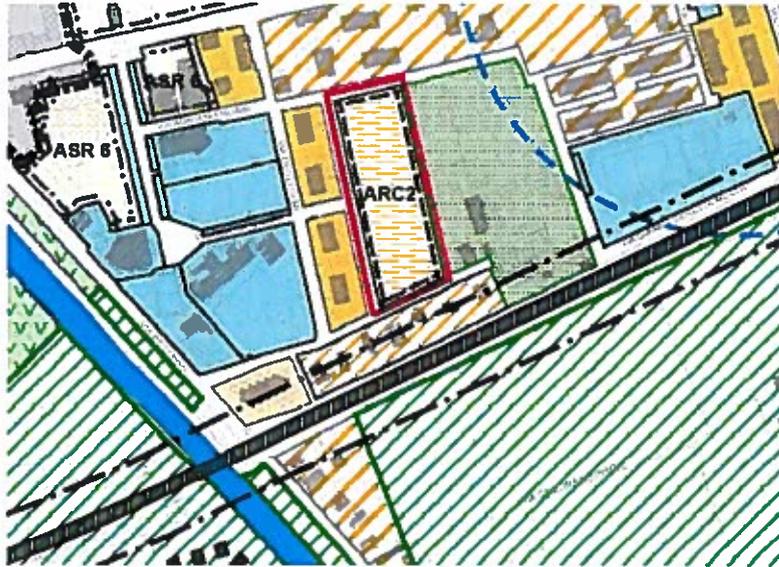
### a) Premesse generali

a.1. - L'area oggetto della presente Osservazione è catastalmente individuata al Foglio 12 mappale 144, 257, 338, 339 ed ha una estensione di mq. 7.700 circa.



Essa è classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio come ambito "ARC2" - "ambiti di completamento del tessuto residenziale assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata".

*ambiente*



In tali ambiti, è consentita la edificazione con indice territoriale di 2 mc/mq , pari a 0,67 mq/mq e sul valore correlato a tale previsione edificatoria la società FIN PAN ha sempre regolarmente corrisposto al Comune di Magenta le imposte locali, sostenendo annualmente oneri di particolare rilievo.

a.2. - Il PGT vigente subordina l'edificazione nell'area predetta a *"permesso di costruire convenzionato"*, che lo strumento vigente finalizza al coordinamento della nuova edificazione con le urbanizzazioni funzionali al comparto.

E' quindi già prevista dal PGT vigente una modalità di intervento che garantisce comunque il controllo dell'Amministrazione sui profili di interesse generale - quale appunto è la verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie a consentire il corretto inserimento dell'edificazione sul territorio - ma che ha un percorso sostanzialmente diretto, senza necessità di sviluppare l'intero iter di pianificazione urbanistica attuativa, e ciò in piena coerenza con il fatto che si tratta di un ambito che inserito in un contesto già compiutamente urbanizzato, come lo stesso PGT vigente evidenzia.

Amministratore

Nella descrizione dei comparti classificati come "ARC2", infatti, lo strumento vigente espressamente dichiara: " Rientrano in questa classificazione gli ambiti costituiti da lotti posti all'interno del tessuto urbano consolidato, inseriti in contesti urbani densamente edificati.", confermando così che si versa in ipotesi per le quali l'imposizione del ricorso ad uno strumento attuativo di dettaglio appare ultronea, ben potendo con il semplice convenzionamento accessorio al titolo edilizio diretto essere risolti i problemi di coordinamento fra la nuova edificazione e il tessuto esistente.

Il PGT vigente, infine, fissa la dotazione di aree a standard da assicurare in caso di edificazione residenziale, indicandola nel 60% della slp e quindi in un dimensionamento già particolarmente rilevante per un territorio, quale quello di Magenta, che ha ampia dotazione di spazi di interesse generale, come risulta anche dalla relazione illustrativa del Piano dei Servizi, dalla quale emerge la conferma di un totale per abitante di mq. 45,98 di spazi a servizi, a fronte della previsione regionale di mq. 18.

Lo strumento vigente risulta quindi già strutturato in modo da assicurare all'Amministrazione il pieno rispetto degli obiettivi di interesse pubblico, pur garantendo alla proprietà modalità di intervento adeguate e volumetrie idonee a sostenere un progetto adeguatamente remunerativo.

**a.3.** - Nella variante di PGT adottata dal Comune di Magenta con propria deliberazione DCC. 46/2016 la stessa area, vede ora cambiare ***radicalmente*** – e ***irragionevolmente*** - le potenzialità edificatorie e le modalità di intervento, tanto da rendere qualsiasi ipotesi di sviluppo non sostenibile.

In base alla variante di PGT adottata, infatti, il lotto di proprietà di FINPAN è stato inserito in *Area C - Aree di completamento del tessuto consolidato*, per la quale il Piano delle Regole introduce un indice di edificazione territoriale "proprio" di 0,25 mq/mq, da integrare con un indice aggiuntivo perequativo di 0,05 mq/mq, così da raggiungere un

fonte: ...

indice minimo (quindi necessario) di 0.30 mq/mq, al più di elevabile fino a 0,35 mq/mq in forza di un impegno aggiuntivo dei proprietari "al raggiungimento di obiettivi nel campo delle opere e dei servizi pubblici contemplati dal Piano dei servizi o coerenti con gli atti relativi alla loro programmazione" : si impone, pertanto, un indice che – anche con i correttivi – risulta comunque inferiore alla metà di quello previsto dallo strumento vigente e si obbliga l'operatore ad applicare un meccanismo perequativo identico a quello previsto per gli Ambiti di Trasformazione, che non solo sono assai più vasti di quello di proprietà di FIN PAN )e quindi in grado di attrarre investimenti più rilevanti e sostenere oneri maggiori), ma hanno già un indice proprio più alto e possono, in forza della perequazione, giungere alla applicazione di indici massimi più elevati.

La variante infine fissa in mq. 6.000 la soglia di estensione al di sopra della quale è richiesto il Piano Attuativo, conservando - invece - lo strumento del Permesso convenzionato per superfici inferiori, aggravando così le prospettive di intervento anche sotto il profilo procedimentale, pur in presenza di aree oggettivamente di modesta estensione.



fornero

Le previsioni della variante al PGT vigente appaiono illogiche e di fatto inattuabili, in quanto non consentono di giungere ad un intervento di trasformazione del territorio finanziariamente sostenibile ed impongono soluzioni operative non giustificabili per una estensione territoriale contenuta, quale quella del lotto di proprietà della società osservante.

\*\*\*

Alla luce di quanto sopra, dunque, la soc. FINPAN SNC

### OSSERVA

quanto segue.

#### **1. - La illogicità dell'inserimento di un'area di ridotte dimensioni in un meccanismo di perequazione diffusa**

1.1. - Come si è illustrato, l'area di proprietà della società FINPAN è un'area di dimensioni contenute } poco più estesa di mq. 7.000), inserita in un contesto interamente urbanizzato.

In base alla nuova previsione di variante, l'edificazione sul lotto è più che dimezzata, anche laddove - all'esito di un procedimento particolarmente oneroso ed aleatorio - si integrasse l'indice proprio con l'acquisizione di diritti edificatori perequativi.

L'art. 7 delle Norme del Documento di Piano prevede che il Piano dei Servizi assegni diritti edificatori perequativi alle aree da destinare a servizi e a spazi pubblici, previa cessione gratuita all'Amministrazione, e a tali aree la variante assegna un indice edificatorio pari a 0,25 mq/mq, che è lo stesso indice assegnato alle aree ricadenti nell'ambito ARC2".

Nella sostanza, si subordina lo sfruttamento edificatorio di un'area di modeste dimensioni all'acquisto di ulteriore superficie di pari valore, da cedere poi all'Amministrazione e che va ad aggiungersi alla già imponente dotazione di spazi a servizi da reperire nel lotto o da monetizzare, che nella specie raggiunge il 50% della slp realizzabile.

*f*

Tale soluzione oltre a comportare un onere economico particolarmente elevato, che - come verrà dettagliato in seguito - risulta tale da compromettere in radice la sostenibilità dell'intervento di attuazione delle previsioni dell'ambito ARC 2", svuota di ogni autonomia la posizione del proprietario, in quanto rende il terzo, proprietario dell'area a servizi, l'unico arbitro della possibilità di trasformazione del lotto, essendo necessario il suo consenso per ogni ipotesi di sviluppo, nè soccorre la previsione contenuta all'art. 7.3.2. delle NTA del Documento di Piano, laddove si introduce, in alternativa all'acquisizione delle aree di decollo dei diritti perequativi, l'onere di fornire alla Amministrazione la provvista per procedere all'esproprio della corrispondente quantità di aree a servizi.

La disposizione in commento, infatti, ha contenuto assolutamente aleatorio, ponendo a carico del privato l'onere di assicurare al Comune *"l'intera somma necessaria all'acquisizione delle aree, compresi gli eventuali conguagli"*: l'incertezza della quantificazione del valore di mercato delle aree oggetto di esproprio e il rischio altissimo che un eventuale contenzioso espropriativo, di durata imprevedibile, sfoci in conguagli molto elevati ed allo stato non quantificabili rende la previsione dello strumento in variante di fatto inaccettabile per qualsiasi operatore, così come inaccettabile - per ambiti di dimensioni tanto contenute quale quello in esame - è la ipotesi di cessione di aree compensative all'interno del perimetro del lotto, che condurrebbe di fatto a perdere la superficie necessaria a consentire l'inserimento dei volumi sul lotto stesso.

In un contesto quale quello in esame, del resto, già esiste nello strumento vigente una importante dotazione di spazi a servizi e la possibilità di monetizzazione consente comunque all'Amministrazione di dotarsi delle aree necessarie senza penalizzare eccessivamente l'operatore.

## **b.2. La non sostenibilità della previsione di trasformazione relativa all'ambito ARC2**

La legittimità delle previsioni di uno strumento urbanistico generale è basata sulla **sostenibilità** dell'intervento programmato, che presuppone non solo la compatibilità delle opere con il contesto territoriale, ma anche la concreta possibilità di realizzare la previsione stessa, che in difetto è destinata a restare lettera morta.

E' quindi necessario che la scelta urbanistica consenta di strutturare un programma edificatorio che dia la possibilità di porre sul mercato un prodotto commercializzabile e tale da consentire quantomeno la remunerazione dell'investimento: una previsione urbanistica che gravi di oneri eccessivi lo sviluppo di un'area, soprattutto se di piccole dimensioni e già integrata nel tessuto urbano è quindi tale da non incidere sul territorio in misura significativa), è in sé illogica e contraria anche ai principi che debbono ispirare la pianificazione territoriale, ricordando sul punto il fatto che l'art. 1 Lr. 12/2005 indica quale primo indirizzo della pianificazione proprio quello di "**garantire processi di sviluppo sostenibili**".

L'attuale variante al PGT mostra di essere priva di una accurata analisi della sostenibilità economica delle sue scelte: manca infatti qualsiasi analisi dei riflessi che gli oneri imposti dalla combinazione della riduzione delle potenzialità di sviluppo e dell'aumento dei costi perequativi comporta per un programma edificatorio.

Tale analisi è stata operata per l'area in commento, come già segnalato anche attraverso il contributo partecipativo reso da FINPAN il 14 Ottobre 2015 e palesemente ignorato dall'Amministrazione.

Per dimostrare in modo oggettivo le conseguenze perverse della previsione di variante è stata operata, infatti, una simulazione dei possibili contenuti di un piano attuativo avente ad oggetto l'area di FIN PAN e basato sui contenuti della variante adottata.

Finpan

Le prime simulazioni del prodotto edilizio realizzabile e vendibile, anche senza considerare l'influenza negativa di tutte le condizioni economiche attuali e della collocazione urbanistica dell'intervento all."A"), lasciano alla soc. FINPAN ben poche speranze di poter trarre non già un utile economico, ma neppure la remunerazione dell'investimento.

Tale simulazione evidenzia infatti **un utile presunto negativo del -36%**.

Le simulazioni economiche successive <sup>”</sup> all. B”), mantenendo inalterato lo stato delle previsioni dei servizi, dimostrano come, per avere una seppur minima possibilità di portare a termine una qualsivoglia operazione immobiliare (ed escluso il valore intrinseco dell'area), debbano essere quantomeno ripristinati gli indici volumetrici attribuiti al lotto dal PGT, eliminando le previsioni di indici perequativi per lo meno per le zone C inferiori a 10.000 mq.

Pur con tutte le approssimazioni del caso, in una logica di sostenibilità delle azioni della PA per garantire la realizzabilità del proprio programma di governo del territorio risulta dimostrato che l'obbligatorietà di reperire aree secondo il modello perequativo diffuso” in precedenza richiamato, è destinata a creare, soprattutto in un Comune piccolo come Magenta, non solo una situazione di eccessivo onere economico e di oggettiva aleatorietà delle iniziative, ma anche di **forte squilibrio fra la posizione dei proprietari delle aree a standard” e quella dei proprietari delle aree oggetto di trasformazione, in danno dei secondi**, e ciò senza un effettivo vantaggio per la collettività, tenuto conto che per un'area, come quella in esame, di modestissime dimensioni, in un contesto edificato, esiste già una norma vigente ben calibrata” per quanto riguarda le prospettive di sviluppo e soprattutto per la ricaduta sul territorio in termini anche di restituzione alla città di aree a verde (lo standard in precedenza era il 60% e non il 50%).

### **b.3. L'aggravio procedimentale**

Le criticità sopra delineate sono ulteriormente aggravate dalla particolare sovrastruttura procedimentale che consegue alla scelta comunale di consentire il ricorso al PDC convenzionato solo per gli ambiti "C" con una St inferiore a 6.000 mq

Tale soluzione è palesemente illogica, in quanto comporta un appesantimento dell'iter amministrativo non giustificato da effettive esigenze di interesse pubblico, stante il limitato impatto di superfici fino a 10.000 mq. sul territorio, ma soprattutto non persegue alcuna finalità di interesse collettivo, tanto più che anche attraverso la formula del permesso di costruire convenzionato oggi già espressamente prevista dal PGT vigente, l'Amministrazione vede comunque salvaguardato il proprio ruolo di controllo sull'intervento..

Tale soluzione chiaramente **contrasta con la dichiarata volontà di semplificare, attraverso la procedura di variante, l'apparato normativo del PGT vigente.**

--oOo--

Alla luce di quanto precede, la scrivente **FINPAN**, intendendo comunque quanto sopra descritto parte integrante e significativa di tutto il complesso dell'osservazione e di quanto segue e con ogni più ampia riserva di azione a tutela dei propri interessi

### **CHIEDE**

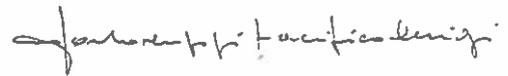
che il Comune di Magenta, in accoglimento delle precedenti motivazioni, voglia modificare le previsioni espresse in sede di adozione della variante generale al PGT vigente ed in particolare:

- **modificare le previsioni del Piano delle Regole per le aree di proprietà FINPAN sopra individuate, confermando l'indice urbanistico di 2 mc/mq già previsto nel PGT vigente;**

- confermare, per il comparto di intervento, l'assoggettamento delle opere di nuova edificazione al rilascio di Permesso di costruire convenzionato, senza necessità di preventiva pianificazione attuativa;
- trattandosi di aree di completamento del tessuto urbano interno in Ponte Nuovo, eliminare l'applicazione di un indice minimo per l'avvio del programma edificatorio ed al più eventualmente prevedere un indice premiale (max 0,5 mq/mq), da definirsi al momento della presentazione dell'istanza di attivazione dello strumento attuativo.

Con osservanza,

Magenta il 2 Novembre 2016



Allegato "A"

AII. A) DETERMINAZIONE DELL'UTILE IMMOBILIARE IN ATTUAZIONE ALL'AMBITO "Co" DELLA PROPOSTA DI PGTI DI MAGENTA			
SI	7.720,52		U (residenziale)
Sip propria	1.930,13	mq	0,25
Sip min	2.316,16	mq	0,3
Sip ut oggettivo	2.702,18	mq	0,35
Sup Servizi min	1.158,08		
Sup Urb (10% Si)	772,05		
Sip RESIDENZIALE	2.316,16	Scomm RES	10%* 2.547,77
<b>U = RI - Ccap</b>			
RI	€	4.585.988,88	Ricavo lordo operazione
C	€	3.816.561,86	Costo lordo costruzione
Capitalizzazione = $\frac{1+r}{1+r^n}$			
r (tasso interesse)		1,63	
n (numero anni operazione)		5%	
C capitalizzato	€	6.216.777,10	Costo costruzione capitalizzato
Kc (di mq di sip)	€	1.200,00	residenziale
Kc (di mq di sip)	€	900,00	Direzionale/Commerciale
Cc	€	3.057.325,92	Costo costruzione
C urb	€	636.942,90	Costo Opere urbanizzazione
C costo di costruzione	€	122.293,04	Contributo sul costo di costruzione
C costruzione	€	3.816.561,86	

Ricevi (BOLLETTINI 2014 AGTER)	1.800,00	€/mq residenziale periferia
<b>(R) USANO I valori OMI 2014 di Magenta di periferia)</b>		
R res	€	4.585.988,88
R comm	€	-
R direz	€	-
RI	€	4.585.988,88

C urbanizzazioni	€	115.807,80
C servizi	€	173.111,70
C acquisizione volumi _50% valore	€	347.472,40
Ccap	€	636.942,90

U (utile)	-€	1.630.788,22	al lordo di imposte e spese generali
U (utile)		-36%	

fantasy

# Allegato "B"

AII. B - DETERMINAZIONE DELL'UTILE IMMOBILIARE IN ATTUAZIONE ALL'AMBITO "Ca" DELLA PROPOSTA DI PGT DI MAGENTA			
SI	7.720,52	Uti(residenziale)	0,67
Slp propria	5.172,75 mq		
Sup Servizi min	2.586,37		
Sup Urb (10% SI)	772,05		
Slp RESIDENZIALE	5.172,75 Scomm RES	10%	5.690,02
<b>U = RI - Ccap</b>			
RI	€ 10.242.041,83	<b>Ricavo lordo operazione</b>	
C	€ 6.928.317,44	<b>Costo lordo costruzione</b>	
Capitalizzazione = $(1+r)^n$	1,34		
r (tasso interesse)	3%		
n (numero anni operazione)	10		
C capitalizzato	€ 9.311.079,29	<b>Costo costruzione capitalizzato</b>	
Kc (al mq di slp)	1.200,00 €	6.207.298,08	residenziale
Kc (al mq di slp)	900,00 €	-	Direzionale/Commerciale
Cc	€ 6.207.298,08	<b>Costo costruzione</b>	
C urb	€ 503.763,93	<b>Costo Opere urbanizzazione</b>	
C costo di costruzione	€ 217.255,43	<b>Contributo sul costo di costruzione</b>	
C costruzione	€ 6.928.317,44		

Ricavi (BOLLETTINI 2014 AGTER)	1.800,00	€/mq residenziale periferia
<b>(SI USANO I valori OMI 2014 di Magenta di periferia)</b>		
R res	€	10.242.041,83
R comm	€	-
R direz	€	-
RI	€	<b>10.242.041,83</b>

C urbanizzazioni	€	115.807,80
C servizi	€	387.956,13
Ccovu	€	503.763,93

U (utile)	€	930.962,54	al lordo di imposte e spese generali
U (utile)	€	9%	

*Autentica*