



Commissione consiliare permanente TERRITORIO

Verbale n. 16 del 16 ottobre 2025

L'anno **duemila venticinque** addì **sedici** del mese di **ottobre** alle **ore 18.00** si è riunita nella sala consiliare della sede di Piazza Matteotti, la **Commissione consiliare permanente TERRITORIO**.

Sono presenti o assenti i Consiglieri:

Commissione TERRITORIO		Presenti	Assenti
TESTA Francesco-Sostituito da PATRINI Giovanna	Lega Salvini Lombardia	5	
LO PALO Pinuccia	Giorgia Meloni Fratelli d'Italia	2	
GJONI Martin	Forza Italia lo scelgo Cassano Groppello Cascine	2	
PASCIUTI Stefano	Gruppo Misto		1
COPPO Marina	Partito Democratico	3	
MAVIGLIA Roberto	Cassano Etica Ecologista	1	
BRAMBILLA Valerio	Noi per Cassano		1
BORNAGHI Elena	Cassano Obiettivo Comune	1	
TOTALE		14	2

Risultano presenti un numero di componenti che rappresentano n. 14 voti ponderali.

Sono presenti il Sindaco Fabio Colombo, gli Assessori Deborah Bucca, Mario Cerri, Antonio Capece e il Responsabile del Settore 6. Governo del territorio e ambiente ing. Maurizio F. Bianchi.

Partecipa il tecnico dottore in pianificazione Angelo Armentano in qualità di consulente tecnico del Centro Studi PIM incaricato dall'ente per la redazione degli atti costituenti il Nuovo Documento di Piano, le Varianti al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e al Piano del Commercio del PGT vigente del Comune di Cassano d'Adda e relativa VAS – Valutazione Ambientale Strategica.

ORDINE DEL GIORNO:

Adozione degli atti costituenti il nuovo documento di piano e le varianti consequenziali al piano delle regole e al piano dei servizi del PGT vigente del Comune di Cassano d'Adda, in adeguamento al PTM della Città metropolitana di Milano, ai sensi del comma 3 dell'art. 5 della l.r. 31/2014 e ss.mm.ii. e ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e ss.mm.ii.

Assume la presidenza la Consigliere Coppo Marina in qualità di consigliera anziana, in assenza del presidente Testa Francesco e del vicepresidente Brambilla Valerio.

Verbalizza la dipendente comunale Sara Bottoni.

Constatata la presenza del numero legale si dichiara aperta la seduta e si passa alla discussione del punto all'ordine del giorno. Tutti gli interventi e le dichiarazioni espresse durante la trattazione di punti all'ordine del giorno, sono riportati integralmente nella trascrizione che si allega al presente quale parte integrante e sostanziale, e alla quale si rinvia.

La Commissione esprime parere favorevole alla prosecuzione dell'iter della proposta.

La seduta termina alle ore 20.00

LA PRESIDENTE
f.to Marina Coppo

L'ISTRUTTORE VERBALIZZANTE
f.to Sara Bottoni



CITTÀ DI CASSANO D'ADDA

Città metropolitana di Milano

**VERBALE DI COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE
COMMISSIONE TERRITORIO
GIUNTA COLOMBO**

SEDUTA DEL 16 OTTOBRE 2025



INDICE ANALITICO PROGRESSIVO

Adozione degli atti costituenti il nuovo documento di piano e le varianti consequenziali al piano delle regole e al piano dei servizi del PGT vigente del Comune di Cassano d'Adda, in adeguamento al PTM della Città metropolitana di Milano, ai sensi del comma 3 dell'art. 5 della l.r. 31/2014 e ss.mm.ii. e ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e ss.mm.ii.2



COMUNE DI CASSANO D'ADDA
COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTI
COMMISSIONE TERRITORIO
GIUNTA COLOMBO DEL 16 OTTOBRE 2025

Adozione degli atti costituenti il nuovo documento di piano e le varianti consequenziali al piano delle regole e al piano dei servizi del PGT vigente del Comune di Cassano d'Adda, in adeguamento al PTM della Città metropolitana di Milano, ai sensi del comma 3 dell'art. 5 della l.r. 31/2014 e ss.mm.ii. e ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e ss.mm.ii.

CONSIGLIERE COPPO

... imbarazzante. Chiedo che questa cosa venga messa a verbale, perché mi sembra una cosa appunto imbarazzante. Io accetto di presiedere. Va bene questa sera siamo qui è stata convocata la Commissione per il primo passaggio formale, adesso non ero preparata, da un punto di vista del percorso che è stato avviato per il PGT, per l'approvazione del PGT. C'è con noi il tecnico il dottor Angelo Armentano che penso illustrerà in parte il Piano, anche se come Consiglieri abbiamo già l'opportunità, siamo già stati convocati in via diciamo così preventiva per una illustrazione del PGT, quindi non credo che stasera ci dilungheremo molto sulla parte tecnica, ma magari entreremo un po' di più in quelle che possono essere le nostre domande e, anche nel capire nel percorso di approvazione, i tempi di approvazione, perché diventano fondamentali per quello che è il ruolo del Consiglio Comunale. Grazie.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Buonasera a tutti. Come suggeriva in effetti, è inutile che continuo di nuovo a ripresentarsi il quadro... Oramai lo conoscete, il Piano oramai è stato pubblicato da un po' di mesi. Piuttosto se avete delle domande, qualcosa che non è chiaro sugli aspetti anche dal punto di vista normativo, dal punto di vista più dei contenuti tecnici del Piano sono a vostra disposizione. Ho preparato delle slide finali invece dove riassumo un po' anche le cose che dovete fare da qui all'approvazione del Piano Stesso. Ho fatto una



sintesi anche di quelle che sono le osservazioni che sono arrivate in sede di Vas. Vi ho fatto delle note, se volete possiamo subito a quei punti, per farvi capire che tipi di integrazioni sono state fatte agli atti di PGT senza stravolgere il quadro programmatico, in forza di ciò che l'Autorità procedente della Vas ha scritto nel parere. Se volete partire direttamente da questi aspetti che sono un po' la parte che poi vi interesserà da qui ai prossimi mesi. Mentre se ci sono naturalmente domande a cui magari non abbiamo risposto nelle precedenti sedute sono a vostra disposizione. Come vi dicevo, come avevo già spiegato il procedimento di Vas in questo momento è un procedimento concluso, dove c'è un parere dell'Autorità competente della Vas che ha espresso appunto un parere relativamente ai contenuti della proposta di Piano, alle azioni da attivare per il monitoraggio ambientale, soprattutto si è espressa sulle osservazioni che sono pervenute. Sono pervenute complessivamente 17 osservazioni. Come al solito sono osservazioni che possono avere varia natura, in genere durante il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica le osservazioni dovrebbero essere pertinenti al rapporto ambientale, quindi ai contenuti del rapporto ambientale e non entrare in aspetti prettamente urbanistici, anche perché quella è una fase successiva che ci sarà nel momento in cui il Piano è adottato, quindi il Piano viene pubblicato e poi viene sottoposto alle osservazioni da parte di tutti. In ogni caso sono state analizzate tutte le osservazioni una per una. Nell'allegato uno al parere motivato dell'Autorità competente trovate anche la proposta di controdeduzioni e una spiegazione di quelle che sono state le modifiche che dovevano essere apportate agli atti PGT che noi abbiamo apportato puntualmente e per praticità cercato anche di sintetizzarle. Trovate comunque tutte le osservazioni, perché ieri poi è stato richiesto "Dove troviamo le osservazioni"? Su Sivas trovate tutto, trovate sia il parere motivato sia la dichiarazione di sintesi nonché tutte le osservazioni pervenute. Dal punto di vista...

CONSIGLIERE COPPO

Posso fare una domanda?

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Certo.



CONSIGLIERE COPPO

Successivamente alle nostre osservazioni è stato convocato un tavolo delle parti sociali diciamo così e so che qualcuno ha fatto delle osservazioni ma non rientrano in questo...

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Ho anche questa sintesi.

CONSIGLIERE COPPO

Ok. Può essere a messa a disposizione dei consiglieri al momento?

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Non lo so. Ne è pervenuta una protocollata due volte, se volete vi può essere trasmessa. In quel caso non si controdeduce si prende atto, si analizza e anche in base ai contenuti si decide o meno di apportare o meno delle modifiche. Dal punto di vista dei contenuti delle controdeduzioni dell'autorità competente, la modifica, l'integrazione più rilevante è quella relativa al tema della centrale termoelettrica e al progetto Gruppo 8 ad alta efficienza. Cosa è stato fatto? Nella relazione di Piano a pagina 122 è stata introdotta un paragrafo che illustra in modo sintetico naturalmente quello che è il progetto che avverrà all'interno della centrale. In modo particolare visto che stiamo parlando di procedura di Vas sono stati estratti dalla valutazione di incidenza del progetto Gruppo 8 quelli che sono gli effetti sull'ambiente attesi, quindi trovate una tabellina che vi mostra quelli che sono adesso le emissioni dalla centrale ed invece quelle che saranno le emissioni future della centrale, dal quale emerge un quadro nettamente positivo, perché la futura centrale avrà delle emissioni in termini di Co2 in atmosfera molto al di sotto di quella attuale. Ho analizzato il progettato, l'ho fatto personalmente in realtà è un progetto davvero importante per la vostra centrale, verrà abbattuta l'attuale ciminiera di 200 metri e ne verranno realizzate due più piccole, più basse, però nella parte che attualmente all'interno della centrale che non è occupata dagli edifici. Verrà fatto un importante progetto che gradualmente trasformerà l'attuale centrale, l'attuale ciclo produttivo della centrale in un ciclo più ecologicamente compatibile. È un progetto molto importante che avrà anche la caratteristica questo ho letto si conetterà e alimenterà il teleriscaldamento c'è scritto della città di Milano. È corretto?



INTERVENTO

Nel progetto c'è la predisposizione per portare il teleriscaldamento a Milano.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Perché il calore prodotto.

SINDACO COLOMBO

Se trovassero i finanziamenti per farlo potrebbero anche pensare di realizzarlo, perché è un progetto che hanno ipotizzato da anni. Al momento da quanto ne so è più un progetto sulla carta che un qualcosa di concreto. Perché effettivamente i costi sono importanti. Avevano avuto una mezza imbucata con il PNRR ma non hanno ottenuto il finanziamento, quindi non credo che... È veramente un progetto importante, perché riguarda non solo Cassano ma tutto il collegamento da Cassano fino a Milano con tutta una serie di sotto-centraline, quindi è molto complesso.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Questo è la testimonianza che il progetto come dal punto di vista ambientale, quindi l'integrazione è corretta in questa fase perché comunque avrà degli effetti positivi sull'ambiente rispetto allo stato attuale. Sono state valutate tutta una serie di osservazioni, alcune erano prettamente urbanistiche quindi si rimanda alla successiva fase, altre invece possono essere integrazioni al quadro programmatico, in modo particolare stati aggiunti in modo puntuale la previsione di un nuovo parcheggio camper a ridosso del centro sportivo, con l'obiettivo della fruizione della paesaggio del Naviglio. E su suggerimento di una associazione ambientale locale è stato individuato al parco del Pignone la previsione e viene chiamato "Parco Plastic free" in teoria che cos'è? Un parco che viene sostenuto dalle associazioni finalizzato all'educazione ambientale, finalizzato appunto anche alla pulizia di quell'area, al presidio di quell'area. Inoltre sono state segnalate una serie di errori materiali che si è reputato opportuno in questa fase apportare agli atti di PGT proprio perché permettono di migliorare il quadro, comunque non ne compromettono le previsioni. Il quadro previsionale non viene in nessun modo toccato. Sempre riguardo alla centrale su osservazione della centrale del Gruppo A2A abbiamo verificato in una fase particolare guardando i piani sovraordinati, la fascia lungo il canale Muzza per il momento l'abbiamo ridotta; quindi, non è più presente la fascia



lungo il canale Muzza, però ci riserviamo di fare una verifica con la Sovrintendenza in modo da evitare qualsiasi tipo di problema. In ogni caso come abbiamo spiegato anche al Gruppo A2A è una fascia di tutela del paesaggio non è un vincolo di inedificabilità come era stato interpretato. Inoltre, sono state apportate delle piccole integrazioni con dei riferiti al PTC del Parco in modo particolare al Regolamento contenuto nel PTC del Parco all'interno di alcune schede, in modo particolare all'interno delle due schede Dei Piani Attuativi relativi al linificio. Sono tutte integrazioni che comunque a nostro avviso appontano migliorie agli atti di PGT senza appunto intaccare il quadro progettuale. Per quanto riguarda invece la Vinca, cioè la Valutazione di Incidenza, in realtà il vostro Comune è sottoposto a una prevalutazione, una forma semplificata di valutazione di incidenza, anche in questo caso per un problema di protocollazione, per questo non vi è mai stato comunicato è stato inviato il parere positivamente dalla Città Metropolitana nel mese di luglio 2025. Abbiamo recuperato la pec, quindi nel luglio 2025 era già arrivato il parere positivo; quindi, il Piano è positivo rispetto... Il parere è favorevole rispetto alla valutazione di incidenza, quindi non ha effetti sull'ambiente. Poi parte economica e sociale come veniva appunto sollecitato in realtà entro il termine del 22 settembre è arrivato un unico contributo che in realtà è stato protocollato con due protocolli diversi lo stesso giorno dal Circolo Acli di Ghidini e Bonomi, contiene considerazioni di tipo generale sul PGT senza entrare nello specifico e soprattutto senza indicare in modo puntuale le modifiche da apportare alle PGT stesso. Il Sindaco indicava quelle che non erano pertinenti in realtà nell'allegato 1 c'è una tabella finale dove vengono appunto segnalate quelle non pertinenti urbanisticamente.

SINDACO COLOMBO

Su questa cosa Angelo, magari siccome le osservazioni sono state fatte da cittadini o anche da Ente e quanto altro, magari prendiamoci l'impegno soprattutto per quelle che devono essere ripresentate di comunicarlo ufficialmente a chi ha presentato l'osservazione. Chi ha presentato l'osservazione che in questo momento non è ritenuta pertinente ma dovrà ripresentarla dopo l'adozione glielo indichiamo, magari gli rispondiamo via email o via pec come è arrivata di modo che almeno sappiano che debbano ripresentarla.



DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Sono tre privati e poi ci sono alcuni punti delle minoranze, in via collaborativa perché non è previsto dalla normativa che si debba invitare a ripresentare una osservazione, però ci sta come principio anche di buona collaborazione da parte di tutti. Infine sulle parti economiche e sociali si è concluso il periodo entro il quale vengono raccolte, in ogni caso abbiamo controllato il protocollo in questi giorni anche per qualcosa di più tardivo non è arrivato nulla in questo momento. Ci attendiamo nella fase di osservazione vera e propria di avere osservazioni, contributi più urbanistici. Cosa succede? Succede che a tutti gli effetti la proposta è pronta per poter essere dottata ufficialmente dal PGT, perché avete ottenuto il parere della Vinca, la procedura Vas si è conclusa con il parere motivato, quindi il Piano potrebbe essere in linea teorica inviato al Consiglio Comunale per la sua formale adozione. Insieme al PGT viene adottata la componente geologica che fa parte del Documento di Piano, quindi fa parte del PGT stesso, contemporaneamente in questo periodo gli uffici sono impegnati nell'invio ai vari consorzi del reticolo idrico che poi vedrà successivamente inviato in Regione per la sua validazione finale. Allo stesso tempo è stato già inviato lo studio comunale di gestione del rischio idraulico a Cap Holding per la verifica ed eventualmente appunto in base alle integrazioni che verranno chieste da Cap Holding alla modifica degli interventi strutturali. Il Piano adottato in realtà noi abbiamo già inserito nel Piano dei Servizi quelli che sono gli interventi strutturali nella prima versione dello studio del rischio idraulico, una volta che il Piano appunto verrà osservato, alla fine in approvazione... In teoria lo studio comunale del rischio idraulico bisogna stare attenti questo ve lo dico perché avevate firmato una convenzione con Cap holding bisogna leggerla bene perché, secondo me, lo dovete approvare entro dicembre, altrimenti perdete il finanziamento, il contributo che vi dava Cap Holding, quindi quello lo potete approvare prima del PGT e comunque il PGT lo recepirà in fase di approvazione, perché lo deve recepire. Stessa cosa si potrebbe fare per il reticolo idrico, però il reticolo idrico siccome non è legato a contributi lo si può inserire nella proposta finale di delibera di Consiglio, quindi si approva il reticolo, il PGT già lo recepisce, quindi, con una delibera approvate sia il reticolo che il PGT stesso. Questo per raccontarvi anche che non bisogna dimenticare che bisogna approvare lo studio comunale del rischio idraulico e il reticolo idrico oltre al PGT stesso naturalmente. Questo per raccontarvi anche quello che dovete fare da qui ai prossimi mesi. La procedura la ripeto ma è sempre giusta ripeterla 30 giorni si adotta in Consiglio Comunale, 30 giorni si pubblica, 30 giorni si raccolgono



le osservazioni da parte dei cittadini e da parte di tutti, mentre si pubblica il PGT, il PGT viene inviato all'Arpa, alla Ats, al Parco Adda Nord e viene inviato soprattutto a città Metropolitana. Mentre gli altri Enti hanno sessanta giorni, la Città Metropolitana ha centoventi giorni dal ricevimento della documentazione per esprimere il parere di compatibilità. In ogni caso lavorando anche con i tecnici di Città Metropolitana magari il parere può arrivare anche un po' prima. In linea teorica in cinque mesi riuscite ad approvare il Piano. L'unica cosa che il Comune è tenuto a fare è approvare le controdeduzioni alle osservazioni. Un tempo nella prima versione quando avevamo i primi PGT nella legge c'era scritto un termine "pena inefficacia quei atti adottati", questo pezzo è stato eliminato dalla legge 12, in ogni caso ci sono interpretazioni legali non è un termine perentorio, quindi si può anche sforare di novanta giorni, cerchiamo di rimanere appunto nella tempistica definita dalla normativa, poi naturalmente se ci saranno delle esigenze non succede nulla, se si approvava entro cento giorni, però cerchiamo di tenerci questi cinque mesi tra l'adozione e l'approvazione dove poi ci sarà una fase anche con la Commissione e vi verranno fornite le osservazioni e la proposta tecnica di controdeduzioni, naturalmente è il Consiglio sovrano che decide di approvare o meno la proposta di controdeduzione che vi viene sottoposta. Mentre per quanto riguarda i pareri, i pareri vanno recepiti ci sono Comuni che lo fanno però ricordatevi che se in un parere c'è una prescrizione il parere viene scritto "parere condizionato al recepimento" quindi si sottintende che parere va recepito, quindi il parere dell'Ats, il parere di Arpa, il parere di Città Metropolitana, se richiede una modifica al PGT va fatta quella modifica. Poi si può lavorare l'interpretazione che viene data al parere. In linea teorica per come il vostro PGT non dovrete avere grandi problemi dal punto di vista degli enti sovraordinati, mentre bisogna invece fare un lavoro molto di dettaglio sulle singole osservazioni perché poi bisogna rispondere sia con i presupposti a giuridici ma soprattutto con i presupposti urbanistici e tecnici e soprattutto se si accoglie un'osservazione non bisogna stravolgere il quadro programmatico, quindi vi faccio un esempio, il Piano adottato viene inviato a Città Metropolitana che analizza undici ambiti di trasformazione, dodici piani attuativi, non può essere che il Consiglio in fase di approvazione aggiunge un piano attuativo o aggiunge un ambito di trasformazione, cosa diversa se ne togliamo uno, perché sarebbe migliorativo rispetto al quadro che viene inviato agli Enti sovraordinati, perché altrimenti chi controlla non ha potuto controllare questa nuova previsione che viene aggiunta. In linea teorica si può lavorare, si può



lavorare non so sull'altezza dei piani, si può lavorare su alcune questioni più qualitative del proposte progettuali, generalmente non si possono aumentare le volumetrie, non si può aumentare il carico insediativo, proprio perché ciò che è stato inviato a Città Metropolitana non può essere modificato, altrimenti la valutazione sarebbe contrastante rispetto a ciò che poi sarà il reale PGT. Questo lo dico già da subito, perché è un po' la linea che dovrete seguire, poi naturalmente il Consiglio sovrano. Dopo l'adozione certo. Una volta approvato e pubblicato naturalmente a Città Metropolitana e Regione Lombardia viene inviato tutto il Piano, quindi è compito della Città Metropolitana in teoria controllare l'esatto recepimento del loro parere.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Volevo capire una cosa rispetto all'adozione, perché mi sembra che sia stata convocata già la Conferenza dei Capigruppo quindi si vuole procedere velocemente all'adozione. In fase di adozione evidentemente è possibile presentare emendamenti, proposte di modifiche da parte dei Gruppi e dei Consiglieri Comunali, il tempo è veramente ristretto, però in quella fase volevo capire che metodo di lavoro ci diamo, se vogliamo presentale degli emendamenti...

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Gli emendamenti in adozione.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Non è possibile perché se gli emendamenti in adozione non si possono presentare e in approvazione non si può presentare nulla che stravolga, il Consiglio Comunale è svuotato delle sue funzioni, non è un lavoro tecnico è un lavoro politico. Perché poi in sede di Vas non si possono fare osservazioni che riguardano la parte urbanistica, ma solo la parte ambientale, cioè il momento in cui si discutono ed eventualmente in una dialettica politica all'interno del Consiglio Comunale si concordano anche delle modifiche rispetto alle scelte politiche quando è? Perché comunque è il Consiglio Comunale che decide non ratifica un atto tecnico fatto dalla Giunta, quindi questo volevo un po' capirlo rispetto ai tempi, in particolare nostri e agli eventuali emendamenti da fare al PGT.



DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Un consiglio che vi do, l'adozione è una presa d'atto, c'è tutta la fase di osservazione che può portarsi dietro poi anche la seduta stessa di approvazione tutti gli emendamenti come si è sempre fatto, una volta analizzate tutte le approvazioni, accoglimenti o non accoglimenti si fa una analisi del tipo di effetti che possono avere e quindi se vengono fatte delle modifiche anche magari si decide di aumentare di pochi metri quadrati un ambito generalmente si fa una addendum alla Vas che va a giustificare il fatto che il Consiglio ha deciso di fare queste modifiche che hanno modificato lievemente il quadro programmatico che comunque non hanno effetti sull'ambiente. Non c'è bisogno di fare... perché altrimenti dovesti rivassare il Piano, quindi se si introduce tipo un nuovo ambito di trasformazione non è tanto una questione politica è soltanto una questione di assicurare ai terzi di poter osservare, tipo se il Consiglio Comunale decidesse di inserire un nuovo ambito di trasformazione in una area agricola o a ridosso di un tessuto urbanizzato cosa che nell'adottato non c'era, quei privati non l'hanno potuto osservare, le associazioni ambientali non hanno potuto osservare, chiunque non ha potuto osservare, quindi bisognerebbe rivassare e riadottare questo in linea teorica per avere una procedura lineare di massima trasparenza. Poi ci sono Consigli Comunali che hanno approvato i PGT anche con ambiti di trasformazione che prima non erano previsti. A mio avviso la delibera di approvazione potrebbe essere impugnata dal punto di vista della Vas, perché viene meno la Valutazione Ambientale fatta. Ricordatevi sempre che di tutta la procedura per come è impostata nella legge 12 quella che è più rigida, poi Roberto lo sa bene, quella che è più rigida definita da normativa anche sovraordinata è quella della Vas. In teoria la Vas non va compromessa. Piuttosto o si va una terza di Vas o l'addendum comunque bisogna farlo se si fanno delle modifiche e delle integrazioni ma bisogna stare attenti alle modifiche che si apportano allo strumento. Sì ok si può lavorare, si può migliorare il Piano, si possono fare delle modifiche se sono lievi facciamo l'addendum se sono rilevanti in teoria poi bisognerà chiedersi "Ma assicuriamo massima trasparenza? Abbiamo dato a tutti la possibilità di poter osservare questa scelta?", perché è lì poi il dilemma, altrimenti bisognerebbe ritornare in adozione. Quello è sempre pericoloso.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Va chiarito da un punto di vista operativo come dobbiamo fare, nel senso che se... Per



essere chiari e per essere espliciti non può succedere che in questa fase no, in questa fase no, in questa fase no è dubbio se si Consiglieri Comunali possono presentare delle osservazioni, perché c'era anche questa cosa, il Consiglio Comunale non è un Ente che ratifica, è un Ente che può entrare nel merito. La domanda che io faccio è come facciamo ad entrare nel merito in modo tale che facciamo la discussione politica e non entriamo in questioni tecniche per cui poi ci mettiamo a litigare e ci dite questo non è ammissibile da un punto di vista tecnico, l'altro non è ammissibile da un punto di vista tecnico, definiamo le regole di base. È chiaro quello che ci ha detto l'Architetto Armentano, ma le nostre sono tutte proposte migliorative che quindi non andranno a peggiorare il quadro ambientale, però al di là dell'entrare in merito, poi magari entrerà nel merito di alcune cose, volevo capire, definiamo bene la procedura soprattutto con gli uffici, in modo tale che non ci mettiamo poi a discutere di questioni formali ma entriamo nella sostanza. Qual è il momento e cosa possiamo fare e quando lo possiamo fare? La risposta non può essere "non può essere fatto nulla", perché il Consiglio Comunale deve entrare nel merito se vuole.

SINDACO COLOMBO

Mi sembra chiaro, l'ha detto dieci volte Armentano e penso che l'abbiate fatto probabilmente anche voi quando avete adottato l'altro PGT. Tra l'adozione e l'approvazione c'è tutto il periodo in cui uno può presentare le diverse osservazioni, dopodiché le osservazioni verranno valutate e votate dal Consiglio Comunale, quindi quello è il momento.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

La mia domanda è esplicita: i Consiglieri Comunali possono presentare osservazioni al Piano di Governo del Territorio? Domanda chiara, voglio una risposta chiara.

SINDACO COLOMBO

Chiunque può presentare osservazioni.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Va approfondita questa cosa, perché io so che in passato i Consiglieri Comunali non



potevano presentare osservazioni al PGT, tant'è che c'è la fase ... Approfonditela questa cosa, se è quello vuol dire che abbiamo tempo, vuol dire che ci lavoriamo con i limiti che ci hai dato e vuol dire che... Non è che siamo qui e non abbiamo fatto...

L'hai fatta anche tu politica lo sai benissimo che le osservazioni si facevano fare alle associazioni, perché ai Consiglieri Comunali c'era questa teoria che magari è stata superata da sentenze successive. Qualche PGT e qualche PRG in questo Comune l'ho visto, l'abbiamo visto tutti quanti, perché nessuno qui fa politica da poco tempo e si faceva così, i Consiglieri Comunali, addirittura le forze politiche non potevano presentare si trovavano le associazioni che presentavano le osservazioni, se invece come Gruppi Consiliari, come Consiglieri possiamo farlo vuol dire che abbiamo trenta più trenta giorni, sessanta giorni per lavorarci è un tempo congruo. Sapete benissimo che quando io faccio una domanda è perché pongo... non faccio mai domande a caso. Se questa c'è, però voglio sentire anche dal responsabile tecnico, perché poi tra di noi Fabio facciamo una discussione di tempo politico. Voglio evitare non so sé chiaro il tema.

SINDACO COLOMBO

È chiarissimo. Tu mi dici una volta non potevano presentarle i partiti politici e non le potevano... però in fase di Vas mi pare che alcuni partiti politici abbiano presentato delle osservazioni, che poi sono state accettate o sono state comunque derogate, sono state demandate ad una seconda fase. Ed è quello che poi adesso andrà a leggere probabilmente Angelo dal momento in cui ci sono, quindi non è stata presentata da un Cittadino è stata presentata da una forza politica, quindi come è stata presentata? Gli si sarà risposto quando andremo poi ad analizzare se andiamo ad analizzare le risposte alle osservazioni che va presentata dopo l'adozione. Questo è il processo che dobbiamo seguire. Poi Angelo è il tecnico che ha fatto enne mila Piani, quindi sa benissimo qual è la procedura ed è lui che ci racconta esattamente e ci ha raccontato quello che è il processo da seguire.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Questa fase più che politica, più che tecnica è tipica da segretario comunale e da Presidente del Consiglio che hanno questo ruolo che dovrebbero organizzare un Consiglio Comunale. In questa fase dovete innanzitutto organizzare il lavoro delle



Commissioni, perché è impensabile che il Consiglio Comunale discuta osservazione per osservazione quindi si fa un lavoro in Commissione, facciamo più Commissioni dove le leggiamo una per una, leggiamo le proposte in modo da arrivare in Consiglio in un modo più diretto come si è fatto... Sto parlando dell'approvazione che è un po' la domanda che faceva Maviglia. Sulla possibilità di poter presentare le osservazioni, le osservazioni possono essere presentate da tutti anche dai gruppi politici in tutti i Piani viene fatto. Ricordatevi sempre poi che come membri del Consiglio Comunale se presentate una osservazione che ha un conflitto d'interesse vale il Tuel. Negli ultimi anni il segretario comunale fa firmare una dichiarazione a tutti i Consiglieri avente voto per assicurare che non ci sia conflitto d'interesse e se c'è conflitto d'interesse bisogna abbandonare l'Aula. Maviglia lo sa perché l'abbiamo fatto già in passato. Sul fatto che la forza politica possa presentare osservazioni era già successo mi sembra in passato.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Non a Cassano, perché negli ultimi PGT non avevano presentato nulla ed io ricordo quanto c'era il PRG si facevano presentare le osservazioni, però se la concordiamo la mettiamo a verbale, questa è la linea siamo...

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Io vi Consiglio di controllarla con il vostro Presidente del Consiglio...

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Se concordiamo questa linea.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

... e con il Segretario Comunale che vi devono dare una risposta. In tutti i Comuni tutte le forze politiche presentano le loro osservazioni che sono in genere quelle più complesse da controdedurre. In fase di adozione, dopo l'adozione magari poi facciamo come al solito il modulo anche per aiutarvi nella modalità in cui si presenta una osservazione. Un Consiglio che do a chiunque voglia presentare una osservazione anche se politica l'osservazione deve contenere anche la proposta di modifica, io non posso interpretare ciò che mi viene chiesto e poi non mi viene detto: "Modifica all'articolo



x, piuttosto che all'articolo y", perché poi diventa molto faticoso, fatele per punti, perché poi le osservazioni verranno controdedotte per punti, questo per avere ordine. Poi sulle modalità di discuterle tra di noi, noi tecnici come al solito di mettiamo a vostra disposizione anche nello spiegarvi la proposta tecnica. Però questo lavoro lo dovete organizzare molto prima, quindi è un lavoro di Commissione in modo da arrivare in Consiglio che si approva in modo a batteria. Maviglia era stato bravo all'epoca, lo cito sempre, perché ha letto e si è votato, perché altrimenti la seduta di Consiglio potrebbe durare... Se arrivano 200 osservazioni e le dobbiamo leggere tutte, dobbiamo per ognuna fare la dichiarazione di voto ci vuole un mese per fare il Consiglio ... Questo lavoro lo dobbiamo fare prima, questo per raccontarvi cosa dovremmo fare.

SINDACO COLOMBO

Le osservazioni fino a quando possono essere presentate? Questo magari è un modus operandi dal punto di vista lavorativo, nel senso che se supponiamo appunto di andare in adozione adesso entro fine mese e in approvazione tra cinque mesi non è che il giorno prima della scadenza del quinto mese mi arriva una osservazione quando io magari ho già fatto le Commissioni e diventa complesso.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Da quando si pubblica l'avviso di adozione vale. Passano i trenta giorni per la pubblicazione nei successivi trenta si possono presentare osservazioni, però in tutti i PGT anche nel passato arrivano sempre quelle in ritardo, lì è una scelta della Giunta, lì la Giunta potrebbe fare un atto dove decide bene... O altrimenti si può anche decidere se in linea teorica arriviamo a ridosso del Natale con la presentazione delle osservazioni e quindi terminerebbe a ridosso di capodanno teoricamente no, a quel punto cosa si potrebbe fare, prima del termine l'abbiamo fatto in un altro Comune perché ricadeva il 3 agosto hanno prorogato di ulteriori 30 giorni in modo che i 90 giorni scattano dopo e si dà un po' più di tempo, questo è sempre lecito farlo. Poi su cosa accogliere noi le controdeduciamo tutte, quindi vi indicheremo queste sono pervenute nel termine, queste fuori termine. Poi è la Giunta o il Consiglio che decide le votiamo tutte anche quelle fuori termine? In ogni caso avrete i presupposti per accoglierle o non accoglierle poi è una vostra decisione. Generalmente si controdeducano tutte. In passato avevamo fatto così



se non erro. Anche il parere se arriva con qualche giorno di... Tipo se non arriva entro 60 giorni il parere del Parco, piuttosto si sollecita il Parco, perché bisogna ottenerlo il parere, Città Metropolitana oramai è molto brava perché rispetta la tempistica, però generalmente si attende, poi comunque è una scelta del Consiglio, il Consiglio è sovrano nel poter decidere la modalità, però è un lavoro che dovete fare un po' prima proprio per arrivare in modo organizzati. In ogni caso noi leggeremo tutte e vi daremo per tutte una risposta tecnica, la mia sarà una risposta tecnica. Una cosa una volta che faremo questo lavoro non vi faremo vedere già che la cartografia da così cambia così, siccome è una proposta e il Consiglio potrebbe non accoglierla, quindi è inutile che modifichino già la norma, però vi indicherò in modo puntuale, "A seguito dell'accoglimento l'articolo x viene modificata in tal senso", in modo da farmi capire l'effetto che avrà. Su questo cercheremo di essere abbastanza di aiuto, in ogni caso avremo modo di discuterle... Questo lo trovate anch'esso pubblicato sul Sivas, dove in modo molto didascalico vi vengono sintetizzate le osservazioni ed eventualmente si dà una risposta anche se non sono state accolte alcune osservazioni. Si è cercato anche di dare appunto una spiegazione del perché non viene accolta l'osservazione o se viene accolta cosa comporta. Nel primo caso è una osservazione da parte del Gruppo Cap. Questa è una solita osservazione proforma che il Gruppo Cap manda dove si dice: "Vi raccomandiamo che dovete tener conto nella trasformazione del territorio di tutti questi aspetti". La risposta è stata: "Si è prende atto di quanto rilevato, però l'osservazione di per sé non apporta modifiche", quindi si prende atto delle considerazioni ma non vengano apportate modifiche agli atti di PGT. Stessa cosa vale per quanto riguarda Due Reti che segnala la presenza di Due Reti di due tronchi di linea elettrica all'interno del territorio, anche lì si prende atto, anche perché il PGT non individua la rete elettrica negli elaborati di Piano. Quest'altra osservazione invece è riferita in un primo punto, come notate una osservazione può contenere più punti; quindi, ad ogni punto bisogna dare una risposta, quindi ogni punto è una osservazione in pratica, la stessa cosa la vedrete nella parte finale. In questo caso all'osservazione 5 mi riferisco, nel in primo caso si segnala un errore materiale relativamente alla scheda su una frase delle schede che non è coerente con il disegno della scheda d'ambito. Mentre nella seconda parte della richiesta si richiede invece una modifica al comma 3 dell'articolo 10 delle norme di attuazione del piano dei servizi. L'Autorità competente ha risposto: "bene, si provvede a modificare l'errore materiale, perché è un errore materiale quindi è opportuno modificarlo, mentre per quanto riguarda



la parte più prettamente urbanistica, tecnica, quindi sulla normativa potrà essere valutato se l'osservante la ripresenterà nella fase di osservazione, perché non è attinente alla valutazione ambientale strategica". Altra osservazione di tipo generica, in questo caso è quella che vi dicevo prima, l'osservazione di A2A dove si fa riferimento alla fascia di tutela paesistica lungo il canale Muzza. La valutazione dell'autorità competente è quella di provvedere a modificare la fascia, quindi la fascia è stata modificata lungo tutto il canale Muzza, non solo in corrispondenza della centrale A2A, riportando quindi la fascia... In realtà in questo caso abbiamo preso il vincolo riportato nei piani della Regione Lombardia e l'abbiamo riportato sul vostro territorio in modo da avere coerenza tra i due Piani e soprattutto viene esclusa come richiesta dall'osservante la zona della centrale. Il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorese fa una presa d'atto dei contenuti del rapporto ambientale, non aggiunge altro a quanto già aveva fatto in una precedente osservazione, quindi anche in questo caso si prende atto che non vengono rilevate osservazioni, quindi non si apportano modifiche. L'osservazione 8 relativamente al Parco Adda nord è una osservazione con più punti al suo interno, sono 8 punti, per ogni punto è stata data una risposta, sia positiva nel senso che si provvede a modificare gli atti, in questo caso ci segnalavano che abbiamo riportato negli elaborati di piano il bosco della Lanca l'avevamo indicata come riserva bosco della Lanca, quindi viene eliminata l'indicazione riserva naturale bosco della Lanca da tutti gli elaborati di Piano ed è stato fatto. In un secondo punto invece veniva richiesto di inserire all'interno della scheda del Pia 8 e del Pia 9 la questione... No scusate questo è il punto tre. Del punto due relativo a quello che vi dicevo prima sono stati integrate la scheda del Pia 8 e il Pia 9 indicando anche il rimando al Regolamento di disciplina delle attività dei siti paesistici sensibili, significa che gli interventi all'interno di quei due ambiti dovranno tener conto anche di questo Regolamento. È una indicazione a nostro avviso positivo quindi è stata inserita. Il terzo punto invece è relativo alla questione di... Viene rilevato dal Parco Adda Nord, viene chiesto di inserire all'interno della scheda del Pia 9 tutta una serie di edifici, compresi gli edifici che nello stato di fatto sono già stati demoliti, in questo caso è stata data una risposta del tipo politico relativamente al fatto che nello stato di fatto l'ambito è stato oggetto di interventi di demolizione in forza di un protocollo d'intesa sottoscritto dall'Ente stesso Parco, quindi gli unici edifici sono quelli indicati nella scheda, quindi non vengono apportate modifiche alla scheda d'ambito. Anche nel punto quattro è il riferimento di inserire nell'elenco delle due schede del vincolo il Regolamento di disciplina dell'attività



dei siti paesistici del parco, quindi è stato integrato nelle relative schede. Nel punto cinque ci viene chiesto di integrare una tavola, una tavola conoscitiva con l'indicazione della villa Maggi Ponti tra i palazzi, le ville e i parchi indicati dal PCT del Parco e quindi sono stati inseriti questi punti nell'elaborato Pia 8 come richiesto. Il punto 6 invece è relativo al Pia 2, il Pia 2 è il Piano di Piazza Cavour dove c'è stato chiesto dal Parco di integrare o la scheda rimandando l'attuazione dell'intervento al rispetto dell'articolo 6 delle norme del Parco, quindi in questo caso anche è stato inserito nella relativa scheda questa indicazione. Inoltre sono stati inseriti questo proprio è un tema invece prettamente da Vas questi due punti, relativi al fatto che all'interno delle tavole della rete ecologica comunale abbiamo dovuto riportare anche la rete ecologica del parco, perché il parco appunto ha individuato una propria rete ecologica, la stessa ci viene chiesta di modificare e di integrare all'interno 96 citando la rete ecologica del parco. Quindi è un tema prettamente ambientale, quindi è stata apportata una modifica all'articolo 96 del Piano dei Servizi e alla tavola rete ecologica indicando anche la rete ecologica del parco Adda Nord. Inoltre vengono segnalati degli errori materiali e dei refusi sia nel rapporto ambientale che nella relazione che sono state apportati negli elaborati di piano. L'osservazione 10 invece è relativamente al Comitato per l'Energia Rinnovabile, il tema è agrivoltaico e la richiesta di inserire nel Piano delle misure atte a limitarlo. In questo caso è stata data una risposta tecnica, ma anche di spiegazione. Nel senso che Piano già all'articolo 17 è contenuta una norma come avevo spiegato pubblicamente abbiamo forzato tanto il Piano in tal senso so quindi, proprio per cercare di se siamo obbligati a dover accettare questo tipo di impianti sul territorio di inserire del prescrizioni per il loro inserimento all'interno del territorio, soprattutto in prossimità sia delle case ma soprattutto del territorio naturale. Si prende atto di tutte le considerazioni, devo dire che queste sono osservazioni anche dal punto di vista ambientale interessanti, ne abbiamo preso atto però abbiamo fatto presente "Guardate che il Piano già contiene questo tipo di indicazioni.". Sull'osservazione 11 invece è l'osservazione in questo caso come diceva il Sindaco un'osservazione politica di un gruppo politico, una osservazione molto articolata. In realtà sono molte osservazioni prettamente urbanistiche perché fanno riferimento alle singole previsioni di Piano, che sono tutti i temi importanti per l'amore di Dio ma che potranno appunto trovare valutazione, dibattito nella successiva fase. L'osservazione due invece ha permesso di integrare, perché reputata migliorativa soprattutto in relazione alla fruizione del paesaggio del Naviglio l'indicazione nell'area



della zona del centro sportivo, nel parcheggio del centro sportivo anche in quel caso l'indicazione e dà la possibilità di poter insediare anche lì un'area camper, quindi le aree camper sono due una alla Stazione e al centro sportivo. Poi vengono fatti dei chiarimenti, perché è giusto darli perché magari sull'agrivoltaico anche qui viene ribadito il concetto del limitare agrivoltaico ed è stata data la stessa risposta data alla associazione. Poi vengono fatte delle considerazioni sul tema del consumo di suolo e vengono date anche dei riferimenti dove leggere nella relazione il conteggio e o i criteri utilizzati per il calcolo del consumo di suolo. L'osservazione 13 invece è relativa alla integrazione del rapporto ambientale della relazione di piano con delle indicazioni relativamente al progetto appunto Gruppo 8 della centrale A2A che è quello che vi ho mostrato prima durante la presentazione. Poi vengono segnalati anche qui degli errori materiali che si è provveduto a modificare nei documenti. Il Consorzio di Bonifica, in questo caso stiamo parlando di un Ente competente in materia ambientale soprattutto relativamente appunto a Canale Muzza anche in questo caso l'integrazione è soprattutto un rimando al loro Regolamento di gestione del rischio idraulico che è stato integrato appunto nella normativ.

CONSIGLIERE BORNAGHI

Come mai nell'osservazione del consorzio vi chiede di stralciare l'indicazione di un percorso ciclabile in quanto non adatto alla fruizione pubblica per motivi di sicurezza idraulica e poi invece non viene tenuto conto di questo.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Perché è una indicazione che è contenuta nei piani sovraordinati, cioè non possiamo decidere di stralciare perché ce lo dice il Consorzio Muzza. Quando modificheranno il PTR, perché poi potrebbe essere che poi il parere di compatibilità Città Metropolitana ce lo fa reintrodurre, perché dice: "Perché non l'avete indicato"? Generalmente quelli che sono le indicazioni della pianificazione sovraordinata si riportano nel Piano. In effetti in Consorzio di Bonifica ci ha mandato pure tutto il carteggio che ha avuto con Città Metropolitana o con Regione Lombardia, però il tracciato esiste fa parte dei percorsi, degli itinerari interregionali.

SINDACO COLOMBO



Aggiungo una cosa, è un percorso che da anni stiamo dibattendo con il consorzio sul quale siamo consapevoli che sia comunque un percorso in questo momento teoricamente di utilizzo loro per quelli che sono le attività di servizio, ma a noi piacerebbe lavorare sia con Città Metropolitana che con Regione Lombardia perché questo diventasse un vero e proprio percorso ciclabile, lo sappiamo tutti che è stato utilizzato per anni, che viene utilizzato, adesso hanno messo delle barriere, però ci piacerebbe effettivamente per cui abbiamo deciso di non accogliere totalmente quello che c'è stato indicato dal Consorzio.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Le ultime due osservazioni sono invece di due associazioni ambientali, la prima Plastic Free Onlus in questo caso come si dicevo è stato introdotto in modo puntuale nel Piano dei Servizi l'indicazione del Parco Plastic Free al parco del Pignone. È stato integrato in tal senso il rapporto ambientale con un indicatore, cioè una azione che il Comune dovrà fare nei prossimi anni, ossia incentivare accordi con le associazioni finalizzate a presidiare alcune aree ambientali sul territorio. Il suggerimento è proprio questo di garantire attraverso la collaborazione con le associazioni l'educazione ambientale in modo anche da preservare e presidiare alcune zone che si prestano magari ad usi non proprio adatti.

CONSIGLIERE BORNAGHI

Quindi potrebbe essere non riferito solo al parco del Pignone ma anche a tutti gli altri?

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

L'obiettivo è questo. Stessa cosa è la proposta da Colombo Enjoy Tribe, mentre la 14 è relativa proprio al Pignone, la 15 è relativa a tutte le aree naturale presenti sul territorio. Perché vengono appunto evidenziate una serie di criticità. Poi l'osservazione del consigliere Maviglia anche in questo caso è suddivisa in diversi punti, si ripete un po' rispetto a quella dell'altro Gruppo consiliare, alcuni punti perché prettamente urbanistici però si è data una spiegazione. Mentre per quanto riguarda l'osservazione 4 dove viene chiesto che dato il plesso insediativo dell'ambito di subordinare l'attuazione dell'ambito a uno studio sul traffico è stata introdotta nella scheda questo obbligo in fase attuativa,



quindi l'ambito di trasformazione 8 dovrà in fase attuativa appunto dotarsi anche di uno studio sul traffico, sugli effetti che avrà l'insediamento sul traffico locale. Il punto 5 invece è relativo al capitoletto sulla centrale A2A che come vi dicevo è stato inserito negli elaborati di Piano. Poi l'osservazione 17 invece di Arpa Lombardia dove si prende atto e vengono fatte delle valutazioni positive sul rapporto ambientale, l'osservazione di Arpa è proprio tutta sul rapporto ambientale, quindi si prende atto di quello che è appunto è stato detto dall'ente sovraordinato. Infine nell'ultima parte appunto vengono indicate le osservazioni invece che sono proprio prettamente urbanistiche, perché proprio sono relative proprio a singole proprietà, dove invece vengono fatte delle richieste relative ad aumentare l'indice territoriale piuttosto che inserire sia, stralciare alcune aree dagli ambiti agricoli strategici o inserire area agricola all'interno delle previsioni di piano. Sono osservazioni urbaniste che magari come diceva il Sindaco magari ci segniamo i nominativi e si rimanda, appunto si invita a ripresentare l'osservazione nelle fasi successive. Sulle osservazioni avrei finito. La domanda era proprio quella di verificare la conformità del calcolo che è stato attuato dalla variante generale rispetto al consumo di suolo, ai criteri regionali sul consumo di suolo, la risposta è stata molto tecnica, dicendo che nella relazione illustrativa in realtà viene proprio esplicitato ed argomentato quelli che sono i criteri regionali per quanto riguarda il consumo di suolo. Quando si fa riferimento "a che cos'è urbanizzato? Che cos'è agricolo naturale?" bisogna rispettare tutto ciò che è scritto nei criteri regionali, quindi se è un'area non ciò che noi vediamo, che presenta degli alberi a rientra nella superficie agricola o naturale, ma è tutto ciò che viene classificato per la prima volta dallo strumento urbanistico come area edificata o edificabile rispetto a ciò che viene indicato come area agricola del PGT vigente stesso, quindi si fa una verifica di questa natura. Cosa diversa come vi dicevo anche l'altra volta il mio giardino della mia villetta non fa parte della superficie agricola naturale, perché è all'interno di un tessuto residenziale che ha una propria capacità edificatoria, fa parte della mia pertinenza urbanistica, quelle aree lì non rientrano nella superficie agricola naturale, al contrario quando si fa una previsione urbanistica le aree dove si concentra la volumetria sono le aree che determinano nuovo consumo di suolo, se all'interno di un ambito viene prevista la cessione come area pubblica asservita a servizi, a verde pubblico fruibile continuo superiore al cinquemila metri quadrati essa non incide sul consumo di suolo, perché rientra nella superficie agricola naturale, questi sono i criteri regionali, quindi il calcolo è stato fatto in modo aritmetico a macchinetta al metro



quadrato.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

L'osservazione che io ho fatto era un po' diversa, nel senso che questo vale, ma in questo caso l'operazione che si fa è un po' diversa. Siccome ne avevamo discusso anche all'epoca ed anche all'epoca era stato messo in discussione la fattibilità di un intervento di questo tipo. Noi stiamo dicendo che c'è un'area urbanizzata che c'è un'area che non è urbanizzata che è agricola si prende la volumetria e la si sposta in un'area agricola, dicendo "Questa operazione la posso fare perché tutta l'area era urbanizzata e passa", ma quell'area non era completamente urbanizzata e soprattutto non era completamente pavimentata. Forse io do una interpretazione estremamente restrittiva della norma regionale, ma secondo me la norma regionale è chiara. Ma anche all'epoca l'avevamo visto ed avevamo detto: "Bisogna andare a verificare dove sono le aree effettivamente urbanizzate quelle vanno computate e possono essere spostate, altrimenti no", perché quello viene trasformato in un parco, non viene... La norma sul consumo di suolo è finalizzata alla tutela delle aree agricole e con questa operazione si toglie un'area che attualmente è agricola si fa un'operazione di cui poi possiamo discutere, poi magari volevo entrare un po' più nel merito dell'operazione sullo spostamento del volume, ma la mia osservazione era in questo senso. Almeno la metà di quella area non era urbanizzata e non è mai stata urbanizzata ed era un'area verde. Questo è un po' il senso della... Forse do un'interpretazione troppo restrittiva della norma, lo vedremo, però questo era il senso dell'osservazione.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Forse il termine che abbiamo utilizzato di impermeabilizzazione sono due concetti diversi. Un conto concepire all'interno di un'area o all'interno di un tessuto, all'interno di una pertinenza urbanistica ciò che è occupato dagli edifici e ciò che non è occupato dagli edifici, quindi avevo fatto l'esempio durante l'altra Commissione è come se io decidessi di lastricare o il mio giardino di casa, sto impermeabilizzando non sto consumando suolo, sono due concetti diversi. Un conto è appunto andare a rendere permeabile o impermeabile un territorio, un conto è invece considerarlo all'interno della superficie urbanizzata o meno. Ve la dico tutta, se i lotti nel vostro territorio inferiori a cinquemila



metri quadrati nello stato di fatto agricoli, magari c'è un campo di patate in mezzo alle case, l'area di De Vecchi è dentro la superficie urbanizzata, perché è limitata dalla superficie urbanizzata, però questo lo dicono i criteri regionali.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Quello non ha una destinazione agricola, quella ha una sua destinazione.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Anche il linificio nel PRG era produttivo..

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Il problema non è il linificio il problema è l'altra area e compensare l'altra area con una restituzione...

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Si fa il bilancio ecologico.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

... che non sarà agricola, sarà una cosa diversa, è questa la... Il mio ragionamento era questo: l'operazione è: ho un'area agricola la trasformo in area edificabile, questa cosa la devo compensare, la compenso non restituendo l'attività agricola in un'altra area ma restituendo a una fruizione a verde pubblico un'altra area, se parte di quell'area lì era già a verde pubblico secondo me non lo si può computare questo è, secondo me sì è così.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

L'altra area era urbanizzata.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Anche adesso l'altra area sarà urbanizzata. L'area del linificio che viene costruita non la possiamo definire agricola.



DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Certo perché fa parte della pertinenza del linificio, nel vecchio PRG era industriale. Poi noi se ti ricordi l'avevamo inserita nel produttivo, il parco ce l'ha fatta togliere, perché lì c'era uno stabilimento industriale. Vi faccio un altro esempio, l'area della Remer quella che è lungo la tangenziale ha il giardino dietro, il giardino dietro comunque è urbanizzato, perché fa parte della pertinenza della fabbrica, quindi dove c'erano le corderie anche se poi negli anni sono cresciuti gli alberi o magari c'era il giardino della fabbrica...

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Io non sto parlando di quelle aree lì, io sto parlando delle aree che da sempre sono a verde nel linificio non quelle delle corderie, su quelle del corderie sono d'accordo, poi bisognerà leggere c'era... Sono addirittura catastalmente disegnate, ma ci sono delle aree che sono circa la metà...

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Ciò che vale è lo strumento urbanistico come le ha classificati? È come se concepissimo le aree verdi all'interno del centrale delle aree verdi, sono aree urbanizzate...

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Questa cosa voleva dire tolgo il retino da agricolo di qua e lo metti di qua. Tolgo il residenziale o l'urbanizzato di qua e lo metto di là, questo doveva essere, quindi lì ci dovevo andare a fare una attività agricola.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Però si va fare un parco che è pubblico di 70 mila metri quadrati che non si potrà più urbanizzare, perché a quel punto nella nuova carta del consumo di suolo rientrerà pari alle aree agricole, perché è una superficie superiore ai cinquemila metri quadrati lì dentro non si potrà più edificare, attenzione.

ASSESSORE BUCCA

Scusami, sarà identificato con un ... cioè qui partiamo di tre anni, quindi l'anno del costruito dell'edilizia produttiva quella che si ritiene come archeologica per intenderci,



poi ci sarà il parco e poi c'è l'altro ambito, quindi è ben definito il parco, il parco...

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

C'è scritta una superficie. Per essere dettagliati abbiamo scritto oltre ad averlo rappresentato poi potrà avere un'altra forma perché non ha carattere conformativo la scheda, però c'è scritto in modo prescrittivo che deve avere una superficie minima di tot metri quadrati che complessivamente sono circa 70 mila metri quadrati che verranno destinati a parco, quindi rientrano nella superficie agricola, ciò ti fa fare il Bes, il Bilancio Ecologico, se consumo qua però ciò che era urbanizzato lo restituisco ad uso agricolo naturale. Però questi sono i criteri regionali.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Siamo d'accordo è l'ultima cosa che hai detto su cui non è uso agricolo naturale. Possiamo girarci intorno, ma è questa roba qui, dopodiché è una interpretazione meno restrittiva rispetto alla prima richiesta che abbiamo dato all'operatore quando ce l'ha proposta, perché è inutile che ci giriamo intorno a questa cosa.

DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Purtroppo io faccio riferimento a ciò che dice il criterio, il termine lo so che è sbagliato, perché un parco non rientra nell'agricolo naturale ai fini del consumo di suolo e della carta sono due le terminologie, superficie urbanizzata e superficie agricola naturale. In quei termini mi riferisco alla superficie agricola, lo so che non ci sarà un campo di grano, ci sarà un parco. Ai fini del consumo di suolo, della carta del consumo di suolo quelle aree rientreranno nelle superficie agricoli naturali. Prendiamo con le virgolette questo termine, anche il termine deimpermeabilizzare magari nel prossimo PGT utilizzeremo un altro termine desigillare che è più di moda. Capisco che nello stato di fatto sono già aree permeabili, deurbanizzare...

CONSIGLIERE MAVIGLIA

È anche un tema dell'utilizzo di queste aree, un domani su queste aree che saranno aree a parco che cosa si potrà fare? Che tipo di strutture si potranno mettere?



DOTTOR ARMENTANO ANGELO

Quelle previste dal Piano dei Servizi nelle aree verdi. Non si potrà fare una scuola lì dentro per intenderci, altrimenti andate a fare il consumo di suolo dove bisogna fare una variante allo strumento urbanistico, però questo sarà... Capisco che il termine che viene utilizzato, però è il termine dei criteri regionali.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Va bene.

ASSESSORE BUCCA

Posso dire solo una cosa io. Sul fatto che in questo parco che definiamo parco non è detto che diventerà un parco, potrebbe essere coltivato, non è vero che non... Potrebbe sì diventare un campo destinato alla coltivazione, una parte... Cioè stiamo lavorando anche in quel senso per capire cosa realizzare veramente in questo parco, che una parte potrebbe essere bosco, una parte... Insomma ci sono un po' di ragionamenti che stiamo facendo ed approfondimenti seri e importanti, magari potrebbe essere coltivato, quindi non è prettamente corretto quello che non sarà mai coltivato e mai agricolo, potrebbe essere agricolo.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Visto che stiamo parlando di linificio se posso. Io ho un po' di richieste di approfondimenti, sapete che io ho molte perplessità rispetto a questa operazione. Parliamo dell'operazione dove atterra la volumetria. Se non ho fatto male i calcoli e se non ho capito male lì vanno ad atterrare 27.500 metri quadrati di superficie lorda di pavimento su 40 mila circa metri quadrati che è un indice volumetrico molto elevato. Qui correggetemi se sbaglio perché potrei aver letto male il Piano, noi nel Piano delle regole identifichiamo diversi livelli di aree omogenee e l'area omogenea con la densità volumetrica più alta è quella media-alta densità, che se non ricordo male è 1, 5, 1,6 qua arriviamo 2, cioè quella operazione... Io volevo capire qual è il senso e quali sono stati i criteri per spostare queste volumetrie. Ci sono una serie di interventi nel Piano Urbano del Territorio di spostamento di volumetrie, di riqualificazione, di riconversione, l'area di via Pascoli piuttosto che via Mazzini, piuttosto che... in nessun area c'è un indice così elevato, qui stiamo parlando di un indice che a Cassano non ha pari, rispetto non vorrei



aver sbagliato a fare i calcoli, si va ad insediare un nuovo quartiere in un'area che non ha quella densità urbanistica, che è una densità urbanistica molto elevata se non ricordo male sono due metri quadri su metro quadro non c'è nessuna area a Cassano che ha una densità... tant'è che lì l'altezza massima degli edifici è stata innalzata a cinque piani, diciassette metri sulla scheda d'ambito, quello che io ho notato al di là della scelta politica è una scelta da un punto di vista tecnico urbanistico che va ad inserire un quartiere che ha una densità superiore all'indice metro alta densità del Piano delle regole che insedia di un quartiere che non c'entra nulla con tutto il resto che c'è intorno, perché dall'altra parte sono villette e soprattutto che non ha una corrispondenza in tutte le altre scelte urbanistiche che sono state fatte, perché tutte le altre scelte e quindi questo è una prima perplessità che sarà oggetto anche di una discussione di carattere politico con voi. Nel senso che ok, si fa questa operazione giusta o sbagliata che sia lasciamo perdere c'è o non c'è la compensazione a questo punto spostato la volumetria, però scusatemi le regole devono valere, se la densità massima che il nostro PGT prevede sul territorio, io avrei dovuto dire all'operatore, ok la spostiamo, però prendo i 41 mila metri quadrati e applico il massimo della volumetria consentita dal PGT che è 0,5 se non ricordo male. Guardate che questa operazione ve lo dico così è la stessa operazione che avete fatto perché eravate sempre voi con l'area dell'ex Veca e noi facevamo esattamente gli stessi ragionamenti, vi avevamo presentato un'osservazione, vi abbiamo detto guardate che è eccessiva quella volumetria messa... Sappiamo che fine ha fatto l'ex Veca, è stato realizzato per meno della metà, qua si rischia di fare la stessa operazione. A Cassano vanno fatte delle operazioni urbanistiche che hanno una dimensione da Cassano, quella cosa lì io poi all'inizio e non ne abbiamo mai parlato perché non ci avevo messo la testa, questa operazione è un'operazione eccessiva come carico urbanistico, 12 palazzi da cinque piani lì...

ASSESSORE BUCCA

Era il carico che c'era lì.

INTERVENTO

È il carico che aveva il linificio, su questo hai assolutamente ragione. Io sono dell'idea che i recuperi si fanno lì dove sono... però sul linificio c'erano 300 mila metri cubi... Ho



capito hai assolutamente ragione su questo, le scelte del PGT precedente erano dimezzato il carico urbanistico che c'è sul linificio da 300 passo a 150 su 120 mila metri quadrati, quindi con un indice volumetrico basso con una trattativa fatta con l'operatore si dice: "Ok ti consento di spostare la volumetria"... (intervento fuori microfono)... io ho fatto i calcoli secondo me... (intervento fuori microfono)... 154 più o meno... Li facciamo i conti sarà qualche migliaio di metri quadrati in meno. Erano 154 mila metri cubi al linificio il piano attuativo vigente, e poi vi ricordo che... Al di là questo sono due cose diverse, sono due cose diverse, perché un conto è dire: "Ti concedo", peraltro lo stesso operatore aveva presentato un atto unilaterale d'obbligo in cui diceva: "Il vecchio piano da 154 mila metri cubi al linificio è eccessivo lo diminuiamo perché sennò non lo realizzeremo mai", quindi anche su quel fronte però politicamente avete deciso di lavorare in un altro fronte, io non lo condivido molto, ma è una scelta politica, ma questa scelta politica si può tradurre anche nel dire: "Ok, ti consento di fare questa operazione nel rispetto dell'indice massimo previsto a Cassano", perché giusto per chiarire stiamo parlando visto che questa operazione, perché poi sappiamo che questa operazione è destinata alla cessione di queste aree ad altri operatori che faranno la cosa, siccome il valore di un metro cubo a Cassano è di circa cento euro questa operazione significa che io prendo un terreno agricolo lo faccio diventare edificabile, residenziale, con quella volumetria il terreno agricolo assume un valore di mercato che va dagli otto, ai nove milioni di euro di questo stiamo parlando. La scelta politica la possiamo discutere, io credo che vada però inquadrata in un ambito che è quello del Piano di Governo del territorio che definisce un indice massimo, che ha un senso, perché se si supera quell'indice e l'operazione che avete fatto voi sulla ex Veca, voi chi c'era, guardo Mario Cerri, perché mi sa che era l'unico che era all'epoca ha dato dei risultati che non sono positivi, perché quel piano se fosse stato... Io mi sono andato a rivedere l'osservazione che avevamo fatto all'epoca se fosse stato fatto secondo le indicazioni che erano proprio in questo senso, si diceva lì va dato un indice urbanistico che è congruo con quello che c'è intorno. Questa operazione mi preoccupa molto da un punto di vista di quello che verrà, se non sbaglio, si può insediare anche un'ulteriore media superficie di vendita... (intervento fuori microfono). Perché?

ASSESSORE CERRI

lo ricordo...



CONSIGLIERE MAVIGLIA

Certo. Ti ricorderai anche la discussione, lasciando perdere tutto il contorno, ma voglio dire io me lo ricordo bene quel Consiglio Comunale, in cui vi dicevamo “guardate che 45 mila metri cubi messi lì sono troppi”, e le cose hanno dimostrato che sono troppi, perché hanno realizzato meno della metà e non li vendono, hanno una difficoltà a vendere e qui si rischia di fare la stessa cosa e, comunque non c'è una congruenza e una equità rispetto alle altre operazioni che sono state fatte in cui più o meno ho visto che gli indici volumetrici si allineano a quelli massimi che ci sono a Cassano, al di là dell'incoerenza totale non tua che non c'eri, però di avere criticato le operazioni di questo tipo ed adesso averle moltiplicate per dieci o per cento, perché mi ricordo bene la vostra posizione sul Piano della Rigenerazione, sul Cinema Giardino e su queste cose, ma queste sono cose che ci vediamo a latere.

ASSESSORE BUCCA

Posso intervenire?

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Scusami, finisco. È questo il tema che volevo porre rispetto a questo ambito in particolare a questo indice volumetrico che mi sembra particolarmente elevato.

ASSESSORE BUCCA

Sull'indice volumetrico però verifichiamo perché adesso come adesso sinceramente non ricordo. Siamo portati da una situazione... Lo 0,6 non è così... abbiamo uno 0,4 ed arriviamo a 1,6. Tu hai parlato... Allo 0,5 giusto quindi non è così... Partiamo da una situazione che è quella del linificio, si parte da lì cosa si vuole, cioè l'Amministrazione Comunale perché è stata interessata ed è entrata così nel merito di questi piani attuativi e ha scelto di realizzare questa metodologia? Lo scopo era quello di preservare della archeologia industriale, fare in modo in che l'operatore privato riuscisse ad intervenire economicamente, sennò il linificio ce lo scordiamo, non c'è neanche la possibilità di riuscire ad intervenire, i costi della ristrutturazione, non parliamo di rigenerazione perché si parla comunque di ristrutturazione di edifici storici sono alti ed elevati, l'operatore



privato tu sai bene che sono situazioni che devono stare in piedi anche dal punto di vista immobiliare, non aveva nessun interesse, non avrebbe nessun interesse ad intervenire in quale aree.... (intervento fuori microfono) ... Certo c'è una convenzione, però potrebbe anche non realizzare a parte quello che deve realizzare, però potrebbe essere fatto per step giustamente il recupero ma se gli consente e l'Amministrazione Comunale vuole restituire quindi l'interesse pubblico è la restituzione di un'ampia area verde alla cittadinanza. Questi sono i punti fondamentali non è che noi abbiamo consentito all'operatore privato di spostare la sua volumetria a fronte di cosa? A fronte di una restituzione di un parco, secondo me siamo partiti da lì. Poi abbiamo consentito, consentiremo in questo strumento urbanistico di utilizzare una determinata volumetria e poi non dimentichiamoci che dovranno sottostare a una mitigazione, quindi ci sarà una mitigazione importante, uno studio viabilistico.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Il tema che io pongo non è questo, ripeto questa non è una scelta politica e posso condividerla o meno la capisco ed è chiara. Il tema che io pongo non è questo.

ASSESSORE BUCCA

Però tu dici "Avete utilizzato, avete consentito", a parte che è un'area agricola di poco pregio.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Il tema che io pongo è un altro. Va bene si fa questa operazione, vuol dire che io dico all'operatore "ok, 154 mila metri cubi previsti da una convenzione approvata lì in una situazione complicata, difficile, eccetera, eccetera, benissimo per rendere sostenibile, per restituire questa cosa ti consento di fare qualcosa di diverso, il qualcosa di diverso è spostati la volumetria hai un'area a disposizione.

ASSESSORE BUCCA

E dove la sposto?

INTERVENTO



Dove lo sposto? Dove hai un'area a disposizione e per favorirti per rendere sostenibile ti applico il massimo indice che c'è a Cassano che è lo 0,5 che è già un indice elevato.

ASSESSORE BUCCA

È lo 0,65 se è corretto,

ASSESSORE MAVIGLIA

Tant'è che lì avete dovuto mettere altezza massima 17 metri e 50 e cinque piani. Sono cose che io non avevo notato all'inizio, quando le ho viste...

ASSESSORE BUCCA

Certo che ci sono dei conteggi che sono stati fatti, è stato ponderato bene quello che chiedeva l'operatore.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Io credo che un ragionamento anche perché comunque scusatemi però i conti in tasca un po' tutti quanti siamo capaci di farli, io credo che intanto un metro cubo realizzato in una condizione disagiata non ha lo stesso valore di un metro cubo realizzato in un'area agricola, perché mi spiace ma dal punto di vista...

ASSESSORE BUCCA

Tu parli dell'area disagiata il linificio?

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Realizzare un metro cubo anche di edilizia nuova al linificio non è la stessa cosa che realizzarla in un'area agricola.

ASSESSORE BUCCA

È un'area agricola non di pregio.

DOTTOR ANGELO ARMENTANO

L'indice attuale del linificio convenzionato attualmente è dell'1,25 metri quadri su metri quadri. 155 mila metri quadrati sull'area del linificio tutta è dell'1,25, per tre è un indice



di 3,77. In ogni caso l'abbiamo abbassato.

ASSESSORE BUCCA

Ti sei dato una risposta.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Non è questo... Scusatemi un attimo. Noi stiamo parlando di...

ASSESSORE BUCCA

Abbiamo fatto qualcosa di sostanzialmente di migliorativo a questo punto se mi conferma che l'indice era così alto e noi l'abbiamo... lo ho capito tutto il tuo discorso, noi avevamo la necessità di far spostare una determinata volumetria, non è stata spostata tutta ed abbiamo deciso una azione di tutto politico si può fare e l'abbiamo fatto ed abbiamo scelto di operare in questo modo per salvare dell'archeologia industriale e restituire un parco alla cittadinanza, questo è dal punto di vista politico.

CONSIGLIERE GJONI

Scusate, stiamo facendo i conti in tasca al costruttore, lui se gli conviene le costruisce sennò li lascia, noi non dobbiamo entrare in merito...

ASSESSORE BUCCA

Sennò non realizza niente.

ASSESSORE MAVIGLIA

Sai il nostro compito è questo.

CONSIGLIERE GJONI

Il nostro compito se ti dice che i parametri sono questi il costruttore se vuole costruisce o lo lascia perdere.

CONSIGLIERE MAVIGLIA



È il Consiglio Comunale che dice all'operatore cosa si può fare e cosa non si può fare. Poi non viviamo sulla luna, sappiamo che c'è una interlocuzione. Non è che veniamo dalla luna sono tutti ragionamenti che sono stati fatti, perché voglio dire lo sappiamo, sappiamo quanto valgono le aree, sappiamo quanto vale quell'area, sappiamo quanto vale, perché è un atto pubblico hanno partecipato ad un'asta sappiamo quanto è stata acquistata quell'area lì. I conti in tasca non è nulla di scandaloso farlo.

CONSIGLIERE GJONI

Noi dobbiamo concentrarsi sul discorso politico, che poi dopo funziona o non funziona chi prende il rischio di costruire lo saprà, come quello dell'ex Veca che è fallito diverse volte e fallirà allora. Noi non possiamo purtroppo fare... Non abbiamo la lampada magica come andrà a finire. Io non lo so veramente. Sinceramente non mi sono impegnato neanche un secondo nelle cose del PGT e non voglio mettere becco. Adesso noi possiamo fare delle supposizioni funziona o non funziona, se funziona funziona se non funziona non funziona non è affar nostro... (intervento fuori microfono) ... Se i parametri che dice il tecnico sono quelli, allora noi... Anche io non lo sapevo, pensavo che fosse due, fosse due è una cosa fuori dal normale.

ASSESSORE BUCCA

Verrà fatto uno studio approfondito.

Però scusami dobbiamo partire da... Io l'ho detto prima, il concetto è noi vogliamo recuperare il linificio o no? Si vuole recuperare questi edifici storici o no? Si vuole riuscire a risanare un'area che è stata lì per anni anni ed anni o no? Noi già con il protocollo d'intesa abbiamo pulito un'area, l'abbiamo sistemata, abbiamo fatto demolire tutti gli edifici e le superfetazioni, l'abbiamo bonificata, questo era stato fatto no. L'operatore privato ha la necessità e la capacità dal punto di vista economico di intervenire se non si sposta la volumetria e non lo si fa costruire da un'altra parte, no. Quindi è una scelta politica. ... (intervento fuori microfono) ... Aspetta aspetta fammi finire. Lo spostamento della volumetria in un'altra area che è definita se vi ricordate bene c'era una variante precedente al PGT perché non era ovviamente conferme al PGT che poi non è andata avanti, perché l'operatore ha ragionato su altre... Ovviamente l'operatore privato fa il suo interesse, noi come Amministrazione dobbiamo fare l'interesse della cittadinanza,



partiamo dal voler restituire un parco pubblico alla cittadinanza?

CONSIGLIERE BORNAGHI

Parco pubblico a carico di chi questa manutenzione?

ASSESSORE BUCCA

Quello che dicevo prima, valuteremo e stiamo già valutando come questo parco non diventi poi un peso per l'Amministrazione, quindi stiamo facendo delle valutazioni anche in quel senso. L'operatore ha fatto delle proposte noi abbiamo fatto le nostre valutazioni, abbiamo ritenuto che l'area più idonea dopo aver battuto a tappeto il territorio e cercato di capire dove questa volumetria potesse essere spostata, abbiamo ritenuto che quella fosse un'area agricola di minor pregio rispetto ad altre, non c'è stata una trasformazione di altri terreni, di conseguenza l'atterraggio, perché appunto decolla e atterraggio in quell'area per noi poteva essere idoneo, la volumetria ha un massimo di ton, quindi il massimo di piani realizzabili, poi non è detto che li realizzerà tutti questo non è detto è consentito anche perché sono delle schede d'ambito che definiscono i tre ambiti quindi il parco, l'area archeologica e quest'area dove atterreranno... quindi sono tutte delle ipotesi. Per ora è stato raggiunto il primo step importante per la cittadinanza, dopodiché questo tipo di operazione potrebbe consentire all'operatore di intervenire recuperando degli edifici fantastici che sarebbero controllati nel giro di poco tempo. Noi avevamo già previsto nel protocollo d'intesa dei ponteggi strutturali per poterli mantenere, siamo partiti da lì, non abbiamo concesso... concederemo all'operatore privato di realizzare chissà quale volumetria con una importante mitigazione, anche perché poi sai benissimo che ogni volta che si va a costruire bisogna costruire bene e valutare quello che è l'intorno, è vero che ci sono delle villette, è vero che anche la conformazione di quel terreno e saremo lì noi a vigilare e decidere quello che poi potrà andare bene, noi voi insomma faremo le valutazioni del caso nel momento in cui ci presenteremo i progetti esecutivi, questo è ad oggi, poi ovviamente... Il dottor Armentano ha spiegato bene, io non ricordavo gli indici onestamente, sapevo che non tutta la volumetria si poteva... Non avremmo concesso lo spostamento di tutta la volumetria, tant'è vero che lui ha della volumetria che poi perderà non utilizzerà più, cosa che invece prima si poteva prendere e trasportare e ancora c'erano questi giochetti di volumetria che giravano per tutto il



territorio, cosa che non si potrà più fare.

CONSIGLIERE GJONI

A Gessate di fianco la stazione della metro ci sono e sono di dieci piani, io non li ho contati. Purtroppo non so come hanno fatto a fare loro, però noi stiamo parlando di cinque piani, di là in mezzo ai campi ci sono palazzoni di dieci, dodici piani che sono stati realizzati.... (intervento fuori microfono) ... Non piace neanche a me, però le realtà ci sono. Se è sbagliato o meno questo non lo, però di fatto ci sono tre, quattro palazzoni molto alti in mezzo ai campi che li hanno già fatti.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Per chiudere, io credo che non si sta dicendo di applicare a quell'area il massimo indice volumetrico che è presente, significa fare un intervento da 60 mila metri cubi e non da 70 mila. Se non ho fatto male sono 2.000 i metri cubi di differenza tra il piano attuale, perché 154 a 152 sommando tutti, poi eventualmente rifaccio i calcoli perché c'è un incentivo volumetrico sul linificio più sommando questi si arriva più o meno alla stessa cosa, quindi il carico urbanistico complessivamente è uguale, spostato diversamente in più è stato consentito di spostare la destinazione non la volumetria, la destinazione commerciale dal linificio all'altro ambito, quindi sono operazioni che... Il tema è capire se questo disegno condivisibile o meno ha una sostenibilità anche rispettando il massimo indice volumetrico previsto dal territorio di Cassano oppure no, a mio parere conti alla mano la sostenibilità ce l'ha, questo per rispondere anche al consigliere Gjoni. Sennò si accettano semplicemente i calcoli fatti da una parte, io credo che anche rispetto a tutte le altre operazioni che sono state previste di modifica di destinazione d'uso e di rigenerazione, io ne ho fatte passare un po', non si applica da nessuna parte un indice così alto.

ASSESSORE BUCCA

Infatti questo ti dovrebbe far capire tra virgolette la bontà dell'operazione, fosse stato per me non gli avrei neanche fatto spostare la volumetria, ma non è possibile. Se chiedi a noi se siamo contenti di avere cinque piani, sei piani, sette piani, otto piani ti dico no, sarebbe stato meglio un quartiere e di villette è ovvio, è abbastanza scontato.



CONSIGLIERE MAVIGLIA

Il ragionamento che faccio io però non mi piace fare...

ASSESSORE BUCCA

Ti sto solo dicendo che questo tipo di operazione, quindi del recupero da una parte potrebbe stare in piedi solo così; quindi, se non vogliamo salvare il linificio non concediamo nulla e consentiamo all'operatore di ricostruire lì al linificio. Questo è il mio pensiero.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Rispetto a fare il recupero lì o a fare il recupero altrove io dividerlo in due, perché così si fa in parte lì, parte altrove abbiamo idee diverse va bene, ma lasciando da parte questo il tema è "Ok, ti consento di spostare la volumetria, quindi rendo sostenibile da un punto di vista economico l'operazione nella misura massima del massimo indice volumetrico consentito a Cassano che significa che quell'operazione... come si dice quel terreno che è stato acquistato come agricolo con questa operazione varrà dagli otto, nove milioni di euro, applicando il massimo indice volumetrico varrà sette milioni di euro, stiamo parlando di queste cifre, più tutto quanto il resto, tutto ciò che ne consegue. Io credo che un ragionamento su questo tema anche per un tema un po' di equità rispetto a tutto il resto del territorio cassanese vada fatto, poi vedete voi se volete farlo o se non volete farlo. Noi è un tema che porremo.

SINDACO COLOMBO

Io mi sono perso la prima parte della discussione, ripeto questa è una scelta prettamente politica ed è chiaro, nel senso noi abbiamo una visione di un certo tempo, per arrivare a una visione di un certo tempo stando in quelle che sono gli strumenti e le normative abbiamo preso una decisione, la decisione è noi vogliamo sistemare quell'area, per sistemare quell'area abbiamo un costo, un costo lo possiamo sostenere come Amministrazione, come cittadini? No. Perché come amministrazione e come cittadini non possiamo farlo, tant'è che era una delle obiezioni che ci avevate fatto quando abbiamo presentato il primo progetto dove uno degli edifici rimaneva in carico



all'amministrazione, quindi abbiamo detto "a questo punto può anche essere che l'operazione non stia in piedi dal momento in cui si prenda l'amministrazione uno degli edifici". Parliamo con la proprietà e la proprietà si rende disponibile a questo punto a mantenere quella che è la proprietà dei tre edifici, uno dei quali verrà ceduto comunque al parco dell'Adda che poi dovrà gestirlo. Abbiamo chiesto di utilizzare questo edificio per qualche funzione locale che può essere Protezione Civile, che può essere Gev, non sono stati identificati in questo momento dico dei nomi a caso, non sto dicendo delle... Dico comunque delle realtà associative presenti sul territorio o comunque delle realtà presenti sul territorio, dopodiché per stare in piedi come diceva l'assessore Bucca l'operazione ha necessità che operatore rientri dell'investimento e l'investimento vuol dire sistemare i tre edifici... (intervento fuori microfono)... sistemare i tre edifici sapete benissimo visto che ci avevate fatto i conti in tasca quanto costa, per rientrare di questi costi... Dopodiché un operatore non è una associazione benefica, una onlus, quindi ovviamente dovrà avere i suoi vantaggi. Anche io come diceva giustamente l'assessore Bucca sarei felice se lì si facessero delle casette facendo semplicemente delle casette si ripagasse l'investimento, ma purtroppo nel mondo reale non è così, lo sapete benissimo. Lo sai benissimo anche tu Roberto, quello che avevate previsto lì era tutt'altro per fare stare in piedi l'operazione sai quello che doveva essere messo in atto all'interno di quel parco, che per voi non sarebbe stato un parco, per noi deve diventare un parco, un parco pubblico di fruizione, per i tutti i cittadini, per la gente che ha parenti e che hanno vissuto magari all'interno del linificio, hanno lavorato all'interno del linificio e potranno tornare magari all'interno di un'area che viene ridata a loro. Poi su quella che è la destinazione come diceva l'assessore Bucca ci stiamo lavorando, ci stiamo lavorando anche in collaborazione con altri Enti e, arriveremo sicuramente a trovare una soluzione che sia il meno impattante possibile dal punto di vista economico. Sai benissimo hai amministrato, sai benissimo che l'amministrazione può fare anche tante belle cose, dopodiché ci sono dei costi per il mantenimento e quanto altro.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Non mi piace che venga banalizzato quello che io dico, io non sto dicendo che vanno fatte le villette, io sto dicendo che per una questione di equità va messo su quell'area l'indice massimo che il PGT prevede che significa fare i quattro piani e non i cinque piani questo significa non fare le villette, perché sennò stiamo banalizzando quello che si dice.



Io credo che la sostenibilità di tutta l'operazione indipendentemente che se la condivida o meno che la sostenibilità economica così come è stata fatta e pensata ci sia applicando il massimo indice volumetrico previsto dal nostro PGT, confrontiamoci su queste cose, non mettetevi sempre... Avete presentato un piano che ci avevate detto che entro quindici giorni gli dava la convenzione vi ricordo. Tutte le criticità che avevamo segnalato su quel Piano non sono state... (intervento fuori microfono)... Osservo con piacere e ve ne do atto che gran parte delle distorsioni di quel Piano che eravate pronti a presentare in Consiglio Comunale, vi ricordo, perché se io non vi avessi fatto notare che mancava la convenzione dopo una settimana sarebbe andato in Consiglio Comunale quel Piano, gran parte di quelle cose non ci sono più in questo PGT, quindi è merito del lavoro che è stato fatto di analisi, io vi dico rispetto a questa cosa pur non condividendo complessivamente il Piano, perché secondo me le aree dismesse vanno recuperate lì dove sono, però rispetto a questa impostazione e a questo schema fate, facciamo un ragionamento affinché ci sia sì una sostenibilità economica, ma che ci sia anche una equità rispetto a tutto il resto, oppure che si inseriscano ulteriori elementi a favore alla collettività rispetto a questa cosa, cioè il dato ripeto inizialmente non l'avevo notato ma quando ho fatto due calcoli è davvero un dato molto elevato rispetto a un'area agricola che viene trasformata da agricola in residenziale con quella volumetria, con precedente ripeto che mi preoccupa di interventi a Cassano che non hanno funzionato.

DOTTORE ANGELO ARMENTANO

Devo fare una errata corrige, ammetto l'indice è lo 0,42 del vecchio piano, ma a prescindere da ciò, l'invito che vi faccio anche nella discussione, dovete parlare solo di utilità pubblica e non parlate mai di interessi di privati, perché non è bello ascoltarvi quando... Se volete fare un confronto sarebbe più...

ASSESSORE BUCCA

È quello che ho sottolineato io.

DOTTORE ANGELO ARMENTANO

Fatemi finire. Sulla maggiore utilità pubblica che è una soluzione ha rispetto all'altra, perché in termini di utilità pubblica è più corretto parlarne, però ci tenevo a fare l'errata



corrigere perché avevo detto una assurdità prima.

ASSESSORE BUCCA

Condivido quello che stai dicendo.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Su questo ne approfitto per evidenziare un'altra cosa che ho notato, ma che secondo me, ma qui mi correggerà l'Architetto se sbaglio, non è chiarissimo nelle schede, spesso si cita non solo in questo caso ma anche in altri casi questo intervento a totale carico del privato. Secondo me e anche questo sarà oggetto di una osservazione, è necessario chiarire se siamo parlando di standard qualitativo aggiuntivo rispetto allo standard... Conosciamo i soggetti, conosciamo chi lavora a Cassano, un conto è dire "È a totale carico a scomputo degli oneri, quindi quando ho finito gli oneri ho finito", oppure dire: "Si tratta di uno standard qualitativo, quindi aggiuntivo rispetto agli oneri", mi sembra di intuire che la volontà sia quella di dire è un standard aggiuntivo, cioè oltre agli oneri di legge mi devi fare anche questa cosa, però io vi dico che leggendolo questa cosa non si capisce, non è così chiara e porterà secondo me in futuro voi o la futura amministrazione poi a dover discutere con l'operatore. Sono tutte cose che abbiamo già visto. Io credo che su questo vada specificato bene. Dopodiché posso condividere che uno ragiona in termini di utilità pubblica e dice: "Ok, consento una ulteriore crescita della volumetria perché ho intenzione di raggiungere questi altri obiettivi di utilità pubblica sul territorio del Comune di Cassano", questa ma non solo nel caso del linificio, ma anche in altri si dice: "È a totale carico dell'operatore privato", va specificato se è in aggiunto rispetto agli oneri, al costo di costruzione primario e secondario oppure se è ricompreso.

SINDACO COLOMBO

Solo una cosa, giusto per chiarirci. Non ho detto che tu vorresti che ci facessero le villette, ho detto che a noi piacerebbe, piacerebbe a tutti, siccome ha detto...

ASSESSORE BUCCA

A me piacerebbe un po' di villette.



SINDACO COLOMBO

Anche a me piacerebbe. Ho detto a noi piacerebbe avere un quartiere di villette, poi ripeto ci si scontra con la realtà. Dopodiché la realtà lo sai meglio di me, ripeto ci sono dei volumi, i volumi possono essere spostati l'avete fatto anche voi spostando dei volumi, purtroppo alcune volte ci sono delle situazioni che magari non piacciono come a noi non piacciono certe situazioni che sono state realizzate da voi, a voi probabilmente non piaceranno certe situazioni che noi crediamo e speriamo e possano portare dei benefici per la collettività, perché il beneficio principale per noi è ridare vita al parco e a quegli edifici storici. Dopodiché ci si può arrivare non altro modo, si possono avere delle utilità maggiori per l'amministrazione ben venga, siamo qui per quello, penso che tutti siano per portare avanti gli interessi dell'amministrazione e cercare di ottimizzare quelli che possono essere i benefici per tutti i cittadini e questo è quello che stiamo cercando di fare. Ci possono delle miglione per amor di Dio valutiamole, però ripeto questo è quello che in questo momento ci sembra il massimo che riusciamo ad ottenere, dopodiché ci sarà la possibilità di... confrontandosi con l'operatore. Lo conosciamo benissimo, lo conosci tu lo conosco io, sappiamo benissimo che sicuramente ripeto non è un ente benefico, a Cassano ha fatto delle cose alcune belle, alcune meno belle, ci sta facendo tribolare sì sicuramente su tante cose ci sta facendo tribolare, per cui siamo assolutamente vigili sul fatto che dovremmo essere in grado di gestire noi o chi sarà dopo di noi o se ci saremo ancora noi quello che sarà diciamo lo sviluppo di quell'area e soprattutto la gestione dell'area del linificio, ripeto che per noi è prioritaria.

Sul recupero dell'area l'operatore qualcosa ha ipotizzato, quantomeno su un edificio sicuramente si ha un'ipotesi concreta, reale sugli altri due ci sono delle idee progettuali sulle quali però in questo momento o direi a che sono abbastanza aleatorie, nel senso che cambiano anche abbastanza spesso, dipenderà poi sicuramente da quello che è anche lì ripeto non so lui che intenzione avrà o loro che intenzioni avranno dal momento in cui avranno la possibilità di sistemarli, per cui penso che, visto che li conosciamo sappiamo che lavoravano dal momento in cui hanno la possibilità già di avere una idea con una potenziale diciamo utilizzato o cliente. Cambia un po' come cambia e sta cambiando in questo momento quando realizzano una nuova realtà, magari all'inizio ci dicono sarà destinata per questa realtà, dopodiché magari invece si sposta...

ASSESSORE BUCCA

A riguardo degli edifici di questo tipo, quindi di archeologia industriale ci sono già anche



delle prescrizioni non è che possono fare anche lì quello che vogliono, noi abbiamo già dato anche delle indicazioni, quello che dice il dottor Armentano è importante, cioè l'interesse pubblico è in primis, cioè a noi dell'interesse del privato poco importa, però se questo interesse del privato, la possibilità di realizzare qualcosa gli consenta di recuperare questi edifici perché abbiamo veramente un patrimonio che vale la pena preservare, di conseguenza noi abbiamo dato indicazioni e continueremo a darle.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

La scheda d'ambito cos'è che prevede di fare ambito linificio, non ambito tangenziale? La destinazione d'uso previste lì. Visto che sono al di là della casetta del parco sono tutte private.

DOTTORE ANGELO ARMENTANO

Ci sono solo duemila metri quadrati di residenza mentre il resto è terziario, ricettivo, commerciale, destinazioni non residenziali. Possono fare una moltitudine di... I servizi sono sempre ammessi, il commercio di vicinato e la somministrazione è ammessa, quella l'abbiamo ammessa ovunque, c'è tutta una serie di attività tranne naturalmente quella residenziale, duemila metri quadrati c'è un limite, l'unico caso dove c'è un limite alla residenza.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Anche questo però vuol dire che un eventuale progetto che preveda di superare questo limite va in variante al PGT. Un eventuale progetto di recupero degli edifici con una quota di residenza maggiore ai duemila metri quadrati va in variante al PGT.

SINDACO COLOMBO

Ma non è nostra intenzione andare in variante. Noi vogliamo limitare quella che è la residenza a quello che è lo stretto necessario, per il resto non vogliamo proprio anche per i problemi... perché diceva la consigliera Bornaghi di viabilità e quant'altro che verranno sicuramente affrontati però il fatto di avere un carico insediativo, abitativo in area di quel genere sicuramente erano delle criticità dei vecchi progetti, perché sappiamo benissimo qual è l'accesso a quella zona, quindi il fatto di limitare quella che



è la residenza, limita anche quindi l'accessibilità, dipende poi da quelle che saranno le funzioni che andranno sviluppate all'interno, certo se fai un mega centro commerciale cosa le non faranno ovviamente avrai un certo tipo di accessibilità, se invece farai una casa di riposo cosa che non faranno avrai un certo tipo di accessibilità, dipende poi dalla destinazione che utilizzeranno e ripeto sarà il privato ovviamente noi cercheremo di dare delle indicazioni il più possibili in favore di quello che è l'utilità da parte dell'Amministrazione.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

La media struttura però non si può più fare, la media struttura di vendita, perché questa dovrebbe essere quella che è stata spostata, perché i tasselli erano tanti, poi...

DOTTORE ANGELO ARMENTANO

La media struttura c'è. C'era anche prima, c'è adesso e c'era anche prima. Stiamo parlando comunque di edifici molto grandi, quindi mettiamo una libreria, una libreria è una media struttura.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Io sono d'accordo...

DOTTORE ANGELO ARMENTANO

Altrimenti non puoi insediare nessuna attività commerciale.

CONSIGLIERE MAVIGLIA

Non sono d'accordo sul ragionamento che fa il Sindaco, perché il carico urbanistico in area residenziale è infinitamente minore del carico urbanistico di un'area a servizi, dopodiché condivido che non si possa fare altro lì e condivido la destinazione, però non mi puoi dire che andiamo ad insediare lì delle attività che hanno un elevato carico urbanistico tant'è che avete previsto, ma non si può fare altrimenti l'area è lì, i nostri nonni hanno deciso di farla lì l'area ed è giusto recuperarla lì. Non è una contestazione questa. L'area del linificio, gli edifici storici non si può che fare attività di terziario, io non escluderei la residenza, perché ha un carico urbanistico infinitamente inferiore rispetto



ai servizi, ma su questo abbiamo idee diverse. Io vi invito a fare un ragionamento serio anche complessivamente su quella che è una valutazione o valorizzazione delle volumetrie.

DOTTORE ANGELO ARMENTANO

Sto parlando del linificio quando ho detto delle medie strutture. Mentre dall'altro lato invece non è prevista la media struttura di piccola dimensione. Comunque, una attività commerciale di vicinato quasi, di quartiere...(intervento fuori microfono) ...

Adesso la guardiamo insieme da 250 a 600. ... (intervento fuori microfono) ... no, non è 2500. Un attimo che glielo dico in modo preciso. Fino a 800 metri quadrati. Questo nell'ambito lungo la tangenziale, mentre nel linificio è messo fino a livello a tre, fino 2500 metri quadrati, calcolando che sono edifici di una certa dimensione un solo piano di quell'edificio mettiamo per un supermercato o per una palestra che è un'attività commerciale ammettiamo per una libreria rientra nella media struttura di vendita, altrimenti non potresti insediare quel tipo di attività lì dentro, stiamo parlando di edifici molto ampi al loro interno.

Non è un centro commerciale, quello non è ammesso sul territorio. Mentre di là fino a 800 metri quadrati quindi un piccolo supermercato di quartiere.

CONSIGLIERE COPPO

Quindi lo andremo ad adottare nel prossimo Consiglio?

SINDACO COLOMBO

L'adozione ripeto come ci ha raccontato benissimo Angelo più volte è una presa d'atto formalmente di questo documento dopodiché questo documento può essere modificato nei termini specificati da Angelo con quelle che saranno le osservazioni che arriveranno da parte di chiunque.

CONSIGLIERE COPPO

Da un punto di vista procedurale quindi quello che sarà l'intervento del linificio, diciamo dello spostamento sarà un intervento che non è più soggetto al passaggio in Consiglio Comunale, sarà deliberato solo di Giunta? Voglio la risposta.



ASSESSORE BUCCA

Con una variante al...

CONSIGLIERE COPPO

È un intervento importante, quindi il ruolo del Consiglio è importante in questo caso. È questo l'unico momento in cui può esprimere un parere.

SINDACO COLOMBO

Se non c'è altro congederei Angelo che deve tornare a casa.