



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 - 0049657

MAGENTA

Codice Amministrazione: **c_e801**

Numero di Protocollo: **0049657**

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

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Fascicolo:

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE DI PGT**

MITTENTE:

ARRIGONI DOMENICO ORLANDO

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 dalle seguenti persone:

ORLANDI ARRIGONI DOMENICO MASSIMILIANO;1;719280



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

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)

La Sottoscritta:

- TICOZZELLI ANTONIA, nata a PASTURO il 21/08/1929 C.F. TCZNTN29M61G368Z, Via A. Grandi n. 4 - RENATE (MB) rappresentata dall'amministratore di sostegno ORLANDI ARRIGONI DOMENICO C.F. RLNDNC67D26A818T

unitamente alle osservazioni presentate brevi manu all'ufficio protocollo dai sottoscritti:

- TICOZZELLI FABIO, nato a MAGENTA il 20/02/1966, C.F. TCZFBA66B20E801N, Via Pusterla n. 33/2 – MAGENTA (MI) ;
- TICOZZELLI NADIA, nata a MAGENTA il 20/02/1971, C.F. TCZND71B60E801D, Via Mazzini , n. 28 – Certosa di Pavia (PV) ;
- TICOZZELLI FRANCESCO, nato a MAGENTA il 22/12/1937, C.F. TCZFNC37T22E801U, Via Trieste n. 34 – MAGENTA (MI) ;
- TICOZZELLI MARIA CARLA, nata a MAGENTA il 29/04/1942, C.F. TCZMCR43D69E801M, Via Don Pietro Barberi n. 21 – Pontevecchio di MAGENTA ;
- TICOZZELLI MAURIZIO, nato a MAGENTA il 06/11/1961, C.F. TCZMRZ61S06E801U, Via G. Marconi n. 115 – OSSONA (MI) ;
- TICOZZELLI OSCAR PAOLO, nato a MAGENTA il 29/06/1963, C.F. TCZSRP63H29E801F, Via Piave n. 10 – S.STEFANO TICINO (MI) ;
- TICOZZELLI OLIVIERO, nato a MAGENTA il 18/11/1955, C.F. TCZLVR55S18E801U, Via Roma n. 150 – MAGENTA (MI) ;
- TICOZZELLI ERIKA MONICA, nata a MAGENTA il 24/05/1988, C.F. TCZRMN88E64E801F, Via Isonzo n. 35 – Pontevecchio di MAGENTA (MI) ;
- TICOZZELLI PATRIZIA, nata a MAGENTA il 10/06/1958, C.F. TCZPRZ58H50E801Y, Via A. Sciesa n. 13 - ABBIATEGRASSO (MI) ;
- TICOZZELLI VALERIA ANTONELLA, nata a MAGENTA il 28/04/1957, C.F. TCZVRN57D68E801A, Viale G. G. Sforza n. 55 – ABBIATEGRASSO (MI) ;
- PAFUMI MARIA DOMENICA, nata a MAGENTA il 18/07/1970, C.F. PFMMDM70L58E801V, Via 4 giugno n. 1 , Robecco Sul Naviglio (MI) ;
- PAFUMI ROSARIA, nata a MAGENTA il 10/09/1971, C.F. PFMRSR71P50E801S, Via Don Porro n. 12/A - ARLUNO (MI) ;

PRESENTANO

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

al foglio n° 13, mappali n° 302, 433, 472, 473, 474;

al foglio n° 14, mappali n° 61, 81, 83, 84, 303, 611, 624, 674;

NOTA a titolo indicativo: proprietari

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

- . **Documento di Piano riferimento all'elaborato:** DP01 Carta previsioni di piano; DP03 Evoluzione perimetro IC; DP05 Relazione illustrativa; DP05bis Allegati Relazione 100mt Naviglio; DP06 NTA; DP06 NTA;
- . **Piano dei Servizi riferimento all'elaborato:** SA01 Proprietà comunali; SA03 Catalogo servizi esistenti; SP03 Relazione illustrativa;
- . **Piano delle Regole riferimento all'elaborato:** RP01 Carta della disciplina delle aree; RP02f Carta della disciplina delle aree 2000;
- . **Altro:** Allegato A Cartografia del consumo di suolo; Allegato A Fascicolo Scheda Compatibilità PTCP;

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

(se lo spazio non risulta sufficiente è possibile allegare ulteriori pagine)

Gli scriventi Sig.ri Ticozzelli e Pafumi, in qualità di proprietari dei lotti di terreno, situati nel comune di Magenta ed oggetto di variante di PGT, **chiedono** che le sopra dette aree (individuate nella planimetria allegata) vengano mantenute nella destinazione di Piano vigente.

Pare agli osservanti che il modo più semplice consista nel **reintegrare** nella preesistente destinazione le aree in oggetto, unitamente a quelle di altre proprietà, che nel loro insieme costituiscono l'ambito di trasformazione AT9 indicato nella planimetria allegata; vale a dire, di **confermare** l'edificabilità dell'area (mantenendo indice volumetrico e superficie), di **confermare** l'ambito area verde di compensazione individuata dalla lettera E nel PGT vigente e di **confermare** le restanti aree agricole interne al perimetro di iniziativa comunale.

Le ragioni delle richieste sono riassumibili negli argomenti che seguono:

- Tutte le aree sopra descritte sono sempre state destinate all'edificazione per i vari usi già dal Piano Regolatore del 1975;

- Non sono state presentate precedentemente, negli anni '70-'80, richieste di edificazione in quanto le aree stesse sono state oggetto di una complicata fase di successione iniziata sul finire degli anni '30 e conclusasi soltanto nel 1994 (dopo oltre 50 anni!);

- Nel 1998 fu presentata dai proprietari una proposta di Piano di Lottizzazione per complessivi mq. 90.000 circa. Non si è riusciti a pervenire all'approvazione di tale Piano di Lottizzazione per le gravi **inadempienze da parte del comune**. Infatti, alla prima presentazione del progetto l'Amministrazione risponde negativamente con atto datato 13.10.1998 adducendo in realtà, come motivazione di questa reiezione, una inadempienza della stessa Amministrazione: la mancanza del PPA! Contro tale evidente inerzia amministrativa parte dei proprietari si vedono costretti a presentare ricorso al TAR, risultando vincenti. Il TAR infatti, con sentenza del 28.07.1999 ordina all'amministrazione comunale di procedere a dotarsi di PPA. Ciò nonostante non si perviene ugualmente all'approvazione del Piano di Lottizzazione perché in data 31.01.2000 vengono sollevate nuove obiezioni nei confronti del Piano stesso. Mentre la proprietà si accingeva a dare risposta alle osservazioni dell'ufficio tecnico e a quelle della Commissione Edilizia e del Consiglio Comunale, nel mese di luglio sopraggiunge la Variante che cancella l'edificabilità. In conclusione, risulta in modo evidente un atteggiamento dilatorio dell'amministrazione comunale rispetto all'approvazione del Piano. A seguito di questa variante gli scriventi subiscono un **“drastico 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, perché 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 conclusesi 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 familiari 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 tutto 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 operato 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.

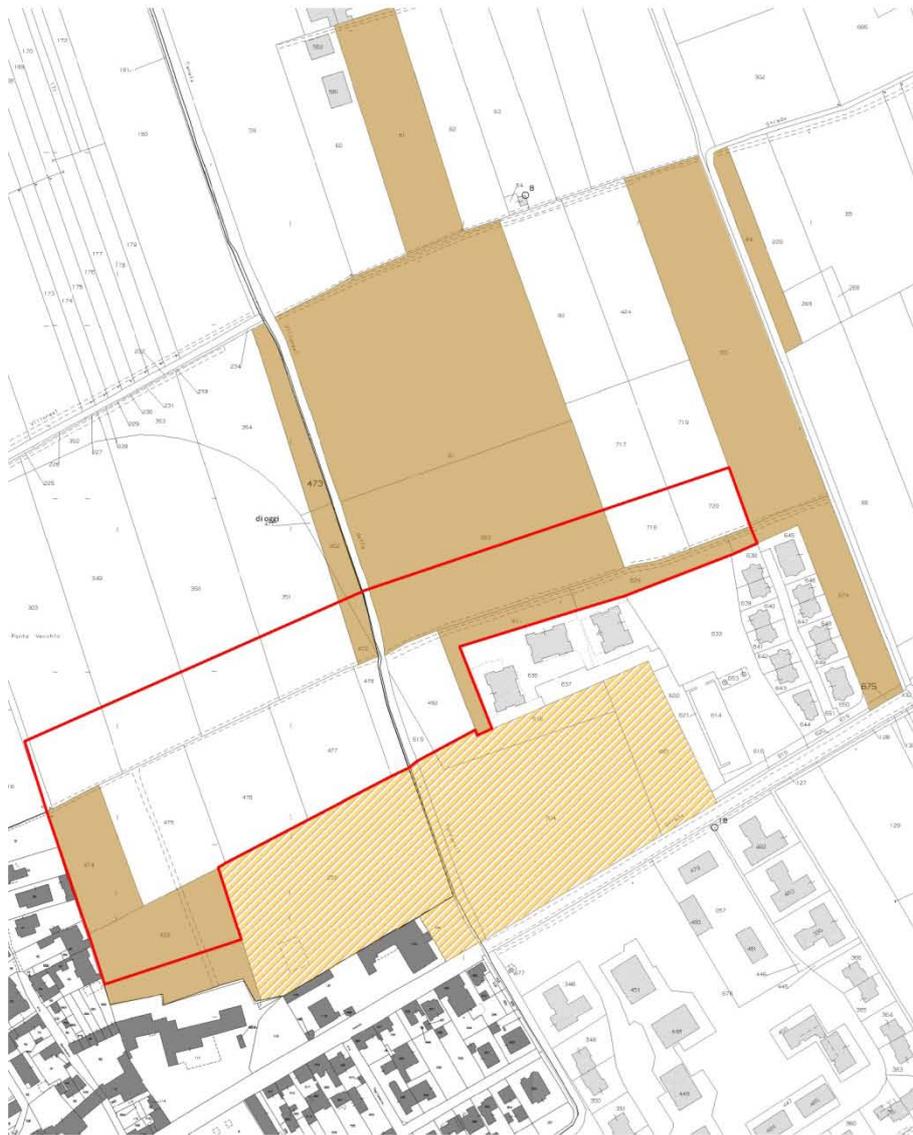
ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale: SI

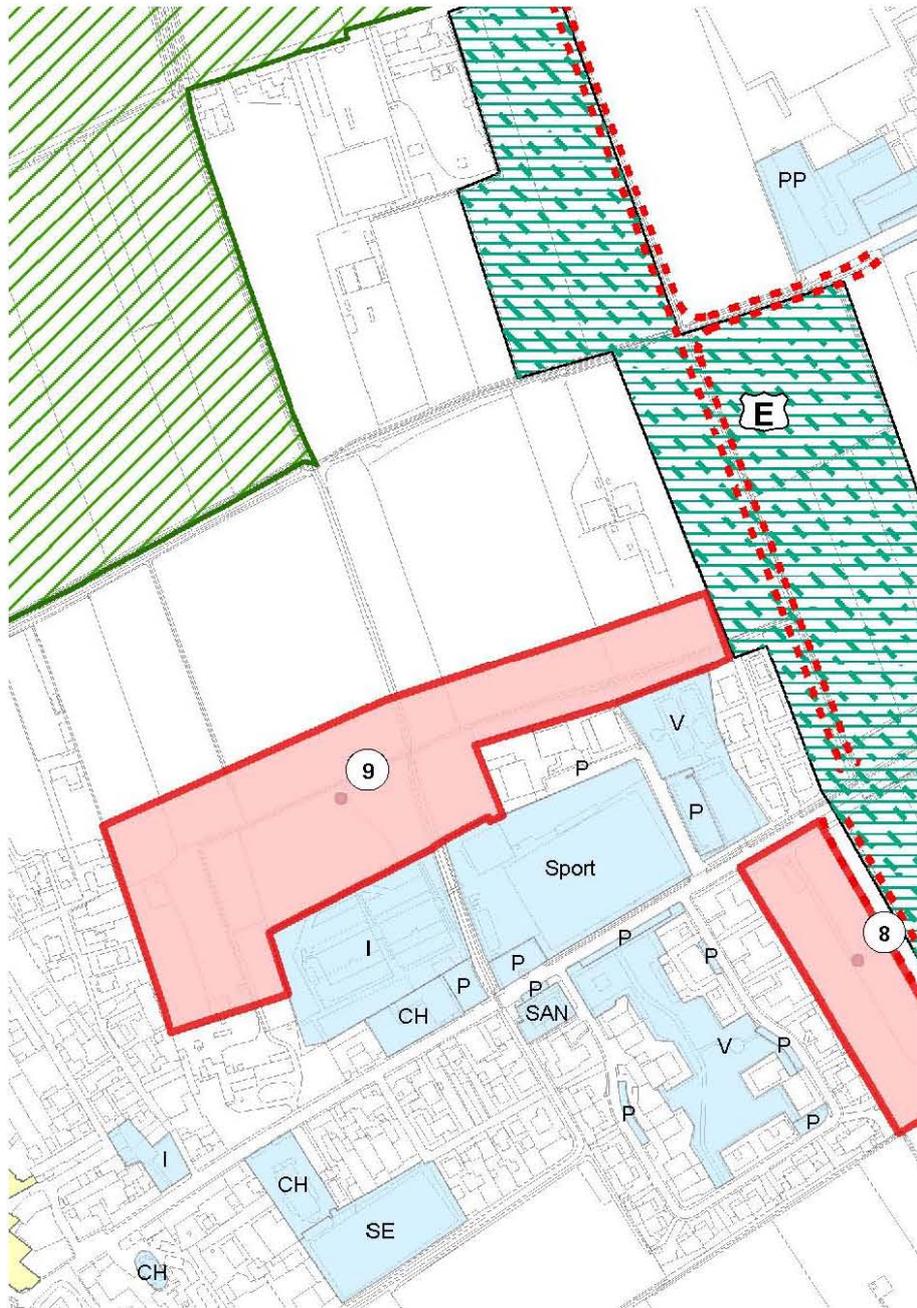
Documentazione fotografica:

Documentazione urbanistica: SI

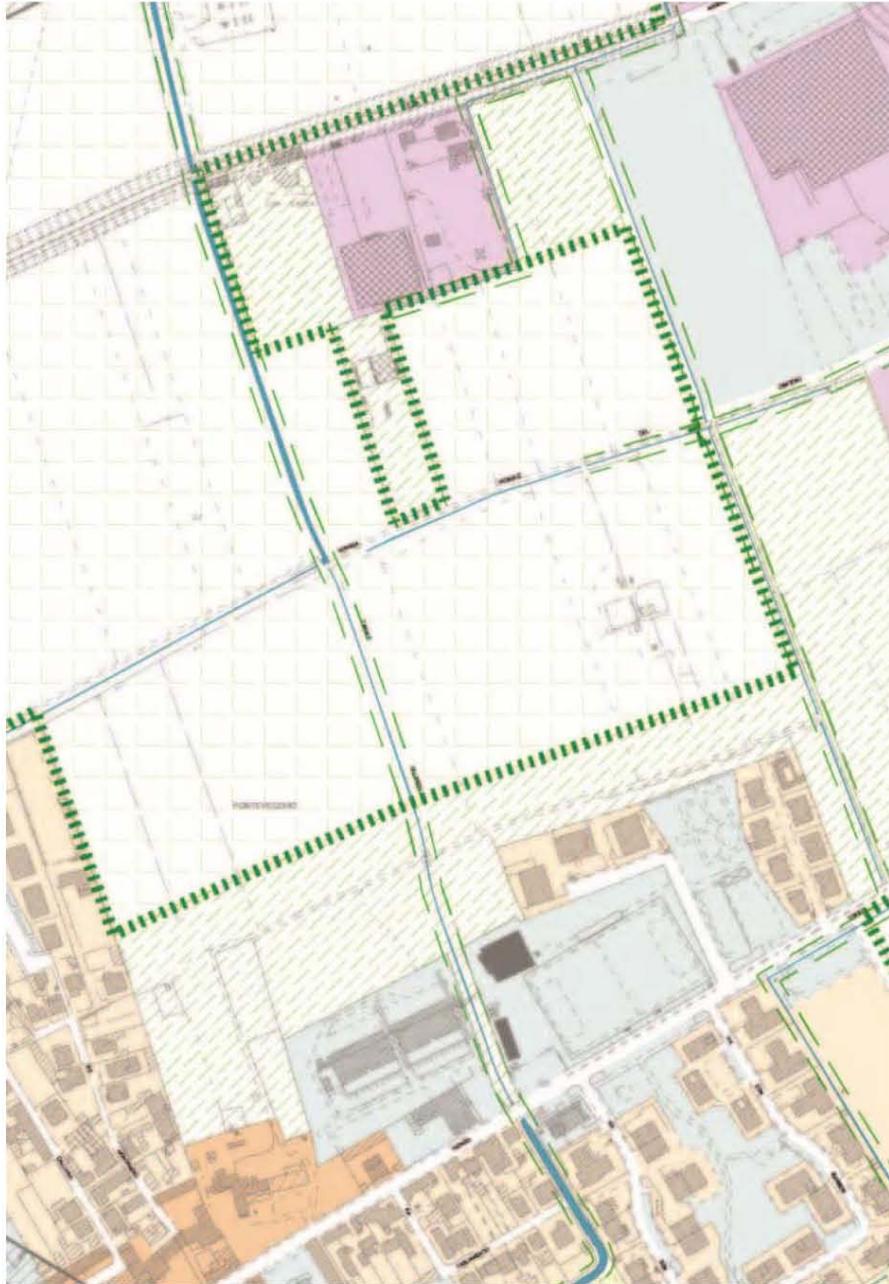
Altro (specificare _____)



*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

la proprietaria

Sig.ra Ticozzelli Antonia

(A.d.S. Orlandi Arrigoni Domenico)

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.

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 dalle seguenti persone:

ORLANDI ARRIGONI DOMENICO MASSIMILIANO;1;719280