



CITTA' DI SEREGNO
Provincia di Monza e della Brianza

OSSERVAZIONI VARIANTE SPECIFICA AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL
COMUNE DI SEREGNO CONCERNENTE L'AREA
IDENTIFICATA AL FOGLIO N. 40 MAPP. 448-
456-462-468-473-480" AI SENSI DELLA L.R.
12/2005

1. Osservazione Comitato Quartiere
Sant'Ambrogio (prot. 40546/2023)
2. Osservazione Società Paladino Costruzioni
SRL (prot. 40554/2023)

	Amministrazione destinataria Comune di Seregno Ufficio destinatario
---	---

Osservazione agli strumenti di pianificazione urbanistica

Oggetto
Variante Specifica al Piano di Governo del Territorio del Comune di Seregno concernente l'area identificata al foglio n. 40 mapp. 448-456-462-468-473-480 ai sensi della l.r. 12/2005 adottata con Deliberazione del C.C. n. 07 del 21.03.2023 - OSSERVAZIONE

Il sottoscritto										
Cognome			Nome			Codice Fiscale				
Savoca Macrì			David Gustavo Alberton			SVCDDG74T03F158V				
Data di nascita		Sesso	Luogo di nascita			Cittadinanza				
03/12/1974		M	Messina			Italiana				
Residenza										
Provincia		Comune		Indirizzo			Civico	Barrato	Scala	Interno
MB		Seregno		via Erodoto			84			
Telefono cellulare		Telefono fisso		Posta elettronica ordinaria			Posta elettronica certificata			
3490618510		0362 229839		comitato.santambrogio@seregno.it						
in qualità di <i>(questa sezione deve essere compilata se il dichiarante non è una persona fisica)</i>										
Ruolo										
Presidente del Comitato di quartiere S.Ambrogio										
Denominazione/Ragione sociale						Tipologia				
Sede legale										
Provincia		Comune		Indirizzo			Civico	Barrato	Scala	Interno
Codice Fiscale					Partita IVA					
Telefono			Posta elettronica ordinaria			Posta elettronica certificata				
Iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio					Provincia		Numero iscrizione			

domiciliazione delle comunicazioni relative al procedimento
<i>(articolo 3-bis, comma 4-quinquies del Decreto Legislativo 07/03/2005, n. 82)</i>
Le comunicazioni relative al procedimento dovranno essere inviate al seguente indirizzo di posta elettronica
comitato.santambrogio@seregno.it

PRESENTA

osservazione allo strumento di pianificazione

adottato con Deliberazione		
Numero	Data	Organo
07	21-03-2023	CONSIGLIO COMUNALE
Strumento di pianificazione comunale		
<input type="radio"/>	Piano di Governo del Territorio (PGT) o variante agli atti <i>(articolo 13 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12)</i>	
	Atto del Piano di Governo del Territorio (PGT)	
<input checked="" type="checkbox"/>	documento di piano	
<input type="checkbox"/>	piano delle regole	
<input type="checkbox"/>	piano dei servizi	
<input type="checkbox"/>	altro (specificare)	
<input type="radio"/>	Piano attuativo o sua variante <i>(articolo 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12)</i>	
	Conforme/in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT)	

~~conforme agli atti di Piano di Governo del Territorio (PGT)~~

~~in variante agli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT)~~

Atto del Piano di Governo del Territorio (PGT)

~~documento di piano~~

~~piano delle regole~~

~~piano dei servizi~~

~~altro (specificare)~~

~~Programma integrato o sua variante~~
(articolo 92 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12)

Conforme/in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT)

~~conforme agli atti di Piano di Governo del Territorio (PGT)~~

~~in variante agli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT)~~

Atto del Piano di Governo del Territorio (PGT)

~~documento di piano~~

~~piano delle regole~~

~~piano dei servizi~~

~~altro (specificare)~~

~~altro (specificare)~~

per il seguente ambito

Ambito

- osservazione non riferita ad uno o più immobili specifici
- osservazione riferita ad uno o più immobili di seguito indicati

immobile oggetto dell'osservazione

Tipo (particella terreni o unità immobiliare urbana)		Codice catastale	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
				40	448-456-462-468-473-480		
Provincia	Comune	Indirizzo			Civico	Barrato	Piano

Ulteriori immobili oggetto del procedimento (allegare il modulo "ulteriori immobili oggetto del procedimento oggetto dell'istanza")

il procedimento riguarda ulteriori immobili

riferimenti a eventuali proposte o suggerimenti o procedimenti edilizi in corso

Protocollo proposte o suggerimenti presentati prima dell'adozione	Data	NESSUNO	
Procedimento (permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, ecc.)	Protocollo	NESSUNO	Data

contenuti dell'osservazione

Si sottolinea ed evidenzia fin da subito la specificità dell'area posta in una zona molto importante e significativa per l'intero quartiere S.Ambrogio come meglio illustrato nella tavola grafica 1/3 dal titolo "Valenza della zona"

La presente RELAZIONE, che fa riferimento a Vs "estratto tavola PS02 con la proposta di variante", si articola in criticità e conseguenti **4 osservazioni** queste ultime in rosso nella tavola 2/3 dal titolo "Criticità ed Osservazioni" e qui sotto meglio esplicitate in dettaglio:

1) la disposizione proposta dei parcheggi a raso della via Don Gnocchi precludono una facile permeabilità/accessibilità e una omogenea visuale penalizzando la visuale completa e quindi la sua facile controllabilità dell'intera area (cfr nota spocifica nella tavola 2/3) .

Si chiede posizionamento parcheggi (nel numero previsto) come riportati nella tavola 3/3

Proposta

1 Le due aree qui previste a parcheggio interrompono la continuità spaziale e visiva tra la via don Gnocchi e la nuova area pubblica. Si penalizza così il valore anche paesaggistico di quest'area il cui lato nord deve continuare ad essere completamente aperto a nord dove si svolgono molte attività importanti di vario tipo (v. proposta tav 3/3)

2) l'area principale a verde deve restare aperta e senza ostacoli sul lato nord sia materiali che visivi inoltre essendo l'unica area aperta libera al suo interno è necessario che non sia occupata da niente

Proposta

2 L'Area Verde rettangolare prevista a giardino pubblico è . Si evidenzia come unica area di medie dimensioni a "campo aperto" , caratteristica da mantenere e valorizzare (v. proposta tav 3/3) soprattutto pensando che può essere sia per i residenti che per gli utenti della attività scolastiche/educative poste a Nord e per gli accompagnatori un'area di ritrovo in sicurezza ed incontro

3) l'area posta a sud-est risulta "nascosta" da una palazzina ed una recinzione opaca. E necessario individuare una funzionalità/destinazione d'uso più specifica così da evitare che questa area si trasformi in pezzo di giardino pubblico degradato

Proposta

3 L'Area Verde prevista a giardino ma in posizione nascosta e poco controllabile sotto tutti i punti di vista non può essere "SEMPLICEMENTE" indicata a giardino pubblico generico ma deve essere pensata e destinata a funzioni sempre pubbliche ma con attività particolari che comportino una dedicata e regolare frequentazione del sito da parte della popolazione diventando così un'area "interessante" e quindi di passaggio frequentato. S

Si richiede sia per l'area rettangolare ma soprattutto per questa l'apertura di un tavolo aperto con i cittadini del quartiere per sondare, verificare e discutere eventuali proposte specifiche destinazioni sia all'area dietro la palazzina che per eventuali funzionalità di dettaglio quali giochi, fontanella, distributore acqua.....

4) l'area lungo tutto il tratto di viale Edison (cfr tav 1/3), dalla chiesa fino al termine a nord del viale stesso è quasi priva di funzionalità utili al quartiere

Proposta

4 si evidenzia la necessità di concordare con la proprietà del lotto in cui sarà costruita la palazzina di via Don Gnocchi la realizzazione di spazi commerciali e/o di servizi al piano terra utili per la zona.

-----fine osservazioni-----

Eventuali annotazioni

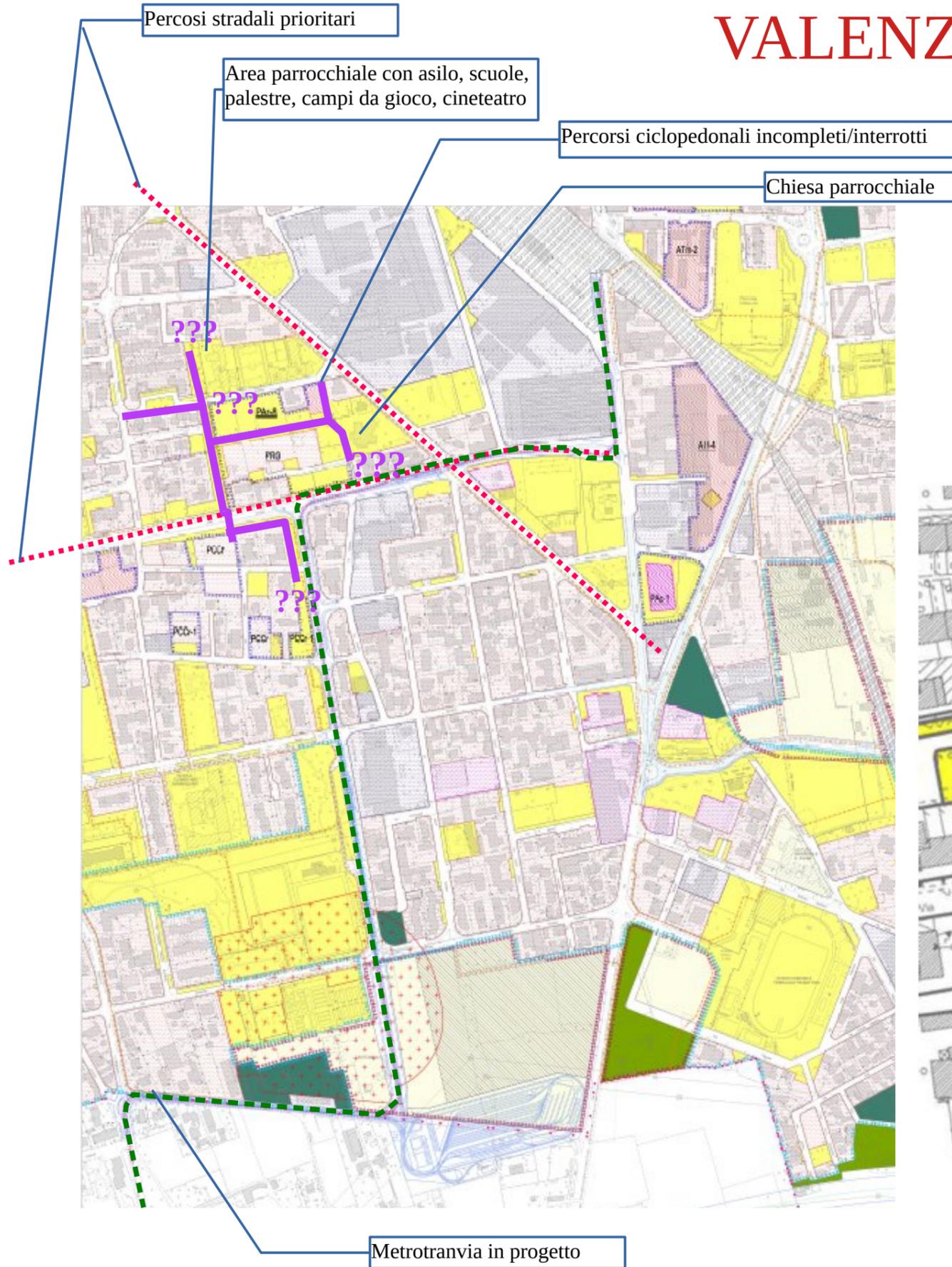
Elenco degli allegati	
<i>(barrare tutti gli allegati richiesti in fase di presentazione della pratica ed elencati sul portale)</i>	
<input type="checkbox"/>	n° ulteriori intestatari del procedimento
<input type="checkbox"/>	documentazione catastale (estratti con individuazione area oggetto di osservazione)
<input type="checkbox"/>	documentazione urbanistica (estratti degli elaborati interessati dall'osservazione)
<input type="checkbox"/>	documentazione fotografica
<input type="checkbox"/>	relazione descrittiva
<input type="checkbox"/>	ulteriori immobili oggetto del procedimento
<input type="checkbox"/>	copia del documento d'identità
<i>(da allegare se il modulo è sottoscritto con firma autografa)</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	altri allegati (specificare) N° 3 tavole (formato A3) quali estratti urbani con note

Informativa sul trattamento dei dati personali	
<i>(ai sensi del Regolamento Comunitario 27/04/2016, n. 2016/679 e del Decreto Legislativo 30/06/2003, n. 196)</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	dichiara di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione destinataria, titolare del trattamento delle informazioni trasmesse all'atto della presentazione della pratica.

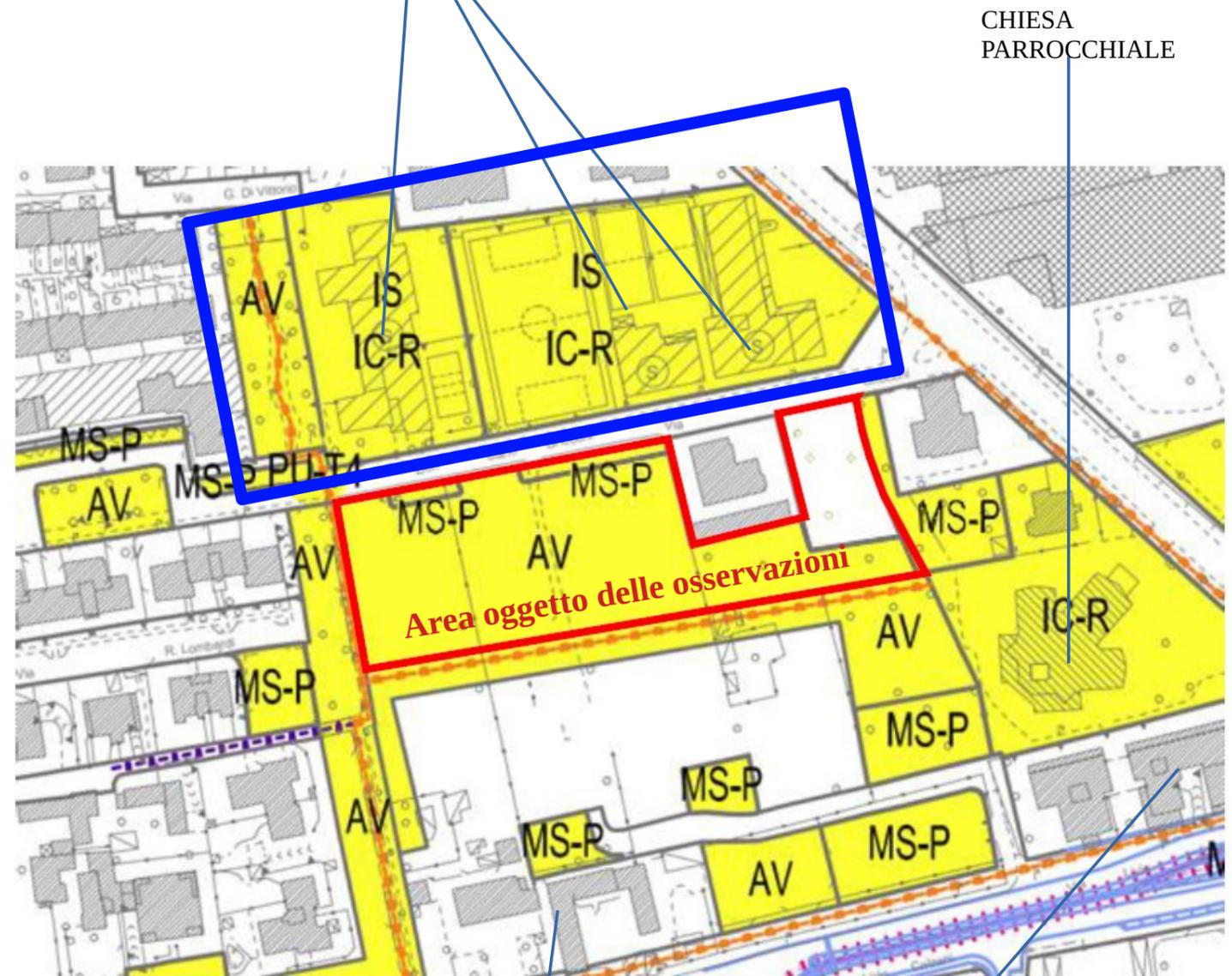
Seregno	04.07.2023	Savoca Macrì David
Luogo	Data	Il dichiarante

COMITATO DI QUARTIERE S. AMBROGIO
OSSERVAZIONE alla "Variante specifica al PGT" fg 40 mapp. 448-456-462-468-473-480" ai sensi LR 12/2005

VALENZA DELLA ZONA



POLO SOCIALE-EDUCATIVO-RELIGIOSO-SPORTIVO E CULTURALE PIU' IMPORTANTE A SUD DELLA CITTA' DI SEREGNO



Estratto tavola PS02 con la proposta di variante

CASCINA STORICA

UNICHE PRESENZE COMMERCIALI ALL'INCROCIO CON VIA COLZANI

COMITATO DI QUARTIERE S. AMBROGIO
 OSSERVAZIONE alla "Variante specifica al PGT" fg 40 mapp. 448-456-462-468-473-480" ai sensi LR 12/2005

CRITICITA' ED OSSERVAZIONI (in rosso)

Giardinetti scarsamente mantenuti e frequentati. **Necessitano o nuova destinazione mantenendo la pista ciclopedonale o nuova progettazione funzionale**

Percorso ciclopedonale da via Rovereto segnato con mattonelle rosse a terra **ma non prosegue a a est**

Presenza di 3 basi in cemento armato inutilizzate da 25 anni. **Il comitato ha già sottoposto a questa amministrazione alcune soluzioni**

*1 Le due aree qui previste a parcheggio interrompono la **continuità spaziale e visiva** tra la via don Gnocchi e la nuova area pubblica. Si penalizza così il valore anche paesaggistico di quest'area il cui lato nord deve continuare ad essere completamente aperto a nord dove si svolgono molte attività importanti di vario tipo*

*2 Area Verde prevista a giardino pubblico è da specificare nel dettaglio (v. proposta tav 3/3). Si evidenzia che è l'unica area di medie dimensioni a **"campo aperto"**, caratteristica da mantenere e valorizzare soprattutto pensando che può essere sia per i residenti che per gli utenti della attività scolastiche/educative poste a Nord e per gli accompagnatori un'area di ritrovo in sicurezza ed incontro*

Strada con marciapiede a nord ma senza percorso protetto per ciclisti. Parcheggio selvaggio quotidiano durante periodo scolastico ed apertura asilo. **Necessita di percorso protetto ciclabile su lato sud di via don Gnocchi prolungando il percorso già esistente da via Rovereto ma interrotto proprio su via Don Gnocchi**

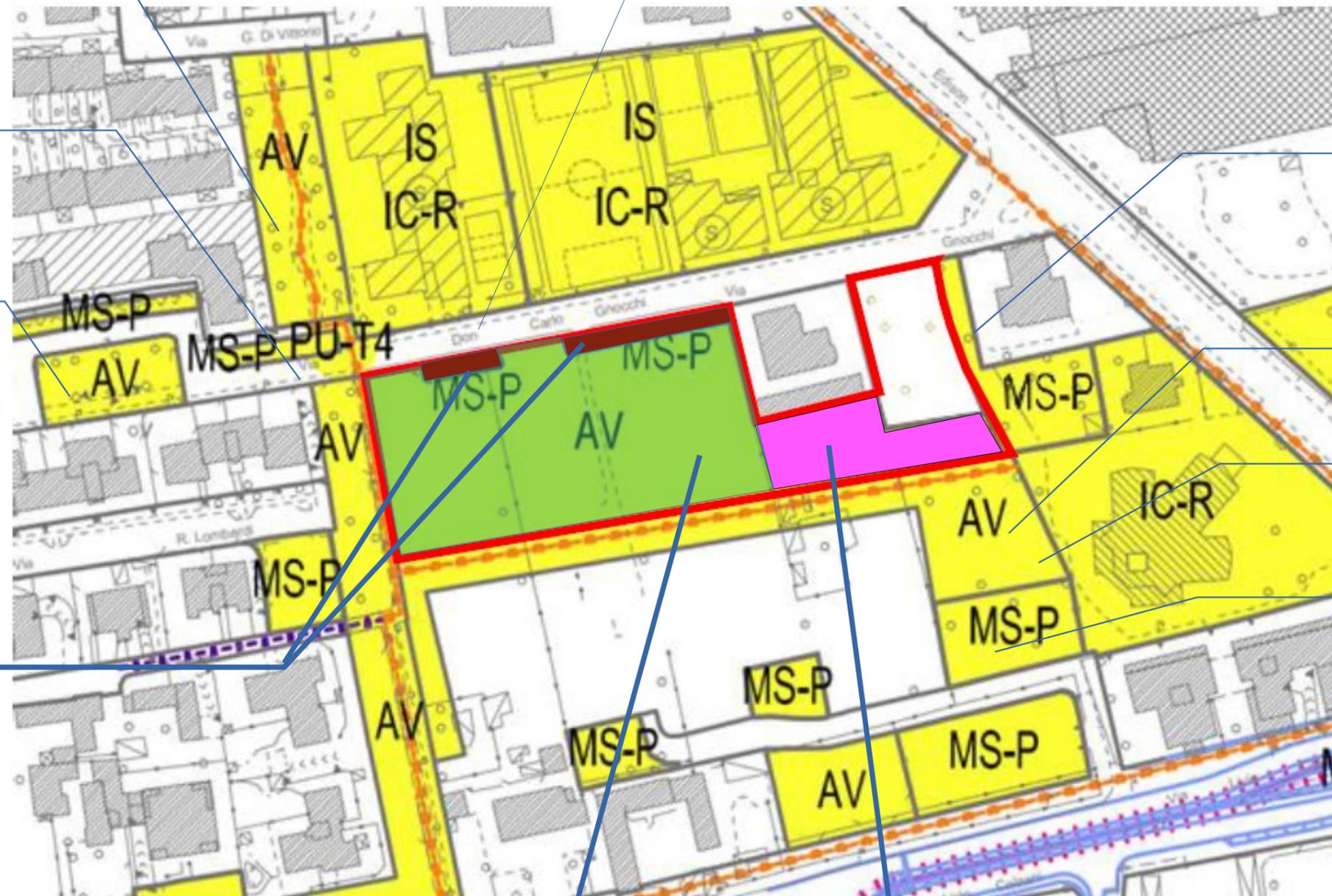
Passaggio ciclopedonale esistente, non segnato in PGT, che si conclude, attraverso area contigua alla chiesa, su stretto marciapiede in strada interna di collegamento a parcheggio. **Necessita di una definizione soprattutto nel termine sud**

Prato con area giochi senza giochi **da alberare inserendo giochi**

Lapide ad eroe Livio Colzani

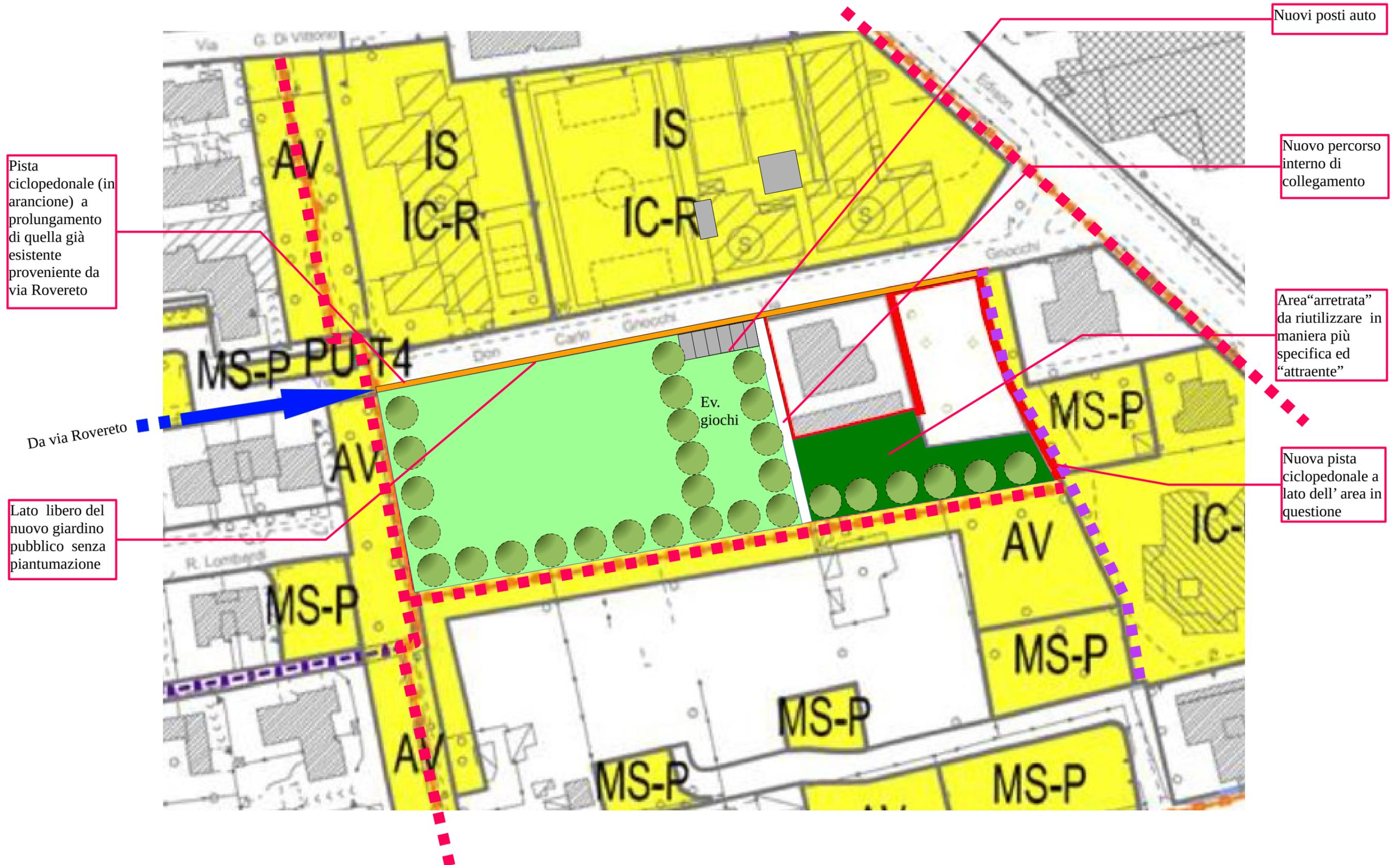
Grande area a parcheggio regolarmente poco utilizzato **da valorizzare in funzione dell'area in rosa**

*3 Area Verde prevista a giardino ma **in posizione nascosta e poco controllabile** sotto tutti i punti di vista. L'area indicata non può essere **"SEMPLICEMENTE"** indicata a giardino pubblico generico ma deve essere pensata e destinata a funzioni sempre pubbliche ma con attività particolari che comportino una dedicata frequentazione del sito da parte della popolazione diventano così un'area **"interessante"** e quindi di passaggio frequentato*



PROPOSTA

(cfr cap. 2/3 CRITICITA' ED OSSERVAZIONI)



Pista ciclopedonale (in arancione) a prolungamento di quella già esistente proveniente da via Rovereto

Nuovi posti auto

Nuovo percorso interno di collegamento

Area "arretrata" da riutilizzare in maniera più specifica ed "attraente"

Nuova pista ciclopedonale a lato dell' area in questione

Lato libero del nuovo giardino pubblico senza piantumazione

Da via Rovereto

PROTOCOLLO GENERALE	Esente da bollo Risoluzione Agenzia Entrate n. 76 del 31.03.2003	AL COMUNE DI SEREGNO <u>Area Servizi per il Territorio</u> Via Umberto I°, 78 20831 Seregno (MB) seregno.protocollo@actaliscertymail.it
----------------------------	--	--

**VARIANTE SPECIFICA AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
(P.G.T.). DEL COMUNE DI SEREGNO CONCERNENTE L'AREA
IDENTIFICATA AL FOGLIO 40, MAPP.LI 448, 456, 462, 468, 473, 480, AI
SENSI DELLA L.R. 12/2005, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE C.C. N.
07 DEL 21.03.2023**

OSSERVAZIONE

(ex art. 13 della L.R. Lombardia 11/03/2005, n. 12 e ss.mm.)

*

Il sottoscritto Sig. Antonino Paladino (C.F. PLDNNN76E01F704A), in qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante pro-tempore della Società **PALADINO COSTRUZIONI S.r.l.** (C.F./P.IVA: 07455410964), con Sede Legale in Seregno, Via Copenaghen, n. 30/32, ai fini del presente atto assistito dagli avv.ti Bruno SANTAMARIA (C.F.: SNT BRN 54L31 H703M) e Tommaso SANTAMARIA (C.F.: SNT TMS 84P28 M052I), entrambi del Foro di Monza, presso il loro studio in Monza, Via Moncenisio n. 4 elettivamente domiciliato, –
PEC: bruno.santamaria@monza.pecavvocati.it - PEC: tommaso.santamaria@monza.pecavvocati.it e/o fax: 039.386021

PRESENTANO

ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12 del 2005 e ss.mm., le seguenti OSSERVAZIONI alla VARIANTE SPECIFICA AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.). DEL COMUNE DI SEREGNO CONCERNENTE L'AREA IDENTIFICATA AL FOGLIO 40, MAPP.LI 448, 456, 462, 468, 473, 480, AI SENSI DELLA L.R. 12/2005, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE C.C. N. 07 DEL 21.03.2023, come meglio dettagliate nelle pagine seguenti.

*

PREMESSO E CONSIDERATO CHE

1. La Paladino Costruzioni è proprietaria dell'area sita alla via Don Carlo Gnocchi, censita nel catasto urbano al foglio n. 40, mappali n. 448, 456, 462, 468, 473 e 480 (cfr. estratto catastale da ultimo prodotto in cui è stata evidenziata l'area della ricorrente – **doc.1**), inserita in un contesto totalmente e ampiamente urbanizzato (cfr. Tav.DP.04a, che conferma l'urbanizzazione del contesto campito con retino grigio – v. doc.2), caratterizzato, per via dell'attuazione del piano attuativo sull'area confinante, dalla realizzazione di numerose opere pubbliche (**spazio pubblico pavimentato e alberato; parcheggi; ecc..**) addirittura maggiori di quelli richiesti per l'attuazione dell'intervento.
- 1) Con sentenza del 25.01.2021, n. 226, veniva accolto il ricorso proposto dalla Soc. Paladino Costruzioni S.r.l., avente ad oggetto: *“l'ANNULLAMENTO, con ogni atto preordinato, consequenziale e comunque connesso:*
 - a) *In parte qua, della deliberazione del Consiglio Comunale di Seregno n. 51 del 28/06/2014, pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 5 del 28/01/2015, avente ad oggetto “controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del piano di governo del territorio (PGT)”, nella parte in cui ha confermato la destinazione a servizi per l'area della ricorrente;*
 - b) *Ove occorrer possa ed in parte qua, della deliberazione del Consiglio Comunale di Seregno n. 125 del 12/12/2013 di adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT)”*.
- 2) Segnatamente, con la soprarichiamata sentenza, l'Ill.mo TAR Milano ha così deciso:
 - “2. Il ricorso è fondato, limitatamente a quanto di seguito specificato.
 3. Il Comune non ha espressamente motivato le ragioni che hanno determinato il superamento dello standard individuato a livello normativo (ossia 18 mq/abitante): tale aspetto non emerge dall'articolato del Documento di piano, ove anzi il Comune riconosce, senza motivazione, che “complessivamente le aree di proprietà pubblica e di proprietà di altri Enti che svolgono funzioni pubbliche ammontano a mq. 2.142.387, quantità questa che ragguagliata al numero di abitanti insediati al 31/12/2013 /44272) determina una disponibilità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per abitante effettivo insediato in Seregno pari a mq. 48,39, valore questo ben

superiore a quanto previsto dalla legislazione vigente (minimo 18,00 mq/abitante)” (cfr. doc. 14 della ricorrente, pag. 181), né dall’articolato del Piano dei servizi (cfr. doc. 17 della ricorrente), ove si afferma programmaticamente, nel paragrafo dedicato agli standard ex D.M. n. 1444/1968 (pag. 4), che “il piano dei servizi supera finalmente la logica delle previsioni solo quantitative, calcolate presuntivamente in metri quadrati rapportati al numero degli abitanti, e si pone nell’ottica della verifica sul campo degli effettivi bisogni espressi dalla comunità che realmente fa uso della città. Il calcolo prodromico all’identificazione della quantità di spazi da vincolare viene quindi riportato entro l’ambito delle analisi che precedono il piano, con l’obiettivo di rendere questa decisione veramente aderente allo spaccato sociale concreto”, senza che poi siano effettivamente valutate le reali necessità del territorio che imporrebbero la sovradotazione in esame.

Né, diversamente da quanto affermato dal Comune nelle proprie difese, l’onere motivazionale può dirsi assolto avendo riguardo alle argomentazioni contenute a pag. 193 del Documento di piano (cfr. doc. 14 del Comune), secondo cui il sistema dei servizi (e con esso il sovradimensionamento degli standard) si giustificerebbe per la volontà dell’amministrazione di confermare la città di Seregno come “polo attrattore dell’intera Brianza” e, quindi, i servizi risponderebbero “contestualmente ad un doppio livello di esigenze: quelle locali, cioè quelle richieste dalla comunità ivi insediata, e quelle espressa da un bacino più ampio che trovano in Seregno un punto di riferimento”.

Si tratta, infatti, di mere affermazioni generiche di intenti, senza che sia appunto ravvisabile una motivazione puntuale sulle ragioni effettive di superamento degli standard.

4. Tale valutazione, come già ritenuto dalla Sezione in casi analoghi, si pone in contrasto con l’onere gravante in capo al Comune di motivare in maniera idonea e congrua in ordine alle ragioni che impongono l’aumento degli standard rispetto alle previsioni normative, in caso contrario risultando illegittima una tale scelta (cfr., ex plurimis, T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 19 ottobre 2020, n. 1957; id., 3 luglio 2020, n. 1279; id., 20 aprile 2020, n. 654; id., 13 febbraio 2020, n. 305; Sez. IV, 30 luglio 2018, n. 1863). Difatti, “la

motivazione rafforzata deve investire il complesso delle previsioni urbanistiche di sovradimensionamento e deve, quindi, chiarire perché il Comune abbia inteso superare i limiti minimi previsti dalla legge” (cfr. T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 19 ottobre 2020, n. 1957; id., 15 luglio 2016, n. 1429; id., 12 novembre 2019, n. 2380).

5. Infine, non è dirimente – né esclude la necessaria motivazione circa la scelta di sovradimensionamento – la considerazione che anche nel previgente strumento urbanistico gli standard fossero sovradimensionati: da un lato, viene qui in rilievo un diverso e nuovo strumento urbanistico, basato su scelte diverse e autonomamente valutabili, dall’altro lato, il Comune si è comunque limitato ad enunciare genericamente una pre-esistente sovradotazione, senza effettuare un raffronto tra i due strumenti né illustrare i termini quantitativi delle scelte alla base dei due piani.

*6. Da quanto sopra, consegue che la domanda di annullamento deve essere accolta, limitatamente alla disciplina dell’area della ricorrente, **con obbligo del Comune di riprovedere alla pianificazione dell’area**, nel rispetto dei criteri motivazionali delle eventuali scelte di sovradotazione degli standard.*

7. In tale ottica, anche la parziale destinazione a verde dell’area di proprietà – ancorché formalmente motivata, come evidenziato nelle difese comunali, dalla scelta di “individuare una rete verde di connessione finalizzata a ricostruire, ove possibile, una connessione tra gli spazi urbanizzati” – dovrà essere necessariamente riconsiderata, in unica soluzione, a valle della scelta relativa agli standard che verrà presa in esecuzione della presente pronuncia.

- 2.** La PALADINO COSTRUZIONI, a seguito dell’avvio della variante puntuale, aveva provveduto ad inviare i propri suggerimenti/proposte, con i quali chiedeva:

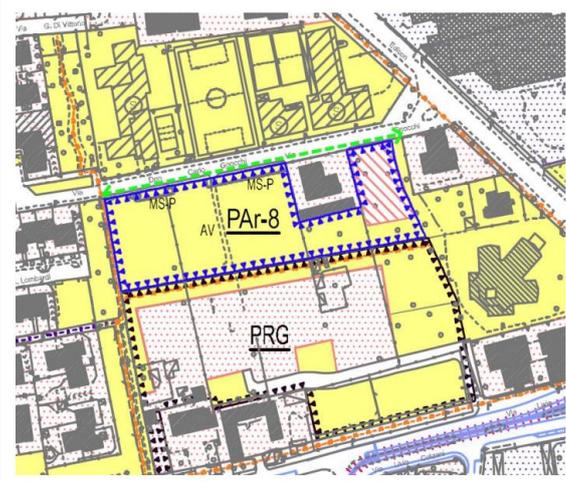
“IN VIA PRINCIPALE:

- *Di inserire le aree oggetto dell’avvio di procedimento per la redazione di variante specifica al PGT, nel “Tessuto dell’Espansione”, disciplinate dall’art. 24, c.1, lettera d) delle n.t.a. del PdR, “micro tessuto polifunzionale”, con possibilità di edificazione diretta, stante il compiuto stato di urbanizzazione dell’area.*

IN VIA ALTERNATIVA, nel denegato caso in cui la proposta formulata in via principale non dovesse trovare accoglimento:

- prevedere anche un intervento edificatorio in parte di edilizia residenziale libera ed in parte di edilizia residenziale convenzionata, essendo quest'ultima richiesta dallo stesso PGT, a fronte delle numerose domande di edilizia convenzionata.”

3. La variante puntuale adottata a seguito della presentazione del ricorso per l'ottemperanza, pendente al TAR Milano, n.r.g. 1572/2021, ha invero incluso le aree della Paladino Costruzioni in un ambito di trasformazione denominato PAr-8, con St pari e mq 7.215, di cui Sf pari a mq 1.150 ed slp edificabile pari a mq 1.150, Ic 60%, Ip 30%, H ml 13,00, Df ml 10,00, Dc ml 5,00, Ds ml 5,00, come da estratti che di seguito si riproducono:

TESSUTO DELL'ESPANSIONE AMBITO di VIA DON CARLO GNOCCHI		DATI PROGETTUALI (modalità di attivazione: Piano Attuativo)	
	INDICI URBANISTICO-EDILIZI	FUNZIONI NON AMMESSE	
	St	mq 7.215	- Commerciali limitatamente a: Medie strutture e centri commerciali, Commercio all'ingrosso, Artigianato di servizio all'auto, Attrezzature per il tempo libero; - Produttive; - Turistico-ricettive; - Agricole;
	Sf	mq 1.150	
	Slp	mq 1.150	
	Ic	60%	
	Ip	30%	
	H	ml 13,00	
	Df	ml 10,00	
	Dc	ml 5,00	
	Ds	ml 5,00 (* vedi nota 2)	
DOTAZIONI TERRITORIALI			
Sup. minima da cedere		mq 6.065	
Opere di urbanizzazione da realizzare		Realizzazione e cessione di aree per verde pubblico e aree a servizio per la sosta (AV e MS-P)	
NOTE PARTICOLARI			
1. Il comparto è gravato dall'obbligo di cessione gratuita all'amministrazione Comunale, in aggiunta alle dotazioni territoriali, di una SLP costituita da ricomprensori all'interno della SLP ammissibile, da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici pari al 12 % della slp complessiva, anche non residenziale in progetto. Le alternative alla cessione sono regolamentate dall'art. 14 del Piano dei Servizi. 2. È consentita l'edificazione in allineamento al fabbricato ovest stabilendo fin da ora che la presente disposizione costituisce deroga alla distanza dai confini e dalle strade verso proprietà pubblica. 3. I soggetti attuatori si dovranno fare carico in sede di presentazione del Piano Attuativo della realizzazione di percorso pedonale sul lato sud di via Don Carlo Gnocchi in continuità con i percorsi preesistenti in lato est ed ovest. 4. Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da elaborati progettuali con riferimento al progetto di nuove alberature da mettere a dimora nelle aree a verde pubblico, prevedendo già da ora la necessità di creare filari alberati lungo i percorsi ciclopedonali esistenti ai limiti del comparto.			

PIANO DELLE REGOLE

(cfr. estratto Scheda PAr-8)

CONSIDERATO CHE

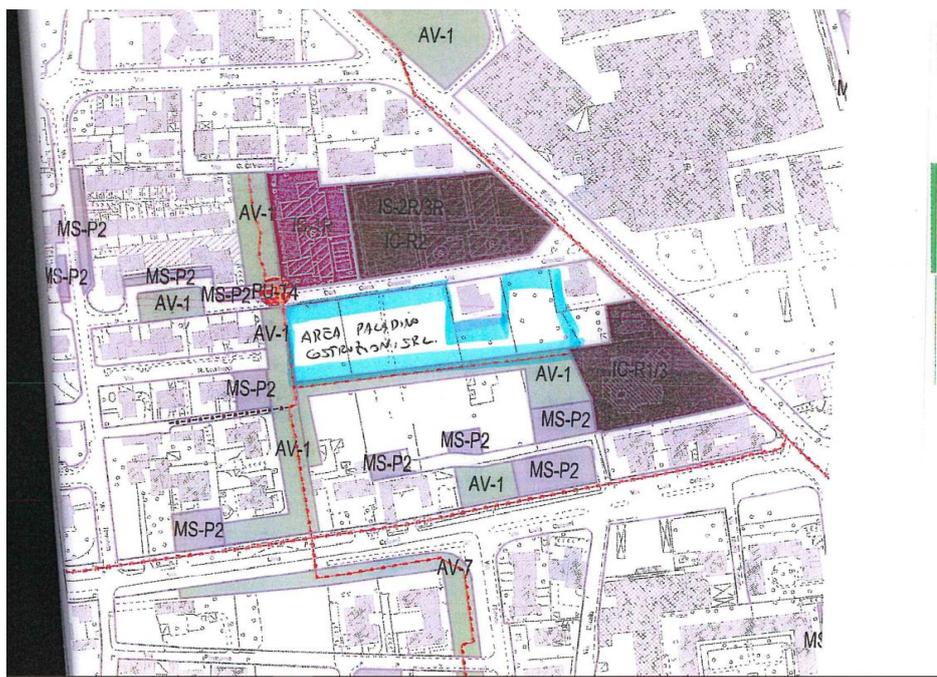
- La superficie edificabile è stata prevista in una parte assai costretta del lotto, sebbene l'intero ambito sia indicato dal PGT come ampiamente urbanizzato, per le ragioni già sopra esposte.
- A tal riguardo, giova ricordare che l'area della Paladino Costruzioni è inserita in un **contesto totalmente e ampiamente urbanizzato** (cfr. Tav.DP.04a, che conferma l'urbanizzazione del contesto campito con retino grigio),

caratterizzato, per via dell'attuazione del piano attuativo sull'area confinante, dalla realizzazione di numerose opere pubbliche (spazio pubblico pavimentato e alberato; parcheggi; ecc..) addirittura maggiori di quelli richiesti per l'attuazione dell'intervento.

6. L'individuazione della superficie edificabile in una parte limitata del lotto, ovvero solo su una parte del mappale 480, sotto l'osservanza anche delle distanze dai confini e dalla strada, impone di fatto che l'edificazione sia stretta e si sviluppi verso l'alto, sebbene la scheda d'ambito preveda anche come parametro l'altezza massima pari a 13 mt.
7. L'area edificabile è infatti confinata tra i due edifici esistenti in via Don Gnocchi che risalgono agli anni '60 e hanno caratteristiche edificatorie diverse, ciò non consente una progettazione flessibile e soprattutto di qualità per le future vendite, rendendo così di fatto **l'intervento economicamente non sostenibile o comunque rischioso.**
8. Questo, di fatto, rende molto difficile poter dar corso all'edificazione, posto che l'edificio dovrebbe essere stretto ed alto, essendo la parte del mappale 480 già molto stretta, dovendo anche osservare le suddette distanze. Mentre, per poter realmente dare corso all'intervento si ritiene che si possa estendere la capacità edificatoria all'intero mappale 480, così da poter prevedere la realizzazione del fabbricato nella parte finale del lotto, con maggiore larghezza. Meglio, invero, sarebbe, come si dirà tra poco, prevedere che l'edificabilità, oggi prevista solo per una limitata parte del mappale 480, possa essere invero prevista sui mappali 448 e 456 o, in alternativa, sui mappali 468 e 462, così da consentire di avere maggiori spazi per realizzare il fabbricato. Trattandosi di area già urbanizzata non vi sarebbe contrasto con gli obiettivi di Piano né con gli atti sovraordinati.
9. Anche le opere di urbanizzazione (percorso pedonale su via Don Gnocchi, verde attrezzato, parcheggi, ecc..) hanno una consistenza notevole e incidono sui costi da sostenere per cui l'intervento non ha convenienza ad essere realizzato. Le prescrizioni per gli spazi verdi sono molto impegnative e di difficile realizzazione se paragonati al contesto in cui si trova l'area, essendo l'ambito già contraddistinto dalla presenza di numerose opere di urbanizzazione (are verdi; verde attrezzato di quartiere parcheggi; ecc...) e da svariati servizi, come

confermato dalla tavola di “*localizzazione tematica e tipologia servizi esistenti*” (cfr. tav.PS 01), ove si evince già la numerosa presenza di previsione ad aree a verde attrezzato di quartiere identificate con la sigla AV-1 e di parcheggi attrezzati in sede propria identificati con la sigla MS-P2 (previsioni peraltro sino ad oggi mai attuate).

Come da estratto della Tavola PS01 (“*Tavola localizzazione tematica e tipologica dei servizi esistenti*”), che di seguito di riproduce:



10. La stessa previsione a standard di una parte così consistente dell'area, si porrebbe in violazione del giudicato, non essendo stato assolto l'onere di motivazione rafforzata imposta dal TAR (cfr. sentenza nr. 226/2021).
11. La PALADINO COSTRUZIONI, sarebbe comunque disposta, al fine anche di evitare un ulteriore contenzioso, a cedere una porzione d'area al Comune di Seregno (ad es.: mapp.li 462-468-473-480), prevenendo anche eventualmente la realizzazione di opere di interesse comunale, a fronte del riconoscimento di una possibilità parziale edificatoria (ad es: mapp.li 448 e 456). In altre parole, a fronte di una limitata capacità edificatoria, il Comune potrebbe ottenere la cessione della restante area, senza neppure fare ricorso al procedimento espropriativo, con evidente risparmio anche di denaro pubblico. Volutamente non si indica una proposta perentoria dei mappali (ma solo esemplificativa), a conferma della massima disponibilità dell'odierna istanza, a valutare di

concerto con l'Amministrazione comunale la soluzione più idonea a sviluppare questa proposta.

- 12.** Ciò, del resto, non comporterebbe neppure violazione della l. 31/14, perché comunque su queste aree, secondo la previsione poi annullata dal TAR, era già prevista la realizzazione di opere pubbliche, pur eventualmente con ricorso alla procedura espropriativa. Per cui è evidente che non vi sarebbe consumo di nuovo suolo, essendo queste aree già destinate all'edificazione.
- 13.** Né, trattandosi di variante puntuale, e non essendo stati proposti altri ricorsi da parte di altri cittadini, una simile decisione potrebbe costituire precedente "scomodo" per il Comune, posto che questa ridefinizione discende da un giudizio Amministrativo, che non può produrre effetti anche per altri soggetti che non ne fanno parte. Invero, in questo modo il Comune perseguirebbe senz'altro l'interesse pubblico, ottenendo, senza ricorso alla procedura espropriativa, la cessione di parte dell'area e la realizzazione di opere pubbliche, più aderenti alle effettive necessità emerse. Come dimostra il fatto che comunque sino ad oggi le precedenti previsioni (poi annullate dal TAR), non avessero comunque trovato attuazione, non essendo neppure mai state inserite nel piano triennale delle opere pubbliche.

CONSIDERATO, ALTRESI', CHE

- 14.** La dimensione dell'area edificabile (SF) risulta molto limitata ed è pari a mq. 1.150 rispetto ad una superficie totale (ST) di mq. 7.215, ovvero **quasi l'85% sarà da cedere al Comune (mq. 6.065) attrezzato con verde pubblico e servizi per la sosta.**
- 15.** La SLP consentita è di soli mq. 1.150 con un indice di edificabilità pari a soli **0,16 mq/mq**, sebbene per le aree di espansione sia previsto un indice di pari a 0,35 mq/mq. Tale indice, a fronte anche delle importanti cessioni previste, rende di fatto economicamente non sostenibile l'operazione, con conseguente inattuabilità delle connesse cessioni ed opere pubbliche indicate nella scheda d'ambito. Che sono anche molto importanti ed onerose.
- 16.** Vieppiù, nella SLP consentita il 12% dell'edificato deve essere ceduto al Comune (circa mq. 138,00) o monetizzato (valore €. 200.000,00 circa), al contrario di quanto previsto nell'ultima variante normativa per i P.I.I. dove la

quota è stata abbassata al 6% e in questo modo da rendere l'intervento risulta economicamente fattibile.

17. Pertanto, qualora si ritenesse di non voler modificare l'area edificabile, si renderebbe necessario, pur in via subordinata, aumentare questo indice edificatorio da 0,16 mq/mq a **0,35 mq/mq**.

CONSIDERATO INFINE CHE:

18. Nelle “**INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI EDIFICATI**”, contenute nella scheda d'ambito, è altresì previsto che: “*Il progetto dovrà prevedere l'inserimento di **facciate verdi** quantomeno sul lato ovest e sud, inoltre, si dovranno adottare tecniche costruttive che aiutino a promuovere il benessere indoor all'interno dei nuovi fabbricati. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a sud, est e ovest andrà promosso quando possibile, poiché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate, limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno*”.
19. Per quanto riguarda la progettazione degli spazi edificati, in considerazione dell'efficientamento energetico, sulle coperture saranno installati dei pannelli fotovoltaici (rossi o neri) per cui difficilmente i tetti saranno “verdi”, mentre il “benessere indoor” all'interno sarà realizzato tramite accorgimenti che non prevedano obbligatoriamente le facciate verdi (e i successivi costi manutentivi).
20. Sicché, si chiede che tale previsione venga stralciata, per le ragioni sopra esposte o comunque non prevista come obbligatoria.

** ** *

Tutto ciò premesso e considerato, la PALADINO COSTRUZIONI, come sopra assistita e domiciliata,

CHIEDE

Che, Codesta Amministrazione, per tutte le motivazioni sopra esposte, Voglia:

IN VIA PRINCIPALE:

- Di inserire le aree oggetto dell'avvio di procedimento per la redazione di variante specifica al PGT, nel “Tessuto dell'Espansione”, disciplinate dall'art. 24, c.1, lettera d) delle n.t.a. del PdR, “micro tessuto

polifunzionale”, con possibilità di edificazione diretta, stante il compiuto stato di urbanizzazione dell’area.

IN VIA SUBORDINATA, nel denegato caso di non accoglimento dell’osservazione di cui in via principale:

- Prevedere che l’edificabilità sia prevista sui mapp.li 448 e 456 o, in alternativa, sui mappali 462 e 468, con conseguente previsione di standard sulle aree rimanenti (ad es.: mapp.li 462-468-473-480), con cessione gratuita al Comune, prevedendo anche eventualmente la realizzazione di opere di interesse comunale, a fronte del riconoscimento di una possibilità parziale edificatoria con indice pari a 0,35 mq/mq;

IN VIA ULTERIORMENTE SUBORDINATA, nel caso di non accoglimento dell’osservazione in via subordinata (ut supra):

- Estendere l’edificabilità a tutto il mappale 480, con innalzamento dell’indice da 0.16 mq/mq a **0.35 mq/mq**;
- Ridurre l’obbligo di cessione di una SLP costruita da ricomprendersi all’interno della SLP ammissibile, di cui al punto 1 delle “NOTE PARTICOLARI” (cfr. scheda d’ambito), dal 12 % della slp complessiva, **al 6%**;
- **Eliminare** dalle “INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI EDIFICATI”, l’obbligo di “inserimento di facciate verdi”, per tutte le ragioni sopra esposte.

Con osservanza

Monza – Seregno, 4 luglio 2023

PALADINO COSTRUZIONI S.r.l.

(avv. Bruno SANTAMARIA)

(avv. Tommaso SANTAMARIA)

PROTOCOLLO GENERALE	Esente da bollo Risoluzione Agenzia Entrate n. 76 del 31.03.2003	AL COMUNE DI SEREGNO <u>Area Servizi per il Territorio</u> Via Umberto I°, 78 20831 Seregno (MB) seregno.protocollo@actaliscertymail.it
--------------------------------	--	--

**VARIANTE SPECIFICA AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
(P.G.T.). DEL COMUNE DI SEREGNO CONCERNENTE L'AREA
IDENTIFICATA AL FOGLIO 40, MAPP.LI 448, 456, 462, 468, 473, 480, AI
SENSI DELLA L.R. 12/2005, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE C.C. N.
07 DEL 21.03.2023**

OSSERVAZIONE

(ex art. 13 della L.R. Lombardia 11/03/2005, n. 12 e ss.mm.)

*

Il sottoscritto Sig. Antonino Paladino (C.F. PLDNNN76E01F704A), in qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante pro-tempore della Società **PALADINO COSTRUZIONI S.r.l.** (C.F./P.IVA: 07455410964), con Sede Legale in Seregno, Via Copenaghen, n. 30/32, ai fini del presente atto assistito dagli avv.ti Bruno SANTAMARIA (C.F.: SNT BRN 54L31 H703M) e Tommaso SANTAMARIA (C.F.: SNT TMS 84P28 M052I), entrambi del Foro di Monza, presso il loro studio in Monza, Via Moncenisio n. 4 elettivamente domiciliato, –
PEC: bruno.santamaria@monza.pecavvocati.it - PEC:
tommaso.santamaria@monza.pecavvocati.it e/o fax: 039.386021

PRESENTANO

ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12 del 2005 e ss.mm., le seguenti OSSERVAZIONI
alla VARIANTE SPECIFICA AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
(P.G.T.). DEL COMUNE DI SEREGNO CONCERNENTE L'AREA
IDENTIFICATA AL FOGLIO 40, MAPP.LI 448, 456, 462, 468, 473, 480. AI
SENSI DELLA L.R. 12/2005, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE C.C. N. 07
DEL 21.03.2023, come meglio dettagliate nelle pagine seguenti.

*

PREMESSO E CONSIDERATO CHE

1. La Paladino Costruzioni è proprietaria dell'area sita alla via Don Carlo Gnocchi, censita nel catasto urbano al foglio n. 40, mappali n. 448, 456, 462, 468, 473 e 480 (cfr. estratto catastale da ultimo prodotto in cui è stata evidenziata l'area della ricorrente – **doc.1**), inserita in un contesto totalmente e ampiamente urbanizzato (cfr. Tav.DP.04a, che conferma l'urbanizzazione del contesto campito con retino grigio – v. doc.2), caratterizzato, per via dell'attuazione del piano attuativo sull'area confinante, dalla realizzazione di numerose opere pubbliche (**spazio pubblico pavimentato e alberato; parcheggi; ecc..**) addirittura maggiori di quelli richiesti per l'attuazione dell'intervento.
- 1) Con sentenza del 25.01.2021, n. 226, veniva accolto il ricorso proposto dalla Soc. Paladino Costruzioni S.r.l., avente ad oggetto: *“l'ANNULLAMENTO, con ogni atto preordinato, consequenziale e comunque connesso:*
 - a) *In parte qua, della deliberazione del Consiglio Comunale di Seregno n. 51 del 28/06/2014, pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 5 del 28/01/2015, avente ad oggetto “controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del piano di governo del territorio (PGT)”, nella parte in cui ha confermato la destinazione a servizi per l'area della ricorrente;*
 - b) *Ove occorrer possa ed in parte qua, della deliberazione del Consiglio Comunale di Seregno n. 125 del 12/12/2013 di adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT)”*.
- 2) Segnatamente, con la soprarichiamata sentenza, l'Ill.mo TAR Milano ha così deciso:
 - “2. Il ricorso è fondato, limitatamente a quanto di seguito specificato.
 3. Il Comune non ha espressamente motivato le ragioni che hanno determinato il superamento dello standard individuato a livello normativo (ossia 18 mq/abitante): tale aspetto non emerge dall'articolato del Documento di piano, ove anzi il Comune riconosce, senza motivazione, che “complessivamente le aree di proprietà pubblica e di proprietà di altri Enti che svolgono funzioni pubbliche ammontano a mq. 2.142.387, quantità questa che ragguagliata al numero di abitanti insediati al 31/12/2013 /44272) determina una disponibilità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per abitante effettivo insediato in Seregno pari a mq. 48,39, valore questo ben

superiore a quanto previsto dalla legislazione vigente (minimo 18,00 mq/abitante)” (cfr. doc. 14 della ricorrente, pag. 181), né dall’articolato del Piano dei servizi (cfr. doc. 17 della ricorrente), ove si afferma programmaticamente, nel paragrafo dedicato agli standard ex D.M. n. 1444/1968 (pag. 4), che “il piano dei servizi supera finalmente la logica delle previsioni solo quantitative, calcolate presuntivamente in metri quadrati rapportati al numero degli abitanti, e si pone nell’ottica della verifica sul campo degli effettivi bisogni espressi dalla comunità che realmente fa uso della città. Il calcolo prodromico all’identificazione della quantità di spazi da vincolare viene quindi riportato entro l’ambito delle analisi che precedono il piano, con l’obiettivo di rendere questa decisione veramente aderente allo spaccato sociale concreto”, senza che poi siano effettivamente valutate le reali necessità del territorio che imporrebbero la sovradotazione in esame.

Né, diversamente da quanto affermato dal Comune nelle proprie difese, l’onere motivazionale può dirsi assolto avendo riguardo alle argomentazioni contenute a pag. 193 del Documento di piano (cfr. doc. 14 del Comune), secondo cui il sistema dei servizi (e con esso il sovradimensionamento degli standard) si giustificerebbe per la volontà dell’amministrazione di confermare la città di Seregno come “polo attrattore dell’intera Brianza” e, quindi, i servizi risponderebbero “contestualmente ad un doppio livello di esigenze: quelle locali, cioè quelle richieste dalla comunità ivi insediata, e quelle espressa da un bacino più ampio che trovano in Seregno un punto di riferimento”.

Si tratta, infatti, di mere affermazioni generiche di intenti, senza che sia appunto ravvisabile una motivazione puntuale sulle ragioni effettive di superamento degli standard.

4. Tale valutazione, come già ritenuto dalla Sezione in casi analoghi, si pone in contrasto con l’onere gravante in capo al Comune di motivare in maniera idonea e congrua in ordine alle ragioni che impongono l’aumento degli standard rispetto alle previsioni normative, in caso contrario risultando illegittima una tale scelta (cfr., ex plurimis, T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 19 ottobre 2020, n. 1957; id., 3 luglio 2020, n. 1279; id., 20 aprile 2020, n. 654; id., 13 febbraio 2020, n. 305; Sez. IV, 30 luglio 2018, n. 1863). Difatti, “la

motivazione rafforzata deve investire il complesso delle previsioni urbanistiche di sovradimensionamento e deve, quindi, chiarire perché il Comune abbia inteso superare i limiti minimi previsti dalla legge” (cfr. T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 19 ottobre 2020, n. 1957; id., 15 luglio 2016, n. 1429; id., 12 novembre 2019, n. 2380).

5. Infine, non è dirimente – né esclude la necessaria motivazione circa la scelta di sovradimensionamento – la considerazione che anche nel previgente strumento urbanistico gli standard fossero sovradimensionati: da un lato, viene qui in rilievo un diverso e nuovo strumento urbanistico, basato su scelte diverse e autonomamente valutabili, dall’altro lato, il Comune si è comunque limitato ad enunciare genericamente una pre-esistente sovradotazione, senza effettuare un raffronto tra i due strumenti né illustrare i termini quantitativi delle scelte alla base dei due piani.

6. Da quanto sopra, consegue che la domanda di annullamento deve essere accolta, limitatamente alla disciplina dell’area della ricorrente, con obbligo del Comune di riprovedere alla pianificazione dell’area, nel rispetto dei criteri motivazionali delle eventuali scelte di sovradotazione degli standard.

7. In tale ottica, anche la parziale destinazione a verde dell’area di proprietà – ancorché formalmente motivata, come evidenziato nelle difese comunali, dalla scelta di “individuare una rete verde di connessione finalizzata a ricostruire, ove possibile, una connessione tra gli spazi urbanizzati” – dovrà essere necessariamente riconsiderata, in unica soluzione, a valle della scelta relativa agli standard che verrà presa in esecuzione della presente pronuncia.

2. La PALADINO COSTRUZIONI, a seguito dell’avvio della variante puntuale, aveva provveduto ad inviare i propri suggerimenti/proposte, con i quali chiedeva:

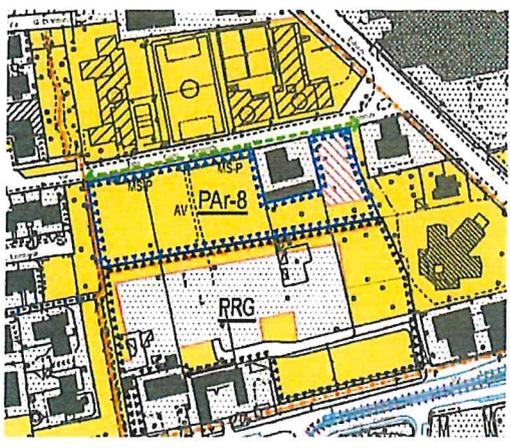
“IN VIA PRINCIPALE:

- *Di inserire le aree oggetto dell’avvio di procedimento per la redazione di variante specifica al PGT, nel “Tessuto dell’Espansione”, disciplinate dall’art. 24, c.1, lettera d) delle n.t.a. del PdR, “micro tessuto polifunzionale”, con possibilità di edificazione diretta, stante il compiuto stato di urbanizzazione dell’area.*

IN VIA ALTERNATIVA, nel denegato caso in cui la proposta formulata in via principale non dovesse trovare accoglimento:

- prevedere anche un intervento edificatorio in parte di edilizia residenziale libera ed in parte di edilizia residenziale convenzionata, essendo quest'ultima richiesta dallo stesso PGT, a fronte delle numerose domande di edilizia convenzionata.”

3. La variante puntuale adottata a seguito della presentazione del ricorso per l'ottemperanza, pendente al TAR Milano, n.r.g. 1572/2021, ha invero incluso le aree della Paladino Costruzioni in un ambito di trasformazione denominato PAr-8, con St pari e mq 7.215, di cui Sf pari a mq 1.150 ed slp edificabile pari a mq 1.150, Ic 60%, Ip 30%, H ml 13,00, Df ml 10,00, Dc ml 5,00, Ds ml 5,00, come da estratti che di seguito si riproducono:

TESSUTO DELL'ESPANSIONE AMBITO di VIA DON CARLO GNOCCHI		DATI PROGETTUALI (modalità di attivazione: Piano Attuativo)	
		INDICI URBANISTICO-EDILIZI	FUNZIONI NON AMMESSE
	St	mq 7.215	- Commerciali limitatamente a Medie strutture e centri commerciali, Commercio all'ingrosso, Artigianato di servizio all'auto, Attrezzature per il tempo libero; - Produttive; - Turistico ricettive; - Agricole.
	Sf	mq 1.150	
	Slp	mq 1.150	
	Ic	60%	
	Ip	30%	
	H	ml 13,00	
	Df	ml 10,00	
	Dc	ml 5,00	
	Ds	ml 5,00 (* vedi nota 2)	
	DOTAZIONI TERRITORIALI Sup. minima da cedere mq 6.065 Opere di urbanizzazione da realizzare Realizzazione e cessione di aree per verde pubblico e aree a servizio per le sosta (AV e MS-P)		

(cfr. estratto Scheda PAr-8)

CONSIDERATO CHE

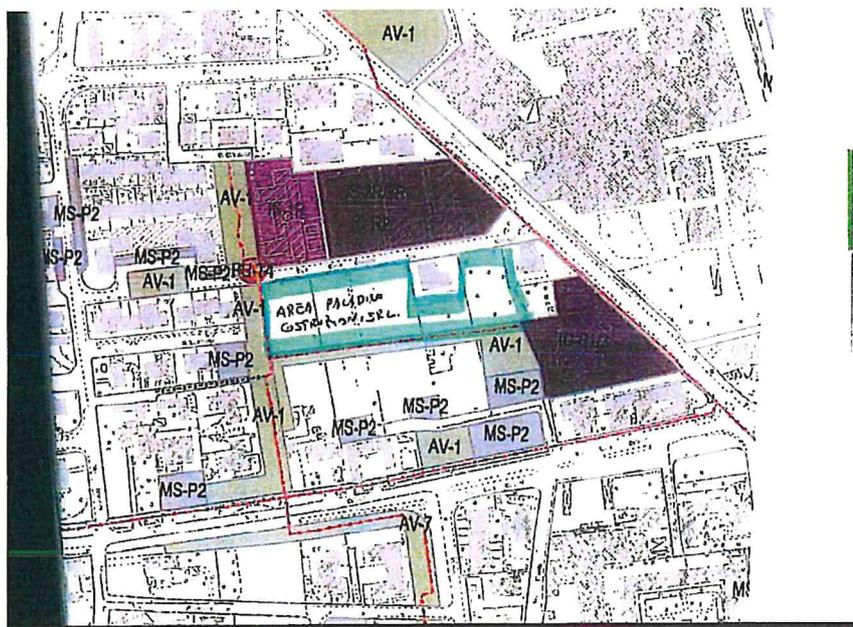
- La superficie edificabile è stata prevista in una parte assai costretta del lotto, sebbene l'intero ambito sia indicato dal PGT come ampiamente urbanizzato, per le ragioni già sopra esposte.
- A tal riguardo, giova ricordare che l'area della Paladino Costruzioni è inserita in un contesto **totalmente e ampiamente urbanizzato** (cfr. Tav.DP.04a, che conferma l'urbanizzazione del contesto campito con retino grigio),

caratterizzato, per via dell'attuazione del piano attuativo sull'area confinante, dalla realizzazione di numerose opere pubbliche (spazio pubblico pavimentato e alberato; parcheggi; ecc..) addirittura maggiori di quelli richiesti per l'attuazione dell'intervento.

6. L'individuazione della superficie edificabile in una parte limitata del lotto, ovvero solo su una parte del mappale 480, sotto l'osservanza anche delle distanze dai confini e dalla strada, impone di fatto che l'edificazione sia stretta e si sviluppi verso l'alto, sebbene la scheda d'ambito preveda anche come parametro l'altezza massima pari a 13 mt.
7. L'area edificabile è infatti confinata tra i due edifici esistenti in via Don Gnocchi che risalgono agli anni '60 e hanno caratteristiche edificatorie diverse, ciò non consente una progettazione flessibile e soprattutto di qualità per le future vendite, rendendo così di fatto **l'intervento economicamente non sostenibile o comunque rischioso**.
8. Questo, di fatto, rende molto difficile poter dar corso all'edificazione, posto che l'edificio dovrebbe essere stretto ed alto, essendo la parte del mappale 480 già molto stretta, dovendo anche osservare le suddette distanze. Mentre, per poter realmente dare corso all'intervento si ritiene che si possa estendere la capacità edificatoria all'intero mappale 480, così da poter prevedere la realizzazione del fabbricato nella parte finale del lotto, con maggiore larghezza. Meglio, invero, sarebbe, come si dirà tra poco, prevedere che l'edificabilità, oggi prevista solo per una limitata parte del mappale 480, possa essere invero prevista sui mappali 448 e 456 o, in alternativa, sui mappali 468 e 462, così da consentire di avere maggiori spazi per realizzare il fabbricato. Trattandosi di area già urbanizzata non vi sarebbe contrasto con gli obiettivi di Piano né con gli atti sovraordinati.
9. Anche le opere di urbanizzazione (percorso pedonale su via Don Gnocchi, verde attrezzato, parcheggi, ecc.) hanno una consistenza notevole e incidono sui costi da sostenere per cui l'intervento non ha convenienza ad essere realizzato. Le prescrizioni per gli spazi verdi sono molto impegnative e di difficile realizzazione se paragonati al contesto in cui si trova l'area, essendo l'ambito già contraddistinto dalla presenza di numerose opere di urbanizzazione (are verdi; verde attrezzato di quartiere parcheggi; ecc...) e da svariati servizi, come

confermato dalla tavola di “*localizzazione tematica e tipologia servizi esistenti*” (cfr. tav.PS 01), ove si evince già la numerosa presenza di previsione ad aree a verde attrezzato di quartiere identificate con la sigla AV-1 e di parcheggi attrezzati in sede propria identificati con la sigla MS-P2 (previsioni peraltro sino ad oggi mai attuate).

Come da estratto della Tavola PS01 (“*Tavola localizzazione tematica e tipologica dei servizi esistenti*”), che di seguito si riproduce:



10. La stessa previsione a standard di una parte così consistente dell'area, si porrebbe in violazione del giudicato, non essendo stato assolto l'onere di motivazione rafforzata imposta dal TAR (cfr. sentenza nr. 226/2021).
11. La PALADINO COSTRUZIONI, sarebbe comunque disposta, al fine anche di evitare un ulteriore contenzioso, a cedere una porzione d'area al Comune di Seregno (ad es.: mapp.li 462-468-473-480), prevenendo anche eventualmente la realizzazione di opere di interesse comunale, a fronte del riconoscimento di una possibilità parziale edificatoria (ad es: mapp.li 448 e 456). In altre parole, a fronte di una limitata capacità edificatoria, il Comune potrebbe ottenere la cessione della restante area, senza neppure fare ricorso al procedimento espropriativo, con evidente risparmio anche di denaro pubblico. Volutamente non si indica una proposta perentoria dei mappali (ma solo esemplificativa), a conferma della massima disponibilità dell'odierna istanza, a valutare di

concerto con l'Amministrazione comunale la soluzione più idonea a sviluppare questa proposta.

12. Ciò, del resto, non comporterebbe neppure violazione della l. 31/14, perché comunque su queste aree, secondo la previsione poi annullata dal TAR, era già prevista la realizzazione di opere pubbliche, pur eventualmente con ricorso alla procedura espropriativa. Per cui è evidente che non vi sarebbe consumo di nuovo suolo, essendo queste aree già destinate all'edificazione.
13. Né, trattandosi di variante puntuale, e non essendo stati proposti altri ricorsi da parte di altri cittadini, una simile decisione potrebbe costituire precedente "scomodo" per il Comune, posto che questa ridefinizione discende da un giudizio Amministrativo, che non può produrre effetti anche per altri soggetti che non ne fanno parte. Invero, in questo modo il Comune perseguirebbe senz'altro l'interesse pubblico, ottenendo, senza ricorso alla procedura espropriativa, la cessione di parte dell'area e la realizzazione di opere pubbliche, più aderenti alle effettive necessità emerse. Come dimostra il fatto che comunque sino ad oggi le precedenti previsioni (poi annullate dal TAR), non avessero comunque trovato attuazione, non essendo neppure mai state inserite nel piano triennale delle opere pubbliche.

CONSIDERATO, ALTRESI', CHE

14. La dimensione dell'area edificabile (SF) risulta molto limitata ed è pari a mq. 1.150 rispetto ad una superficie totale (ST) di mq. 7.215, ovvero **quasi l'85% sarà da cedere al Comune (mq. 6.065) attrezzato con verde pubblico e servizi per la sosta.**
15. La SLP consentita è di soli mq. 1.150 con un indice di edificabilità pari a soli **0,16 mq/mq**, sebbene per le aree di espansione sia previsto un indice di pari a 0,35 mq/mq. Tale indice, a fronte anche delle importanti cessioni previste, rende di fatto economicamente non sostenibile l'operazione, con conseguente inattuabilità delle connesse cessioni ed opere pubbliche indicate nella scheda d'ambito. Che sono anche molto importanti ed onerose.
16. Vieppiù, nella SLP consentita il 12% dell'edificato deve essere ceduto al Comune (circa mq. 138,00) o monetizzato (valore €. 200.000,00 circa), al contrario di quanto previsto nell'ultima variante normativa per i P.I.I. dove la

quota è stata abbassata al 6% e in questo modo da rendere l'intervento risulta economicamente fattibile.

17. Pertanto, qualora si ritenesse di non voler modificare l'area edificabile, si renderebbe necessario, pur in via subordinata, aumentare questo indice edificatorio da 0,16 mq/mq a 0,35 mq/mq.

CONSIDERATO INFINE CHE:

18. Nelle **"INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI EDIFICATI"**, contenute nella scheda d'ambito, è altresì previsto che: *"Il progetto dovrà prevedere l'inserimento di facciate verdi quantomeno sul lato ovest e sud, inoltre, si dovranno adottare tecniche costruttive che aiutino a promuovere il benessere indoor all'interno dei nuovi fabbricati. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a sud, est e ovest andrà promosso quando possibile, poiché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate, limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno"*.
19. Per quanto riguarda la progettazione degli spazi edificati, in considerazione dell'efficientamento energetico, sulle coperture saranno installati dei pannelli fotovoltaici (rossi o neri) per cui difficilmente i tetti saranno "verdi", mentre il "benessere indoor" all'interno sarà realizzato tramite accorgimenti che non prevedano obbligatoriamente le facciate verdi (e i successivi costi manutentivi).
20. Sicché, si chiede che tale previsione venga stralciata, per le ragioni sopra esposte o comunque non prevista come obbligatoria.

** ** *

Tutto ciò premesso e considerato, la PALADINO COSTRUZIONI, come sopra assistita e domiciliata,

CHIEDE

Che, Codesta Amministrazione, per tutte le motivazioni sopra esposte, Voglia:

IN VIA PRINCIPALE:

- Di inserire le aree oggetto dell'avvio di procedimento per la redazione di variante specifica al PGT, nel "Tessuto dell'Espansione", disciplinate dall'art. 24, c.1, lettera d) delle n.t.a. del PdR, "micro tessuto

polifunzionale”, con possibilità di edificazione diretta, stante il compiuto stato di urbanizzazione dell’area.

IN VIA SUBORDINATA, nel denegato caso di non accoglimento dell’osservazione di cui in via principale:

- Prevedere che l’edificabilità sia prevista sui mapp.li 448 e 456 o, in alternativa, sui mappali 462 e 468, con conseguente previsione di standard sulle aree rimanenti (ad es.: mapp.li 462-468-473-480), con cessione gratuita al Comune, prevedendo anche eventualmente la realizzazione di opere di interesse comunale, a fronte del riconoscimento di una possibilità parziale edificatoria con indice pari a 0,35 mq/mq;

IN VIA ULTERIORMENTE SUBORDINATA, nel caso di non accoglimento dell’osservazione in via subordinata (ut supra):

- Estendere l’edificabilità a tutto il mappale 480, con innalzamento dell’indice da 0.16 mq/mq a 0.35 mq/mq;
- Ridurre l’obbligo di cessione di una SLP costruita da ricomprendersi all’interno della SLP ammissibile, di cui al punto 1 delle “NOTE PARTICOLARI” (cfr. scheda d’ambito), dal 12 % della slp complessiva, al 6%;
- Eliminare dalle “INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI EDIFICATI”, l’obbligo di “inserimento di facciate verdi”, per tutte le ragioni sopra esposte.

Con osservanza

Monza – Seregno, 4 luglio 2023

PALADINO COSTRUZIONI S.r.l.

Paladino Antonino

(avv. Bruno SANTAMARIA)

(avv. Tommaso SANTAMARIA)