

ALLEGATO 13



AI COMUNE PADERNO DUGNANO
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
A mezzo PEC
comune.paderno-dugnano@pec.regione.lombardia.it

OGGETTO: VARIANTE GENERALE DEL PGT - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) – AVVISO DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO ED AVVISO DI DEPOSITO – PUBBLICAZIONE DI ELABORATI SINO ALLA DATA DEL 08.09.2023, CON TERMINI ALLA STESSA DATA DI PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI
OSSERVAZIONI AVENTI AD OGGETTO IL COMPARTO “CM2” – PROPRIETA' CARREFOUR PROPERTY ITALIA SRL

La sottoscritta Società CARREFOUR PROPERTY ITALIA Srl, con sede in Milano, Via Caldera n. 21, CF - Partita IVA n. 02924950963, in persona di Orfeo Italo Borgato, legale rappresentante pro tempore, giusti poteri conferiti con Procura Speciale del 6 settembre 2022 rep. 39904/15088 notaio Laura Cavallotti, registrato a Milano DP II il 12/09/2022 al N. 92114 serie 1T

PREMESSO CHE

1. la sottoscritta Società, già titolare delle aree ed immobili costituenti il “Centro Commerciale Brianza” e le aree esterne ad esso adibite a parcheggi e viabilità pubblica, è altresì proprietaria (oltre che di aree destinate nella variante generale di PGT a “Servizi a verde della rete ecologica”: particelle 7 parte, 33 parte e 37), delle aree identificate al Catasto alle particelle nn. 6, 7 (parte), 18 (parte) 19, 21, 33 (parte), 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 83 del foglio 28 del Comune di Paderno Dugnano, allo stato occupate, per una parte, da edifici di carattere produttivo attualmente dismessi (le particelle dal n. 6 al n. 33 e 83) e, per un'altra, da una serie di fabbricati destinati ad attività di servizio all'auto in connessione con il limitrofo distributore di carburante (le particelle dal n. 50 al n. 56) (cfr. Allegato A – *Planimetria catastale con identificazione delle proprietà*).
2. Per tali aree, il vigente PGT prevede la destinazione ad “*Ambiti consolidati e di completamento a funzione commerciale e direzionale*”, con una specifica identificazione come “Ambito Cm2” con indicazione, quale modalità d'intervento, del ricorso a Piano Integrato d'Intervento.
La tavola di *Applicazione della disciplina del Piano delle Regole*, inoltre, prevede la perimetrazione grafica dell'intero ambito, che risponde all'indicazione “*Ambiti d'Intervento Unitari*”.
3. All'interno del perimetro d'intervento unitario, oltre alle particelle nella titolarità della scrivente Società, sono presenti anche aree di proprietà di terzi, con riferimento – salvo errore - alle particelle nn. 5, 69, 70. Tali aree fanno parte di un'unica proprietà, nella quale è presente un edificio residenziale monofamiliare.

4. In comune alla proprietà Carrefour e alle aree dei terzi è la particella 20, che costituisce lo spazio d'accesso ai due comparti, confinando con il sedime della corsia d'immissione nella superstrada Milano-Meda-Lentate.

5. Il lotto dei terzi, in effetti, ha accesso esclusivamente da tale area, e pertanto dalla strada di immissione sulla superstrada.

Il lotto di proprietà della Società osservante, invece, ha possibilità di accesso separato ed autonomo tramite le particelle 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 18 che, nello stato di fatto, si affacciano sulla viabilità pubblica, perimetrale al parcheggio del centro commerciale, che conduce all'ingresso del Parco Cava Nord.

6. La proposta di Variante Generale al PGT, per quanto noto in base agli elaborati in pubblicazione nella procedura di VAS, conferma sostanzialmente le previsioni del PGT vigente, in merito sia alla destinazione sia alla perimetrazione dell'ambito "Cm2", e connesso obbligo d'intervento unitario.

7. Si segnala, d'altra parte, sulle Tavole, l'esplicitazione grafica della fascia di rispetto della Superstrada Milano-Meda-Lentate (SP ex SS 35), che interessa tutta la parte ovest dell'ambito, gravando su più della metà del complesso di proprietà dei terzi (particelle 5 e 69).

8. Tale circostanza evidenzia la particolarità della situazione di tale ultimo lotto, il cui accesso attualmente è posto direttamente sulla corsia d'immissione nella superstrada Milano-Meda-Lentate, e perciò con modalità del tutto incompatibili con il regime viabilistico di tale infrastruttura, specialmente nella prospettiva di un suo ampliamento.

Proprio tale particolarità si assume possa aver indotto, sin qui, a perpetuare l'appartenenza del lotto di terzi ad un ambito di intervento unitario con la proprietà della scrivente: tramite l'attuazione dell'Ambito "Cm2", infatti, certamente l'altrui proprietà - sin qui con esclusivo accesso diretto alla SP ex SS 35 - potrebbe disporre di un accesso, sia pedonale che veicolare, finalmente regolare.

9. Tale assetto regolativo, però, presenta l'evidente criticità di risultare del tutto inattuabile.

Il vincolo reciproco di appartenenza ad unico ambito ha sin qui condannato - e certamente condannerebbe in futuro, se confermato - entrambe le proprietà, quella della scrivente e quella dei terzi, ad essere bloccate nella situazione attuale, permanendo l'una quale area industriale dismessa, l'altra come edificio residenziale incoerente al regime urbanistico dell'area e con un accesso del tutto irregolare.

10. Le aree di proprietà dell'osservante, in effetti, costituiscono, appunto, un complesso industriale dismesso di cui il PGT prevede, e la variante generale conferma, la destinazione ad interventi di riqualificazione per destinazioni commerciali e terziarie coerenti alla vocazione prevalente del contesto.

La sottoscritta Società è del tutto intenzionata, come in questa sede conferma, a sviluppare tali prospettive, realizzando un insediamento che possa ospitare plurime attività, terziarie e commerciali, queste ultime per media struttura di vendita, di vari e diversificati soggetti e comunque del tutto separate ed autonome (strutturalmente e funzionalmente) rispetto all'esistente centro commerciale.

A tali finalità, è intento altresì della scrivente trasferire su ulteriore area di sua proprietà (ovvero quella di cui al Foglio 28, particella 18, sub. 801, classificata dal PGT vigente come "Pr3 - Ambiti produttivi di



completamento” e così confermata dalla variante generale in oggetto), pure essa limitrofa al distributore di carburante, le attività di servizio all’auto attualmente svolte nei fabbricati siti sulle particelle da 50 a 56. Sia pure, perciò, in una prospettiva di riassetto delle aree completamente diversa dal precedente progetto di ampliamento del “Centro Commerciale Brianza” (oggetto di proposta preliminare di PII presentata in data 09.08.2016, e di successivo progetto di Variante parziale al PGT), permane la concreta volontà della sottoscritta Società di pervenire finalmente all’attuazione delle prospettive di riqualificazione che il PGT assegna al comparto “Cm2”, ponendo termine allo stato di disordine e degrado che contrassegna le aree in oggetto.

11. Di converso, la restante proprietà dei terzi non appare in alcun modo interessata a partecipare all’attuazione delle previsioni di PGT, e ciò per oggettive e ben comprensibili condizioni.

L’area dei terzi inclusa nel comparto “Cm2” (e da troppi anni legata alle sorti di quest’ultimo) è, infatti, un’area residenziale attuata ed abitata, con uso diretto: non vi è, evidentemente, alcun interesse della proprietà ad iniziative di attuazione delle destinazioni commerciali, che richiederebbero la demolizione dell’attuale edificio.

Anche demolendo la propria casa di abitazione, inoltre, l’area dei terzi potrebbe avvalersi in ben scarsa misura delle capacità edificatorie commerciali che teoricamente le spetterebbero, perché il lotto risulta, comunque, nella gran parte, inedificabile a causa del rispetto stradale: l’attuazione dell’ambito “Cm2”, quindi, obbligatoriamente avverrebbe tramite il trasferimento delle proprie edificabilità nella proprietà della sottoscritta Società, ammesso che questa vi abbia interesse.

Ciò, senza considerare il fatto che, comunque, la partecipazione all’attuazione delle previsioni di PGT non può essere realizzata con la sola edificabilità diretta, ma comporta, ai sensi dell’art. 22 delle Norme di Attuazione, l’obbligo d’acquisizione di diritti edificatori esterni all’area per il raggiungimento dell’indice compensativo, e quindi implica investimenti finanziari.

12. Per tutti i motivi indicati, pare oggettivo che la forzosa e forzata vocazione del lotto delle particelle nn. 5, 69, 70 a destinazioni commerciali e terziarie basate sulla demolizione di ogni edificazione preesistente costituisca regime urbanistico semplicemente in contrasto con la situazione di fatto e le reali caratteristiche di tale lotto, a differenza di quanto evidentemente si verifica per le aree della sottoscritta Società.

Già in occasione della precedente iniziativa di ampliamento del “Centro Commerciale Brianza”, d’altra parte, la scrivente Società aveva preso contatti con i confinanti al fine di coinvolgere la relativa proprietà nell’attuazione del comparto “Cm2”, per presentare all’Amministrazione Comunale specifiche proposte di assetto, dovendo constatarne l’assoluto disinteresse ad una trasformazione dell’area.

13. Per quanto esposto, è palese che l'unico risultato della eventuale conferma, in PGT, della precedente perimetrazione dell'ambito "Cm2", con obbligo d'intervento unitario, sarebbe quello della sostanziale impraticabilità dell'attuazione delle previsioni di PGT, con conseguente permanere dell'attuale situazione, compresa l'irregolare situazione d'accesso alle aree dei terzi e lo stato di dismissione del lotto di proprietà dell'osservante, pur posto in una posizione strategica.
- Se poi a motivare l'inclusione in un solo comparto è la necessità di risolvere il tema dell'accesso diretto dalla Superstrada, è evidente che si tratta di un mezzo sproporzionato rispetto allo scopo, dato che esistono modalità diverse per conseguire tale obiettivo, come in appresso si dirà.
14. E' pertanto evidente che solo lo stralcio dal comparto "Cm2" delle particelle nn. 5, 69, 70 consentirebbe ad entrambi i lotti di conseguire finalmente una sistemazione definitiva coerente alle rispettive caratteristiche e vocazioni.
15. La proprietà della sottoscritta Società verrebbe, infatti, liberata da edificazioni incongrue ed obsolete, e definita con un nuovo (e, si ribadisce, autonomo) insediamento ad uso terziario commerciale, che completerebbe l'offerta della zona, tramite progettazioni in cui gli accessi e gli spazi pubblici sarebbero sicuramente e correttamente orientati in rapporto al sistema di viabilità e di percorribilità esistente, valorizzando oltretutto l'ingresso al Parco. Nella prospettiva di riqualificazione, sussisterebbe anche la possibilità – ove studi ed approfondimenti ne confermino la fattibilità – di prolungare la strada attuale sino a collegarla con Via Amendola e così a servire il parcheggio camion, retrostante il Centro commerciale.
16. La proprietà dei terzi vedrebbe, invece, finalmente riconosciuta la propria oggettiva e consolidata destinazione residenziale, e potrebbe anche eventualmente fruire di possibilità di ampliamento, da realizzarsi nella porzione dell'area esterna al rispetto stradale.
17. Anche il tema dell'accesso viario al lotto residenziale potrebbe, in tale contesto normativo, trovare soluzione, dato che vi è tutto lo spazio per apprestare, sulle aree della sottoscritta Società, un passaggio pubblico al servizio anche della proprietà confinante, che potrebbe ad esempio essere ubicato tra la Particella n. 69 e la viabilità d'accesso al Parco Cava Nord.

Per tutto quanto esposto, la sottoscritta Società quale

OSSERVAZIONE

chiede di procedere, in sede di redazione ed approvazione della variante generale al PGT, a quanto segue:

- stralciare dal comparto "Cm2" le aree di proprietà di terzi di cui (salvo errore) alle particelle nn. 5, 69, 70, eventualmente attribuendo a queste ultime, nella porzione dell'area esterna al rispetto stradale, la destinazione quale "Ambito residenziale di recente formazione" secondo le disposizioni dell'art. 9 delle Norme Attuative, in coerenza allo stato di fatto esistente;
- confermare all'Ambito "Cm2", nella nuova perimetrazione, destinazioni e capacità edificatorie coerenti con il vigente PGT;



- integrare la disciplina dell'Ambito "Cm2" (punto 5 dell'art. 35) con la prescrizione, a carico dell'intervento, di realizzare un passaggio pubblico che consenta al lotto oggetto di stralcio di disporre di accesso autonomo rispetto quello attualmente esistente sulla corsia d'immissione nella superstrada Milano-Meda-Lentate;
- per quanto occorrer possa, confermare la destinazione delle aree della scrivente di cui al Foglio 28, particella 18, sub. 801, quale "Pr3 - Ambiti produttivi di completamento", come previsto dalla variante generale in oggetto.

Con osservanza.

Milano , 8 settembre 2023.


(per CARREFOUR PROPERTY ITALIA Srl)

Il procuratore speciale

Orfeo Italo Borgato

Firmato digitalmente

LEGENDA

-  Ambito Cm2 identificato dal PGT vigente
- ① Aree di proprietà comprese in ambito Cm2
- ② Area di proprietà destinata a "Servizi a verde della rete ecologica"
- ③ Area in comproprietà
- ④ Strade
- ⑤ Altra proprietà compresa in ambito Cm2

