



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 - 0049559

MAGENTA

Codice Amministrazione: **c_e801**

Numero di Protocollo: **0049559**

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

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Fascicolo:

Oggetto: **OSSERVAZIONE VARIANTE GENERALE PGT**

MITTENTE:

TICOZZELLI FABIO ED ALTRI 12



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 - 2016-11-10 - 0049559

Prot. Generale n: **0049559** **A**

Data: **10/11/2016** Ora: **10.32**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

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

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

I Sottoscritti:

- TICOZZELLI FABIO, nato a Magenta il 20/02/1966, C.F. TCZFBA66B20E801N, residente a Magenta (MI) in Via Pusterla n. 33/2;

- TICOZZELLI NADIA, nata a Magenta il 20/02/1971, C.F. TCZND71B60E801D, residente a Certosa di Pavia in via Mazzini, n.28;

ridimensionamento delle previsioni riguardanti le aree di espansione di Ponte Vecchio” (nel virgolettato si riporta la frase usata nella relazione illustrativa della variante del PGT di oggi, DP05, perchè esprime perfettamente le privazioni già operate) riducendo di oltre il 50% l’edificabilità dei suoli;

- Successivamente non sono state presentate richieste di edificazione poiché nel 2000 l’area è stata oggetto di due cause di possesso e di usucapione (durate 14 anni la prima e 15 l’altra), cause definitivamente concluse con giudizio a favore dei proprietari a luglio 2015 (6 gradi di giudizio); A ciò si deve anche aggiungere il fatto che con il PGT del 2010 le aree edificabili prima divise nei due piani attuativi PA8 e PA50 sono state accorpate nell’AT9 del PGT vigente, rendendo di fatto impraticabile qualsiasi soluzione per la valorizzazione dell’ambito di trasformazione, fino a sentenza definitiva delle cause richiamate sopra. Nonostante tali difficoltà i proprietari non hanno rinunciato all’edificabilità dell’area, seppur gravati da ingenti tasse comunali, certi di poter arrivare ad una valorizzazione economica a conforto delle spese sostenute, mentre ora se ne vedrebbero privati con le scelte adottate con questa nuova variante.

- Come già accennato sopra, un ulteriore motivo per il quale viene richiesto il ripristino della precedente destinazione di Piano, è costituito dal fatto che gli scriventi hanno già effettuato **rilevanti pagamenti fiscali** per le aree considerate come edificabili:

- Come **imposte di successione** sono stati pagati dapprima oltre 690 milioni di lire (oltre 357 mila euro), e recentemente oltre 11 mila euro, perché disposte in base al valore edificabile dell’area e non sul valore agricolo (6 volte maggiore per le aree residenziali);
- Considerando solo gli ultimi 10 anni sono state pagate dagli osservanti e solo per le relative proprietà **imposte municipali** sui terreni edificabili ICI/IMU per oltre 150.000 euro a cui vanno sommati gli importi degli altri proprietari dell’AT9;
- nel 2008, confidenti in una durata ragionevole delle cause in corso, è stata effettuata la **rivalutazione dei terreni** per un importo complessivo di oltre 90.000 euro;
- A ciò si aggiungono anche le **spese professionali**, sia quelle legali, affrontate per le diverse cause, che tecniche per la predisposizione del piano di lottizzazione respinto dall’amministrazione comunale, ovviamente spese sostenute calcolate sulla base delle tariffe riferite al terreno edificabile; spese che ammontano a centinaia di migliaia di euro.
- Oltre alle numerose more ed interessi, pagati nel corso degli anni, la cui entità era parametrata al valore edificabile dei terreni.

Se la variante di PGT confermasse le proprie previsioni, i proprietari vedrebbero praticamente azzerati i risparmi investiti. Si fa notare che gli stessi proprietari provengono da famiglie di modesta origine, sono composti da 13 nuclei famigliari con più figli e nel corso degli anni hanno dovuto sopportare sacrifici economici di rilevante entità nella speranza di valorizzare l’area, mentre ora si trovano di fronte alla scelta di questa amministrazione di voler escludere l’ambito di trasformazione AT9 vigente in toto e di veder escluse la quasi totalità delle restanti aree, divenute agricole, dall’ambito di iniziativa comunale.

E’ evidente che qualora le aree venissero retrocesse ad una destinazione agricola, l’importo pagato allo stato sarebbe del tutto ingiustificato, e quindi gli scriventi, nell’ipotesi che sperano del tutta remota che non venga presa in considerazione la presente osservazione, si troverebbero costretti a proporre ogni azione legale finalizzata a recuperare una cifra ingente che altrimenti sarebbe stata pagata al fisco in maniera totalmente indebita.

Motivazioni di carattere generale

Altro motivo per il quale gli scriventi chiedono di rivedere il Piano adottato, ripristinando l'edificabilità con la destinazione vigente delle aree, è quello della **totale idoneità urbanistica** delle aree stesse. Si osserva infatti che le aree sono dotate di urbanizzazione primaria fino ai bordi della proprietà oppure fino a zone molto vicine alle stesse. Le aree sono inoltre dotate di una sufficiente o addirittura buona quantità di opere di urbanizzazione secondaria, che, tra l'altro, sono state potenziate con espropri ai danni della proprietà scrivente stessa e non ancora regolarizzate. Non consentire lo sviluppo della frazione nelle quali sono stati potenziati i servizi comporterebbe un danno di carattere generale, destinando i servizi stessi (in primo luogo la scuola) ad essere sottoutilizzati, come anche riconosciuto nella Relazione illustrativa del Piano dei Servizi da questa stessa variante adottata: *"Non si presenteranno criticità per le frazioni, ove il problema è semmai la conservazione in efficienza delle scuole esistenti e la loro conservazione alla luce del basso numero di iscritti"*.

In conclusione, sotto il profilo della qualità urbanistica generale, non vi è dubbio che le aree siano da considerarsi del tutto idonee per l'edificazione e dunque la loro cancellazione come aree edificabili appare essere un atto privo di fondamenti razionali.

Si propone pertanto che l'offerta di aree residenziali sia incrementata in modo tale da metterne a disposizione una quantità superiore rispetto alla prevedibile utilizzazione, dunque rispetto all'attuale dimensione delle aree di trasformazione, in modo da creare una situazione di mercato effettivamente concorrenziale. Nell'interesse dunque dei cittadini, prima ancora che degli operatori del settore.

In particolare appaiono criticabili alcune scelte:

- 1) Innanzitutto la scelta di trasformare da aree per servizi in aree edificabili una serie di lotti del centro, scelta tanto più stupefacente in quanto operata in un contesto di ridimensionamento generale del Piano. In realtà questa scelta comporterà un maggiore congestionamento e intasamento della zona centrale che avrebbe potuto essere evitato mantenendo una serie di destinazioni a verde e servizi.
- 2) Un ulteriore aspetto che appare criticabile è quello delle scelte di merito nei tagli operati dalle previsioni di edificazione del PGT vigente. Per quanto riguarda la residenza si può osservare come l'aver sostanzialmente concentrato l'espansione nel capoluogo, comporta una sorta di condanna delle frazioni Pontenuovo e Pontevecchio ad una situazione di marginalità, di isolamento e addirittura e soprattutto di sottoutilizzazione dei servizi che porterà prima o poi l'amministrazione stessa a ridurre i servizi effettivamente erogati.
- 3) Per quanto riguarda poi le destinazioni produttive si fa notare che le aree agricole situate nella frazione di Pontevecchio, sono direttamente collegate con la strada per Malpensa e quindi, per questa via, con tutto il sistema della grande viabilità autostradale, inoltre sembra non si sia tenuta in alcun conto nella elaborazione della Variante di un requisito fondamentale per le aree industriali-artigianali, quello cioè di poter essere collegate alla ferrovia in modo da fornire un'alternativa all'esasperato sviluppo del trasporto merci su strada. Le aree situate tra Pontevecchio e Magenta, si prestano ad essere collegate mediante un raccordo con la ferrovia e dunque possono determinare uno sviluppo produttivo altamente innovativo ed ecologico, con nuove modalità di utilizzo dei sistemi di trasporto. Proporre un'esclusione di tali aree dal perimetro di iniziativa comunale, precludendo possibilità di sviluppo futuro appare irrazionale.
- 4) In merito alla valorizzazione delle aree di frangia si fa notare come la scelta di confermare l'AT9 vigente consentirebbe di definire meglio il nucleo di Ponte Vecchio, dando continuità

all'edificato esistente ed integrando opportunamente i servizi esistenti con il nucleo storico attraverso la cessione degli standard di legge. Inoltre si consentirebbe di sviluppare il sistema di relazioni tra la rete verde, la campagna e le aree agricole con il tessuto consolidato, tutti temi dichiarati come obiettivi prioritari del Piano, e di cui poche altre aree tra quelle confermate possono soddisfare tali aspetti. Aspetti che migliorerebbero certamente la qualità della vita, nell'interesse generale dei cittadini, senza andare ad intaccare la diversa identità del nucleo urbano di Ponte Vecchio che rimarrebbe comunque isolato dalla presenza del varco perimetrato. Ancora una volta si sottolinea il fatto che l'ambito AT9 vigente risulta compatibile in relazione alle caratteristiche degli insediamenti esistenti, l'area stessa è inclusa nella tavola degli agglomerati attuali come riportata negli allegati al capitolo 3 del nuovo piano d'ambito approvato con deliberazione del Consiglio della Provincia di Milano n. 98/2013 e rispetto al quale la Conferenza dei Comuni si è espressa favorevolmente.

- 5) La scelta di riconversione delle aree industriali dismesse attuate con il cambio di destinazione d'uso da industriale a residenziale, seppur entro limiti "contenuti" è un po' contraddittorio con l'obiettivo di facilitare il recupero delle attività produttive. Andrebbe incentivato il recupero delle stesse, evitando così il loro trasferimento, ma intervenendo con politiche diverse dalla riduzione dei servizi e spazi pubblici attesi in caso di recupero. Si fa notare come la scelta di concentrare quasi tutto lo sviluppo attorno al centro del comune non vada incontro alle richieste dei cittadini, in quanto non farà altro che accentuare le problematiche oggi riscontrate in termini di intasamento della zona centrale, inquinamento e rumore, che si potrebbero evitare mantenendo una serie di destinazioni a verde e servizi. Mentre la volontà di confermare l'AT9 vigente come ambito di trasformazione residenziale risponde anche a questa esigenza, garantendo un minor impatto in termini di congestionamento visto che l'area risulta facilmente accessibile da viabilità a scorrimento veloce. Inoltre avendo nelle immediate vicinanze servizi di primaria importanza (strutture scolastiche, sportive, religiose, ecc... compreso anche quelle commerciali) si ridurrebbe al minimo l'uso dell'auto privata con riduzione di inquinamento.

Tutto ciò premesso, gli osservanti richiedono formalmente per le motivazioni espresse in narrativa, per la parte riferita a:

- diritti pregressi
- aspetti finanziari
- merito urbanistico

di apportare alla variante di PGT adottato le variazioni necessarie affinché le aree in oggetto vengano reintegrate nelle precedenti destinazioni di piano, ovvero di **ripristinare le aree edificabili** (rif. fg 13 mapp. 302 parte, 433, 472 parte, 474 e fg 14 mapp. 303 parte, 611, 624, 674 parte), di **compensazione** (rif. fg 14 mapp. 83, 84, 674 parte) e di **mantenere le altre aree nel perimetro di iniziativa comunale** (fg.13 mapp. 302 parte, 472 parte, 473, fg. 14 mapp. 61, 81, 83 parte, 303 parte).

Con osservanza.

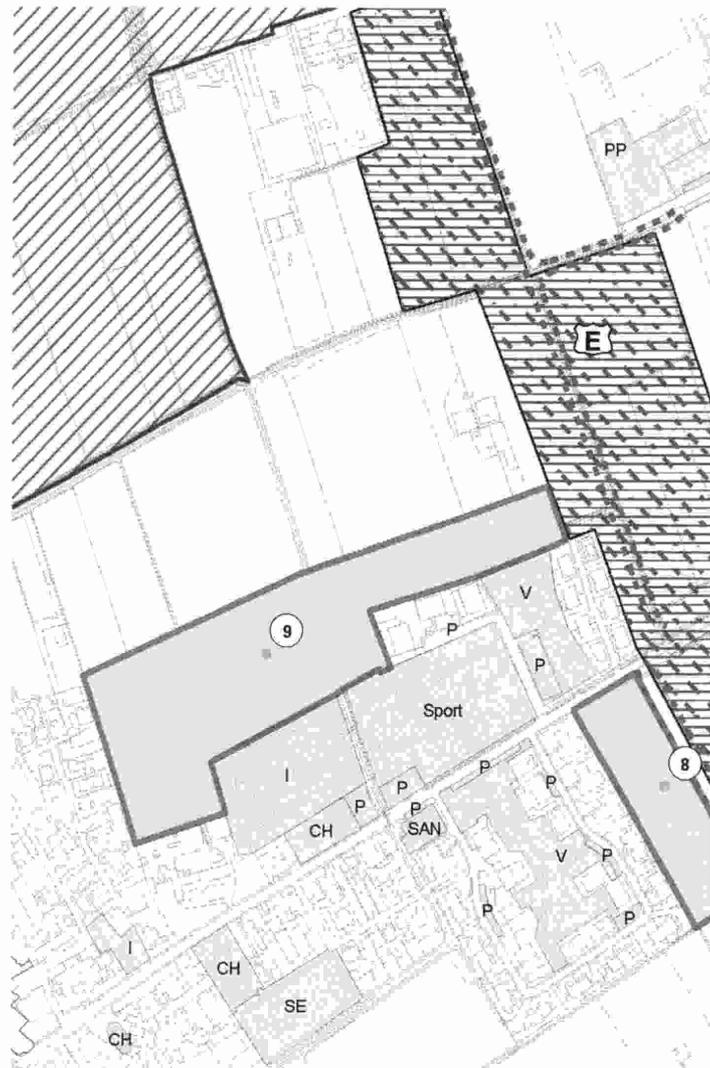
ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale: SI
Documentazione fotografica:

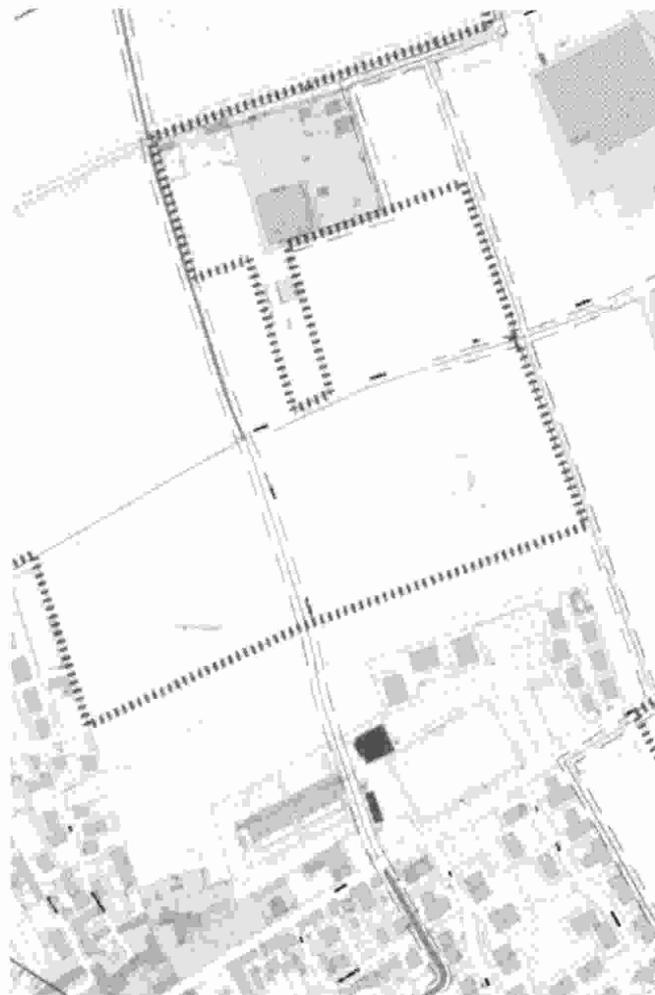
Documentazione urbanistica: SI
Altro (specificare _____)



*Aree di proprietà degli osservanti su base catastale
con individuazione delle parti espropriate ancora da regolarizzare.*



Stralcio PGT vigente Tavola DP C 3 Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali



Stralcio PGT in variante DP 01 Carta previsioni di piano

Magenta 09/11/2016

i proprietari

Roberto M.elli

Taronelli Francesco
Tirozzelli Mario Carlo
Tirozzelli
Tirozzelli Carlo Paolo
Nadia Tirozzelli
Tirozzelli Felicia
Tirozzelli Valere Adriano
Tirozzelli Emma Tonia
Tirozzelli Maria
Tirozzelli Maurizio
Tirozzelli Olimpia

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.

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.