



Comune di Cinisello Balsamo
Settore

Cinisello Balsamo, li 14 dicembre 2010

Al Presidente del Consiglio comunale
sign. Giuseppe Sacco
Sede

e,p.c.

Al Sindaco
signora Daniela Gasparini

Al dirigente del Settore gestione del Territorio
arch. Giuseppe Faraci
Sede

Oggetto: Parere in ordine all'adozione del piano di lottizzazione denominato OT/P dal prg vigente relativo alle aree poste in via Pelizza da Volpedo, via Ranzoni, via Gasparotto e via Doria – proprieta': tre enne srl.(Del. cc.n.76/2010)

Con la presente formulo il parere richiesto in ordine alla regolarità dei contenuti del piano in oggetto, ed in particolare sull'applicabilità del paragrafo 20.2, lett. B) delle NTA del vigente PRG definitivamente approvato dal consiglio comunale in data 20 aprile 2004.

Preliminarmente è necessario evidenziare che il parere di regolarità tecnica è stato favorevolmente reso dal competente dirigente del settore, arch. Giuseppe Faraci, e che il presente parere è da intendersi come contributo di approfondimento.

I dubbi sollevati nel corso della seduta del 29 novembre c.a. si appuntano sul rilievo che non trattandosi , nel caso in questione, di interventi proposti da unità aggregate di trasformazione non sarebbe possibile applicare le previsioni di cui al paragrafo 20.2, lett.b) delle NTA del PRG, e tra esse la concessione di una superficie incrementale.

In verità, probabilmente per effetto di successivi rimaneggiamenti al testo, la formulazione del paragrafo 20.2 citato manifesta in più punti difficoltà di interpretazione univoca, anche in ragione di un uso non sempre accorto della punteggiatura.

Il paragrafo 20.2, comma primo, richiama la disciplina dettata dai paragrafi 3.14 e 3.16 delle NTA. Il paragrafo 3.14 esplicita con chiarezza l'obiettivo perseguito (**la ristrutturazione urbanistica degli ambiti OT/P**), nonché l'elezione del piano di recupero come strumento "necessario", benché non obbligatorio, per raggiungere il predetto obiettivo. Perseguendo l'obiettivo della "ristrutturazione urbanistica", il paragrafo 3.14 si preoccupa anche, del tutto comprensibilmente, di definire le dimensioni minime che caratterizzano l'unità di intervento, prevedendo che la parcellizzazione delle proprietà sia superata mediante aggregazioni che esprimano una dimensione adeguata **"al conseguimento del risultato della ristrutturazione urbanistica"**. E' probabile che il contesto di riferimento normale, immaginato dall'estensore della norma, fosse costituito da una condizione di fatto caratterizzata da proprietà parcellizzate e tessuti disorganici. Tant'è che all'affermazione dell'obiettivo della "ristrutturazione urbanistica", l'estensore fa seguire la definizione di unità fondiaria, riconducendola al caso normale dell'unitaria proprietà, presupponendo che essa sia dimensionalmente inidonea ad integrare le dimensioni adeguate.

Appare pertanto chiaro che la necessità di aggregare più proprietà per assicurare un'estensione "*dimensionalmente adeguata*" sia da ricondurre alla condizione di normale parcellizzazione delle proprietà. Nel caso in cui, al contrario, l'adeguatezza ai fini della ristrutturazione urbanistica sia

Comune di Cinisello Balsamo

Via XXV Aprile,4 20092 Cinisello Balsamo (MI)

Tel.02/660231 Fax 02/66011464

www.comune.cinisello-balsamo.mi.it

assicurata da un solo lotto, la finalità perseguita è immediatamente soddisfatta venendo pertanto meno la necessità di utilizzare lo strumento “dell’aggregazione”, unicamente preordinato, si ribadisce, al raggiungimento dell’adeguatezza dimensionale. L’argomento è peraltro confermato dal paragrafo 20.2, lett.b) delle NTA nella parte in cui prevede che l’aggregazione debba comunque raggiungere l’estensione minima di 2.000 mq, estensione che deve intendersi come presunzione (*semplice*) di adeguatezza dell’intervento ai fini della ristrutturazione urbanistica. Se ciò che conta è il raggiungimento delle soglie di “adeguatezza dimensionale” viene meno la necessità di distinguere, ai fini della ristrutturazione urbanistica, gli interventi interessanti una sola unità fondiaria (purché di dimensioni adeguate) , rispetto ad interventi aventi la medesima dimensione ottenuta mediante due o più aggregazioni.

Circa il tema dell’applicazione degli incrementi di SIp, a parere di chi scrive, il collegamento è letteralmente (e sostanzialmente) riferibile alle ristrutturazioni urbanistiche e non al requisito delle plurime unità fondiarie aggregate, di talché, se si concorda con la tesi di non ritenere necessaria l’aggregazione nel caso in cui le singole unità fondiarie soddisfino per se stesse il requisito dell’adeguatezza dimensionale, nessun dubbio potrà sussistere sull’applicabilità degli incrementi previsti dall’ultimo periodo della lett.B) del paragrafo 20.2 delle NTA.

Si condivide pertanto il parere favorevole reso dal dirigente responsabile del settore arch. Giuseppe Faraci.

IL SEGRETARIO GENERALE
Spoto