



# CITTA di MAGENTA

Settore Tecnico  
Servizio Territorio e Servizi alla Città



02

**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

SPAZIO PER IL RICEVIMENTO  
C\_E801 - C\_E801 - 1 - 2016-11-09 - 0049213  
Prot. Generale n: 0049213 A  
Data: 09/11/2016 Ora: 10.12  
Classificazione: 6 - 1 - 0

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

## DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

il Sottoscritto Garavaglia Maria Grazia nato a Corbetta il 01.05.1948, CF GRVMGR48E41C986G, Residente a Corbetta in via Marx n. 16 in qualità di COMPROPRIETARIO

**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**

<b>Catasto Terreni</b>	
<b>foglio</b>	<b>mappale</b>
<b>superficie (mq.)</b>	<b>indirizzo</b>
<b>Intestati</b>	

*Osservazione di carattere generale in merito alle norme del documento di piano.*

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

**OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

- Documento di Piano *referimento all'elaborato* **Norme Tecniche di Attuazione**
- Piano dei Servizi *referimento all'elaborato* \_\_\_\_\_
- Piano delle Regole *referimento all'elaborato* \_\_\_\_\_
- altro \_\_\_\_\_

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

**PREMESSO CHE:**

**L'edificabilità assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione viene regolamentata attraverso la definizione di diversi indici utilizzazione fondiaria:**

un indice Ut **proprio** che determina la possibilità edificatoria "propria" del terreno, edificabilità però non sufficiente all'attuazione dell'ambito stesso;

un indice Ut **minimo** che determina la possibilità edificatoria "minima" da raggiungere affinché si possa dare attuazione all'ambito stesso;

un indice Ut **massimo** che determina la possibilità edificatoria "massima" che si può raggiungere nell'attuazione all'ambito stesso.

**I criteri per la compensazione e la perequazione urbanistica (art.7 NTA del DP) definiscono le modalità per concretizzare il trasferimento della capacità edificatoria necessaria al raggiungimento dell'indice Ut minimo e dell'indice Ut massimo.**

Tali criteri sono: Cessione diretta delle aree per servizi e spazi pubblici, Espropriazione delle aree con onere a carico dei soggetti attuatori, Individuazione di aree di compensazione.

**DETERMINATO CHE:**

Per attuare un'area di trasformazione bisogna raggiungere l'indice Ut minimo.

**SI CHIEDE CHE:**

vengano modificati/integrati gli articoli 7.3.2 - 7.3.3 per definire meglio le modalità per poter raggiungere l'indice Ut minimo in maniera tale da rendere tali modalità attuabili, indiscutibili ed eque per tutti i cittadini proprietari delle aree di trasformazione.

Questo si ripercuoterà positivamente sui cittadini di Magenta e sull'attività amministrativa nella pianificazione urbanistica, dei servizi e delle opere pubbliche.

Di seguito si relazionano le perplessità sugli articoli in oggetto, le motivazioni delle modifiche e le modifiche stesse.

## ARTICOLO 7.3.2 ORIGINALE.

### 7.3.2 Espropriazione delle aree con onere a carico dei soggetti attuatori

Nel caso in cui il meccanismo perequativo, nell'ambito di una trattativa di libero mercato, non trovi adeguata soluzione, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva.

L'individuazione delle aree da acquisire avverrà su indicazione del Comune coerentemente con le priorità indicate dal Piano dei Servizi o negli atti della relativa programmazione, e la determinazione dell'indennità di espropriazione sarà effettuata dai competenti organismi tecnici.

La sottoscrizione della convenzione del piano o programma attuativo conterrà l'impegno per i soggetti attuatori e per i loro aventi causa a versare al Comune l'intera somma necessaria all'acquisizione delle aree, compresi gli eventuali conguagli, istituendo le garanzie finanziarie di rito e l'impegno per il Comune all'attivazione della procedura espropriativa delle aree individuate.

Questa modalità di trasferimento della capacità edificatoria di perequazione pone diversi quesiti che rendono il funzionamento troppo discrezionale da parte dell'amministrazione.

Nel capoverso: *"L'individuazione delle aree da acquisire avverrà su indicazione del Comune coerentemente con le priorità indicate dal Piano dei Servizi o negli atti della relativa programmazione, e la determinazione dell'indennità di espropriazione sarà effettuata dai competenti organismi tecnici."*, è palese come non ci sia a priori una modalità che permette di individuare il costo da sostenere da parte dei cittadini proprietari delle aree di trasformazione e come questo costo sia discrezionalmente affidato a ciascun caso in maniera differentemente.

#### ESEMPIO:

acquisire un'area centrale per realizzare una scuola ha un valore differente rispetto ad acquisire un'area periferica per realizzare un parchetto.

Presumendo che entrambe le opere sono inserite nel Piano Triennale dell'Opere Pubbliche, come si fa a decidere che un operatore deve acquisire l'area centrale e un altro operatore l'area periferica?

#### NEGATIVA:

Questo si traduce in negatività come:

diseguaglianza di valori/costi a seconda di quale area viene individuata;

incertezza da parte dei cittadini proprietari delle aree di trasformazione e dei potenziali operatori;

possibilità di contenziosi;

difficoltà dell'amministrazione nell'attuare la pianificazione urbanistica;

difficoltà dell'amministrazione nel reperire le aree a servizi;

impossibilità dell'amministrazione di pianificare le opere pubbliche;

#### POSSIBILI MODIFICHE O INTEGRAZIONI:

##### **IPOTESI A**

Stabilire un valore medio delle aree a servizi che devono essere acquisite.

##### **PRO**

Questo permetterà di individuare in maniera univoca il costo da sostenere da parte dei cittadini proprietari delle aree di trasformazione e toglierebbe ogni possibilità di trattamento diverso verso l'operatore/proprietà.

Anche per l'amministrazione si facilita e si automatizza la gestione di tutto l'iter eliminando le negatività sopra elencate.

##### **CONTRO**

Per l'amministrazione stabilito un valore medio, ci saranno delle occasioni in cui il valore di acquisizione sarà superiore al valore medio e altre volte sarà inferiore, ma nella totalità delle aree da acquisire il gap viene annullato.

## **IPOTESI B**

Stabilire che il valore da corrispondere per acquisire le aree a servizi non è legato all'area a servizi stesse ma, al valore di mercato dei metri cubi o di Slp che i cittadini proprietari delle aree di trasformazione devono reperire per raggiungere l'indice "Ut minimo" o che vogliono avere in più per raggiungere l'indice "Ut massimo".

Una sorta di "acquisto" della volumetria mancante.

## **PRO**

Questo permetterà di individuare in maniera univoca il costo da sostenere da parte dell'operatore/proprietà e toglierebbe ogni possibilità di trattamento diverso verso l'operatore/proprietà.

Per l'amministrazione si facilita e si automatizza la gestione di tutto l'iter eliminando le negatività prima elencate e il valore di mercato della volumetria (o Slp) è superiore al valore di acquisizione di aree per servizi.

## **CONTRO**

Per le proprietà/operatori un maggiore esborso. (ma facilmente quantificabile)

Per l'amministrazione che viene indebolito il concetto di perequazione e relativa acquisizione di aree a servizi legato alla trasformazione urbanistica.

## **ARTICOLO 7.3.3 ORIGINALE.**

### 7.3.3 Individuazione di aree di compensazione

In alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree vincolate per servizi prevista dal comma 7.3.1, il Piano o Programma attuativo dell'Ambito di Trasformazione potrà individuare all'interno del comparto di piano le aree per le compensazioni urbanistiche in permuta, in coerenza con quanto disposto all'art. 11, comma 1, della LR 12/05. All'atto della sottoscrizione della convenzione del piano attuativo dette aree saranno cedute gratuitamente al comune il quale le offrirà in permuta ai fini dell'acquisizione delle aree per servizi e spazi pubblici.

Le aree di compensazione individuate all'interno dell'ambito dovranno essere dimensionate in modo da consentire la realizzazione della SLP aggiuntiva determinata dalla differenza tra *Ut proprio* e *Ut minimo*, garantendo altresì la necessaria dotazione di aree per infrastrutture e spazi pubblici e la realizzazione di densità edilizie fondiarie analoghe a quelle praticate nella restante parte dell'ambito di pianificazione attuativa.

Nel caso in cui le aree per servizi e spazi pubblici siano già state interamente acquisite alla proprietà comunale, le aree di compensazione potranno essere

Questo meccanismo di perequazione sarà, nella realtà quotidiana, quello più usato e percorso perché verosimilmente il più semplice e veloce.

Approfondendo però una valutazione "progettuale planivolumetrica" ed economica il meccanismo diventa di difficile attuazione.

Di fatto le aree a compensazione devono essere reperite all'interno dell'Area di Trasformazione, questo implica un'importante diminuzione della superficie fondiaria, un conseguente innalzamento delle altezze degli edifici, interrogativi in merito al tipo di servizio pubblico che potrebbe essere insediato e ai tempi di realizzazione di tale servizio.

#### **ESEMPIO:**

Se devo recuperare 0,05 di indice per raggiungere l'indice minimo, (Ut proprio 0,25 mq/mq - Ut minimo 0,30 mq/mq), e la mia Superficie Territoriale è di 10.000 mq, vuol dire che devo reperire/cedere 500 mq di slp.

Questi 500 mq vanno collocati in un area interna alla mia Area di Trasformazione la cui dimensione viene determinata partendo dal fatto che deve avere la stessa densità edilizia della restante parte dell' Area di Trasformazione.

Quindi se la mia Area di Trasformazione ha un indice di 0,25 mq/mq dovrò reperire/cedere 2000 mq di area nei quali vengono collocati i famosi 500 mq di Slp.

Cedere 2000 mq in più alle normali cessioni diventa molto vincolante dal punto di vista "progettuale planivolumetrico" ed estremamente oneroso.

Inoltre è estremamente differente sapere che verrà realizzato un servizio tipo "sede associazioni" rispetto a "housing sociale", oppure "luogo di culto" rispetto a "sede per gli scout". (solo per un esempio)

#### **POSSIBILI MODIFICHE O INTEGRAZIONI:**

##### **IPOTESI A**

Dare la possibilità ai cittadini proprietari delle aree di trasformazione di "monetizzare" direttamente all'interno della convenzione il valore di mercato dei mq di slp o area che devono reperire/cedere al comune per raggiungere l'indice "Ut minimo" o che vogliono avere in più per raggiungere l'indice "Ut massimo".

L'amministrazione se riterrà non strategica la posizione dell'area di trasformazione, con relativa cessione, potrà utilizzare i soldi per acquisire altre aree a servizi o realizzare direttamente servizi su aree già di sua proprietà.

##### **PRO**

Questo permetterà di individuare in maniera univoca il costo da sostenere da parte dei cittadini proprietari delle aree di trasformazione e toglierebbe ogni possibilità di trattamento diverso verso l'operatore/proprietà.

Anche per l'amministrazione si facilita e si automatizza la gestione di tutto l'iter eliminando le negatività sopra elencate.

##### **CONTRO**

Per le proprietà/operatori un maggiore esborso. (ma facilmente quantificabile)

Per l'amministrazione che viene indebolito il concetto di perequazione e acquisizione aree a servizi legato alla trasformazione urbanistica.

## ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- Documentazione catastale     Documentazione urbanistica  
 Documentazione fotografica     Altro (specificare \_\_\_\_\_)

data 03/11/2016    firma Gavaroglio Mario Grazia

### 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 03/11/2016    firma Gavaroglio Mario Grazia

### **N.B.**

LA PRESENTE OSSERVAZIONE DEVE ESSERE PRESENTATA ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO **10.11.2016**:

1. VIA PEC [egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net](mailto:egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net)
2. ALL'UFFICIO PROTOCOLLO nei seguenti orari:  
lun-merc-ven. 9.00-12.30 e mart.-giov 9.00-12.30 /15.30-17.30.



Cognome **GARAVAGLIA**

Nome **MARIA GRAZIA**

nato il **01/05/1948**

(atto n. **45 P. P. S. A. CORBETTA**)

a **CORBETTA**

Cittadinanza **ITALIANA**

Residenza **CORBETTA**

Via **VIA MARX 16**

Stato civile **\*\*\*\***

Professione **PENSIONATA**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1.60**

Capelli **CASTANI**

Occhi **CASTANI**

Segni particolari **N.N.**



Firma del titolare *Maria Grazia Garavaglia*

Corbetta **18/05/2015**

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO  
ORDINE DEL SINDACO  
PRIMA MARIA CARLA  
*Maria Carla Pini*



