

Al Signor Sindaco Dott. Favaretto Andrea

Sede Comunale

Oggetto: Piano degli interventi variante n.6. Osservazioni.

Con deliberazione n. 23 del 28 luglio 2021 è stata adottata dal Consiglio Comunale la variante n. 6 al piano degli interventi – normativa zone produttive – artt. 17 e 18 della l.r. 11/2004. Così come evidenzia il Sindaco nelle premesse dell'atto amministrativo si tratta di evadere la richiesta da parte della ditta Newport di apportare una variante allo strumento urbanistico, funzionale alla realizzazione di un magazzino verticale completamente automatizzato. Il dott. M. Gobbo incaricato per la redazione della sesta variante al piano degli interventi e relatore "fa presente che l'altezza ha il vantaggio di non consumare suolo, in quanto lo sviluppo non avviene in orizzontale ma in verticale tuttavia, allo stesso modo, presenta la criticità di avere un impatto visivo, percettivo e, in alcuni ambiti, anche paesaggistico, che deve essere ponderato e, in alcuni casi mitigato.....continua l'esposizione spiegando di aver posto ulteriori prescrizioni di carattere estetico come l'impossibilità di inserire insegne pubblicitarie su fabbricati di altezza superiore a 10 metri, per evitare il c.d. effetto totem con marchi di aziende che contraddistinguono il territorio; altra prescrizione, fa presente il dott. M.Gobbo, è rappresentata dalla colorazione della sopraelevazione edificazione che sempre per altezze superiori a 10 metri, dev'essere degradante con toni chiari dal basso verso l'alto con colori tenui quali azzurro, bianco e grigio che ben si adeguano alla verticalità; il dott. M. Gobbo fa poi sapere che, in sede di presentazione della pratica edilizia, dovrà essere sempre prodotto un rendering, o progetto planivolumetrico dell'intervento, che dimostri l'inserimento dello stesso nel contesto interessato". Si condividono le motivazioni e le preoccupazioni dette dal dott. Gobbo, anche in considerazione della vocazione agricola del nostro territorio. Ritengo che il magazzino non sia un'opera d'arte, ma funzionale alla produzione che deve rispondere a determinati requisiti, fra l'altro, per l'altezza è difficile mitigare l'impatto visivo. Salvaguardare il territorio, mantenere le peculiarità del territorio, che sono uniche, è un preciso impegno della Amministrazione comunale che ha ricevuto mandato dai cittadini per bene operare

e lasciare o migliorare quanto preso in carico. A volte non è facile coniugare l'interesse pubblico e privato, occorre oculatezza e non perdere di vista la carica che si ricopre. Voglio soffermarmi, però, non tanto sulla scelta di fondo (valutazione che spetta al Consiglio Comunale) bensì sulla normativa della variante, senza alcuna presunzione, con il solo intento di apportare come cittadino il proprio contributo. Nel documento del Sindaco, si puntualizzava che si permetteva la realizzazione del magazzino verticale ricorrendo all'istituto della deroga in altezza. In realtà nel caso specifico, non sembra ne ricorrano i presupposti per l'applicazione di una qualche specifica norma, né l'art. 14 del testo unico edilizia, né si può concretizzare la sottoscrizione di un accordo pubblico privato ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 11/2004. Infatti, l'arch. Favaretto, su precisa domanda, risponde "che la deroga in questione è contemplata all'interno del procedimento SUAP con l'art. 3 della legge 55/2012, mentre l'art. 4 disciplina le varianti;..." Aggiungo, però, che con il Suap, i soggetti attuatori si devono obbligare per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l'edificio e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività produttive, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 2, l.r. 55/2012, a non mutare la destinazione d'uso o frazionare l'immobile in più unità per la durata di anni 2 decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità e il relativo vincolo è trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a propria cura ed a proprie spese. Il mancato rispetto del divieto comporta applicazione delle previste sanzioni amministrative e qualsiasi modifica del progetto edilizio assentito e dell'attività amministrativa è comunque soggetta ad un nuovo procedimento di sportello unico. Il SUAP comporta, poi, il versamento del contributo straordinario. Un procedimento amministrativo più lungo e gravoso per l'azienda richiedente. Si è optato, quindi per una variante generale e non specifica per singola attività produttiva. Con l'adottata variante la possibilità di costruire viene subordinata al rilascio del permesso convenzionato. Questo tipo di permesso di costruire è disciplinato dall'articolo 28-bis del Testo unico dell'Edilizia (introdotto dalla legge n. 164 del 2014) che stabilisce la possibilità di ricorrere appunto all'istituto di un permesso di costruire convenzionato quando le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata. Si tratta di un'alternativa agli strumenti urbanistici attuativi che può essere impiegata qualora le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte, sotto il controllo del comune, con una modalità semplificata. Il permesso convenzionato è nato con il decreto sblocca Italia per semplificare il piano attuativo e non per complicare il

rilascio del permesso di costruire. Si riporta l'art. 28-bis Permesso di costruire convenzionato:

1 Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2 La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3 Sono in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) La cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) La realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'art.32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Il Consiglio di Stato nella sentenza del 12/5/2020, n. 2990, ha chiarito che "l'articolo 28-bis del DPR 380/2001 ha così introdotto una nuova figura di titolo edilizio, suscettibile di buon uso le quale volte vi sia bisogno d'un rapporto giuridico strutturato e complesso tra privato e P.A. relativamente ai profili collaterali al contenuto abilitativo del permesso di costruire (dove la soggezione della parte integrativa del provvedimento al regime ex art. della l. 7 agosto 1990 n. 241), quantunque **limitato ai soli casi indicati nel comma 3**" Il caso concreto di variante al P.I. con la previsione di altezze sino a 30 metri per la costruzione di magazzini verticali in zone limitate delle aree industriali non rientra certamente nella prevista casistica del terzo comma dell'art. 28 bis comma 3 per il rilascio del permesso di costruire convenzionato. Non vengono cedute aree, non vengono realizzate opere di urbanizzazione (prevista la monetizzazione) e nemmeno interventi di edilizia residenziale sociale. Non riguarda nemmeno le caratteristiche morfologiche degli interventi, materia che si occupa dell'indagine delle agglomerazioni urbane della loro formazione e della loro trasformazione, ossia delle linee fondamentali dello sviluppo urbano. Gli oneri di urbanizzazione vengono monetizzati (non bisogna dimenticare che si tratta di diversa altezza su area già produttiva ed urbanizzata) mentre il dott. Gobbo nella sua relazione ricorda che "la

variante in questione consiste in una modifica normativa che interviene, in particolare, su due articoli; in relazione al contributo straordinario, creando un meccanismo applicativo semplificato che consente sia all'ufficio tecnico di computare il contributo straordinario sia al proponente, imprenditore o cittadino, di quantificare la possibilità e la sostenibilità dell'investimento..” Quindi viene introdotta nella variante una formula per quantificare nell'esatto ammontare il contributo straordinario per i magazzini verticali. Allora, mi chiedo, cosa dovrà stabilire la convenzione e gli obblighi della parte proponente? Spetta al Consiglio Comunale dettare le regole per il buon funzionamento della macchina amministrativa, nel nostro caso gli strumenti urbanistici, ed all'apparato burocratico, l'applicazione. Nutro dubbi che il compito del consiglio comunale sia stabilire di volta in volta il colore o discrezionalmente decidere la realizzazione di un intervento. Ricordo che l'art. 42 del T.U.E.L. al 2° comma 2 dispone che **il Consiglio Comunale ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali....piani territoriali ed urbanistici.....**Il Consiglio Comunale, come già detto, è competente all'emanazione di atti fondamentali, cioè di quegli atti che riguardano gli aspetti essenziali, dell'azione amministrativa. Tali atti fondamentali sono atti normativi, o di pianificazione e programmazione, urbanistica e finanziaria, o che riguardano la costituzione dei pubblici servizi. Questi atti fondamentali non sono quindi atti di ordinaria amministrazione, e l'elenco di cui all'articolo 42, comma 2, dalla lettera a) alla lettera n), è tassativo. La presente variante stabilisce che i magazzini verticali possono raggiungere l'altezza di 30 metri. Individua l'area industriale ove è possibile tale costruzione. Per finire stabilisce con una formula ben definita il calcolo del contributo straordinario, mentre gli oneri di urbanizzazione vengono monetizzati. Stabilite le norme, non ha, con discrezionalità, il “potere di decidere la realizzazione di un intervento che potrebbe avere degli impatti visivi e paesaggistici considerevoli”. O si può o non si può. Bisogna stabilirlo con la variante urbanistica. Sia chiaro, non si chiede di semplificare il procedimento per il rilascio del permesso di costruire. Tutt'altro. Si rilevano rispettosamente alcuni dubbi sulla normativa della variante urbanistica adottata. I magazzini verticali grazie all'utilizzo di trasloelevatori, le operazioni di deposito e prelievo sono completamente automatizzate, sono carrelli computerizzati. Da una certa altezza i magazzini non possono che avere queste caratteristiche, utilizzare operai per spostare la merce manualmente è impensabile anche se con l'ausilio di mezzi meccanici. Non si comprende, poi, la differenza di procedimento per il rilascio del permesso di costruire, fra altezze inferiori o superiori a 18 metri. La variante comporta il versamento di un contributo

straordinario. "Il dott. M. Gobbo spiega che l'Ente ha richiesto una semplificazione della metodologia di calcolo per gli interventi in sopraelevazione che mantenesse, comunque, come riferimento i criteri generali come, ad esempio, la percentuale del 60% del valore generato dalla modifica urbanistico-edilizia." Attraverso la modifica apportata all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 con la legge 164/2014, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario. Così recita il testo di legge: alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale ed opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo. Il contributo straordinario si configura quindi come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso, richiamando altresì i concetti di perequazione espressi anche nella L.R. 11/2004, all'articolo 35. La formula per il calcolo, del contributo, come già detto è riportato nella variante già adottata. Parlare di finanziamento per la ricalibratura di via Conche è uno sproposito, se applicata la formula correttamente, non si fa tanta "strada". Penso, però, che l'ammontare del contributo straordinario, anche se rilevante, sia un aspetto secondario. Ultima osservazione, se la variante al piano degli interventi è di carattere generale, perché il tecnico competente individuato dall'Amministrazione Comunale viene pagato dalla ditta richiedente? Non è opportuno che il corrispettivo del progettista venga imputato nel bilancio del Comune? Si presentano queste osservazioni come cittadino, solo con lo scopo di apportare un fattivo contributo.

Saluti.

MESSINA VITO

11/10/2021

