



Comune di Magenta
Piazza Formenti 3
20013 MAGENTA (MI)
tel. 02/9735.1
email:urp@comune.magenta.mi.it
http://www.comune.magenta.mi.it

DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



c_e801 - c_e801 - 1 - 2016-11-10 - 0049482

MAGENTA

Codice Amministrazione: **c_e801**

Numero di Protocollo: **0049482**

Data del Protocollo: **giovedì 10 novembre 2016**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Fascicolo:

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: VARIANTE GENERALE AL P.G.T. -
PRESENTAZIONE OSSERVAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 12/05, ART.
13, COMMA 4 - IMMOBILIARE QUARANTAQUATTRO S.R.L.**

MITTENTE:

IMMOBILIARE 44 SRL



CITTA di MAGENTA
Settore Tecnico
Servizio Territorio e Servizi alla Città



**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

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

Al Sig. Sindaco
del Comune di Magenta
Piazza Formenti, 3
20013 - Magenta (MI)
All'Ufficio di Piano

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

___ Sottoscritt ___

nat ___ a ___ il ___ CF ___

Residente a ___ in via/piazza ___ n. ___

email ___ in qualità di * ___

(Nel caso di società, ente, associazione, altro)

LA Sottoscritt A NICOLETTA FEDELI

nella sua qualità di LIQUIDATRICE della società IMMOBILIARE QUARANTAQUATTRO
SRZ

con sede legale in MILANO via/piazza MASCHERONI

n. 23 CF/P.IVA 08367440156 PEC IMMOBILIAREQUARANTAQUATTRO

e residente a ARESE in via ENZO FERRARI n. 6
ARUBAPEC.IT

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 DELLE AREE IN PROPRIETA' E INTESTATE A IMMOBILIARE QUARANTAQUATTRO S.R.L.

Catasto Terreni	
foglio <u>8</u>	mappale <u>67</u>
superficie (mq.) <u>3800</u>	indirizzo
intestati	

foglio <u>8</u>	mappale <u>68</u>
superficie (mq.) <u>1530</u>	indirizzo
intestati	

foglio <u>8</u>	mappale <u>69</u>
superficie (mq.) <u>6630</u>	indirizzo
intestati	

NOTA a titolo indicativo:

~~proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servitù)/affittuario/legale rappresentante.~~

foglio 8, mapp. 40, mq. 1230

foglio 8, mapp. 107, mq. 16'980

foglio 22, mapp. 5, mq. 40'460

foglio 22, mapp. 18, mq. 135

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

Documento di Piano *referimento all'elaborato* _____

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)

VEDASI TESTO ALLEGATO

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- Documentazione catastale Documentazione urbanistica
 Documentazione fotografica Altro (specificare TESTO OSSERVAZIONE)

data 9/11/2016 firma Nadetta Tadi

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 9/11/16 firma Nadetta Tadi

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
2. ALL'UFFICIO PROTOCOLLO nei seguenti orari:
lun.-merc.-ven. 9.00-12.30 e mar. - gio. 9.00-12.30 /15.30-17.30.

Al Signor Sindaco
del Comune di Magenta
Piazza Formenti n. 3
20013 – Magenta (MI)
All'Ufficio di Piano

**Osservazioni PGT adottato con deliberazione
del Consiglio comunale n. 46 del 19.7.2016
Ai sensi della L.R. 12/05 Art. 13 Comma 4**

La sottoscritta Nicoletta Fedeli, nella qualità di Liquidatrice della società Immobiliare Quarantaquattro S.r.l. in liquidazione, con sede in Milano, Via Mascheroni 23, C.F. e p. IVA 08367440156, residente in Arese, Via Enzo Ferrari n. 6,

premessi che:

- è proprietaria di terreni edificabili inseriti nell'“Ambito 6” del PGT vigente;
- le vicende che hanno interessato l'area, note a codesto Comune, possono essere così brevemente riassunte:
 - a) Con deliberazione n. 19 del 17 maggio 2012 il Consiglio comunale di Magenta approvava il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
 - b) il P.G.T. prevedeva un'area di trasformazione denominata “Ambito 6”, suddiviso in tre lotti: area 6, suddivisa nei lotti 6b

e 6a di proprietà, rispettivamente, della Fam. Garavaglia, e dell'Immobiliare Quarantaquattro S.r.l.; area di perequazione A, in parte di proprietà del Comune di Magenta ed in parte di Immobiliare Quarantaquattro S.r.l., ed area di perequazione B di proprietà dell'Immobiliare Quarantaquattro S.r.l.

La trasformazione dell'“Ambito 6” era subordinata:

-) alla cessione alla mano pubblica o all'asservimento perpetuo all'uso pubblico delle aree di perequazione A e B;
-) alla realizzazione nell'area 6 di *housing* sociale per almeno il 30% della s.l.p. totale;
-) alla realizzazione del completamento ciclopedonale con il limitrofo Comune di Corbetta.

Il P.G.T., quindi, prevede la contestuale realizzazione dell'intero “Ambito 6”, attribuendo all'area 6 (a e b) destinazione prevalentemente residenziale, con esercizi commerciali di vicinato, ed agli ambiti di perequazione A e B destinazione a servizi di interesse generale e sociale (scuola dell'infanzia, Villaggio Eldorado e servizi di supporto). Quanto alle potenzialità edificatorie, l'area 6, a destinazione prevalentemente residenziale, gode di un indice proprio ITs di 0,8 mq./mc. e può beneficiare, soddisfacendo le tre condizioni di cui sopra, di una volumetria di perequazione calcolata moltiplicando la superficie territoriale degli ambiti perequativi da cedere al Comune (Ab e B) per l'indice territoriale derivato (ITd) di 0,4 mq./mc.;

c) con deliberazione del 25 ottobre 2010, n. 167, successiva all'approvazione del P.G.T., la Giunta comunale approvava un atto di indirizzo nel quale si riconosceva l'importanza del progetto preliminare del "Villaggio Eldorado" e ne riconosceva la natura di opera di interesse generale.

Il "Villaggio Eldorado" era un progetto della Fondazione "Durante Noi" ONLUS che intendeva realizzare Residenze Sanitarie Assistenziali per Disabili (RSD), destinate ad accogliere soggetti disabili di età inferiore ai 65 anni che non possono essere assistiti a domicilio. L'obiettivo era quello della creazione di un ambiente assistito in cui i pazienti potessero sperimentare forme di convivenza e socialità migliori rispetto a quelle presenti nei centri specializzati di natura tradizionale (es. Istituto Don Gnocchi, socio fondatore della ONLUS); ed infatti il progetto non prevedeva solo l'edificazione di edifici residenziali ma anche di laboratori e spazi comuni.

d) Il progetto preliminare prevedeva la localizzazione del "Villaggio Eldorado" sull'ambito di perequazione A, nella porzione di area di proprietà di Immobiliare Quarantaquattro S.r.l. Al fine di attuare l'intervento di trasformazione dell' "Ambito 6", Immobiliare Quarantaquattro S.r.l. e la Fondazione "Durante Noi" ONLUS si accordavano per la cessione del diritto di superficie in capo a quest'ultima dell'area necessaria all'edificazione del "Villaggio Eldorado", mentre la nuda pro-

prietà del sedime doveva essere trasferita al Comune di Magenta.

e) In esito ad un accurato studio tecnico-giuridico della fattibilità del progetto, il Comune di Magenta adottava, formalmente su iniziativa dei privati (Imm. Quarantaquattro S.r.l., Fam. Garavaglia e Fond. Durante Noi Onlus), ma sostanzialmente come soggetto promotore, il piano di lottizzazione “Ambito 6”, comprendente il seguente schema: Immobiliare Quarantaquattro S.r.l. si impegnavano a trasferire al Comune di Magenta la piena proprietà di parte dell’area di perequazione Ab e dell’intero lotto B ed a concedere alla Fondazione “Durante Noi Onlus” il diritto di superficie della porzione di area di perequazione A necessaria ai fini dell’edificazione del “Villaggio Eldorado”, fermo restando il trasferimento della nuda proprietà al Comune. Il programma negoziale consacrato nella convenzione approvata in sede di adozione del P.L. prevedeva, quindi, la realizzazione dell’edificazione residenziale sull’area 6, comprensiva del 30% di s.l.p. per housing sociale, la realizzazione del “Villaggio Eldorado” e la cessione al Comune di Magenta delle aree di perequazione B e A per la realizzazione, a cura del Comune, di edifici di pubblico interesse (asilo nido, scuola materna, edifici complementari al Villaggio, ecc...). E’ chiaro, quindi, il ruolo fondamentale avuto dal Comune di Magenta nella vicenda; ruolo attivo al pari degli operatori privati;

- f) il Piano attuativo, conforme al P.G.T., veniva adottato dalla Giunta comunale con deliberazione del 24 aprile 2012, n. 69;
- g) del tutto inspiegabilmente, la nuova Giunta comunale insediata dopo le elezioni decideva di accogliere le osservazioni presentate e denegava l'approvazione del piano;
- h) veniva quindi proposto ricorso avanti al TAR Lombardia, tuttora pendente, dalla Società Immobiliare Quarantaquattro S.r.l.;
- i) successivamente sono state discusse con l'Amministrazione comunale, e poi presentate, proposte finalizzate alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale libera ed in regime di housing sociale, che non vedevano però poi concretamente la luce;
- l) nell'ottobre 2015, nell'ambito del percorso partecipativo avviato da codesto Comune per la riapprovazione del P.G.T., la proprietà ha sottoposto proposte ulteriori che, fermo il mantenimento della capacità edificatoria, miravano a rendere più razionale lo sviluppo dell'area mediante la distinzione dell'ambito unico in due sub ambiti autonomi e distinti (due P.A. diversi ed autonomi), ed eliminando la previsione del *masterplan*, fonte di ulteriori problemi applicativi ed attuativi, stante le diverse esigenze dei soggetti proprietari delle aree;
- m) nelle more e malgrado le descritte vicende urbanistiche, il Settore finanziario di codesto Comune ha calcolato, per gli

anni dal 2009 al 2014, imposte (IMU), sanzioni ed interessi a carico della proprietà per l'iperbolica cifra di € 958.771,00;

n) quanto al P.G.T. adottato (scheda ambito AT 12), norme tecniche di attuazione del piano dei servizi (articolo 9) e nella relazione al documento di piano (punto 3.3.4), salvo ulteriori indicazioni in altre parti del piano, è previsto che:

x) sia predisposto obbligatoriamente il *masterplan* per gli ambiti AT 11 e 12;

xx) siano acquistati, e poi ceduti al comune, i terreni per la realizzazione della pista ciclabile Corbetta-Magenta, per il tratto nel Comune di Magenta;

xxx) sia ceduto il 50% della s.l.p. per aree a "servizi";

xxxx) la volumetria massima ammissibile nell'ambito è indicata in mq. 14.820;

o) l'area di proprietà della osservante da anni ormai è solo virtualmente edificabile e non appare corretto che, da un lato, sia assegnato da codesto Comune un valore economico che non ha più alcun collegamento con i valori effettivi di mercato e, dall'altro, le previsioni edificatorie del P.G.T. vigente siano invece sostanzialmente paralizzate e, ancora, il P.G.T. adottato propronga previsioni ulteriormente riduttive e non percorribili economicamente;

p) nel P.G.T. adottato diminuisce infatti la volumetria ed in rapporto alla capacità di sviluppo dell'area rimangono inalterati, ed anzi aumentano sostanzialmente, i pesi ed i vincoli

sull'area (cessione aree per servizi, acquisto e cessione di aree per la pista ciclabile, masterplan);

- l'operato degli Uffici finanziari comunali, che non hanno considerato le questioni che hanno afflitto ed impedito lo sviluppo dell'area di cui trattasi, considera valori immobiliari irrealistici;

- il P.G.T. adottato è ingiustificatamente penalizzante per la proprietà.

Tanto premesso l'osservante società

CHIEDE

a) di voler stralciare la previsione dell'obbligo di presentazione di un *masterplan*, che dovrebbe definire l'assetto urbanistico anche del AT11, poiché ove non ci si riuscisse a coordinare con i proprietari delle aree di cui all'AT11 lo sviluppo dell'area sarebbe nei fatti ancora una volta inibito o subordinato a costi negoziali tali da non rendere per nulla conveniente l'attuazione dell'ambito;

b) di stralciare dal punto 1.2 della scheda di piano il riferimento al disegno planimetrico coordinato con l'AT11;

c) di voler stralciare dalla scheda di piano la previsione di cessione dell'area per l'ampliamento degli orti urbani;

d) di voler mantenere la capacità edificatoria effettiva (al netto cioè delle aree di cessione) prevista dal PGT vigente;

e) di fare coincidere l'Ut minimo con l'Ut proprio dell'area;

f) di prevedere che con la cessione delle aree esterne all'ambito AT 12 la volumetria generata possa essere utilizzata direttamente nell'ambito at 12;

g) di prevedere che i costi per l'acquisto (e la cessione) delle aree da acquistare e cedere per la pista ciclabile siano scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

h) di stabilire un tetto massimo (che sia ragionevole) al valore di acquisto delle aree per la pista ciclabile ed un termine temporale di anni due, oltre al quale sia ammessa la monetizzazione del valore delle aree, per l'ipotesi di mancato accordo con i proprietari.

Si confida nell'accoglimento dell'osservazione.

Magenta/Milano, 9 novembre 2016

Imm.re Quarantaquattro S.r.l.

La Liquidatrice
