

Buccinasco, 1 Luglio 2009

Spett.le
Amministrazione Comunale di
Buccinasco

Alla cortese attenzione del Sig.
Direttore Generale
Dott. Giovanni Sagaria

Oggetto: **Verifiche relative ad esecuzione lavori PII Guido Rossa, n. prot. 8334 del 13 maggio 2009**

Si richiama la nostra precedente del 16 giugno 2009, i cui contenuti vengono qui totalmente ribaditi.

Nel merito della Sua comunicazione in oggetto si osserva che con riguardo al punto 1 – e con riserva di eventuali successivi approfondimenti – le accennate modifiche planovolumetriche paiono ricadere nell'ipotesi espressamente prevista dall'ultimo comma **dell'art. 4 della convenzione del PII**, che, richiamando l'art. 10, c. 5 della lr 9/99, l'art. 7, c. 10 della lr 23/97, **consente di apportare modifiche agli assetti planovolumetrici senza che ciò comporti variante al PII, purché non si alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico**; tali modifiche sono apportate direttamente con il rilascio del permesso di costruire o con la DIA e non debbono essere approvate né dal Consiglio Comunale né tanto meno dalla Giunta; **poiché le pretese modifiche non hanno inciso sui parametri anzidetti, nessuna responsabilità può esserci addebitata**

Ma anche il secondo punto sembra non essere fondato, sia sulla scorta delle previsioni della convenzione del PII, sia alla luce dei chiarimenti e degli atti che sono stati forniti dal geom. Borsatti della società Coprat, esecutrice dell'intervento oggetto del PII, con la tabella datata 7 aprile e già in Vs possesso, intitolata "Verifica utilizzazione edificatoria. Art. 5 della Convenzione urbanistica".

Nella Sua citata al punto 2 si eccepisce che la Giunta dell'epoca avrebbe

omesso di esercitare il suo ruolo di indirizzo nei confronti della commissione di vigilanza istituita, ai sensi dell'art. 9 della convenzione del PII; tale omissione avrebbe consentito di arrivare ad una presunta modificazione dell'assetto planovolumetrico che avrebbe causato un deficit nella superficie delle aree da cedere a titolo di standard, deficit che, in quanto non monetizzato, avrebbe causato un ingente danno al Comune.

Con riguardo alla Commissione di Vigilanza, essa fu istituita per espressa previsione della Convenzione al fine di garantire un costante controllo sull'attuazione del PII relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, anzi, come si legge nell'art. 9 suo compito era la verifica dei progetti e della esecuzione delle opere di urbanizzazione. Ciò è ribadito, e non poteva essere diversamente, nella delibera della Gc n. 201 del 9 settembre 2004 avente ad oggetto la costituzione della Commissione.

La delibera della Gc n. 29 del 15 febbraio 2005, citata nella Sua lettera in oggetto, si limitò a prendere atto dei contenuti dei verbali della Commissione che sino a quella data si era riunita 4 volte. Dalla semplice lettura di quei 4 verbali è agevole concludere che – dalla Commissione - non fu presa in considerazione altra modificazione planovolumetrica se non riferita al lotto C, dovuta alla presenza nel sottosuolo di reti tecnologiche, che consigliarono una diversa soluzione rispetto all'originaria e che la Commissione valutò comunque "morfologicamente coerente con l'intero impianto", da quei verbali è altresì agevole concludere che le questioni trattate di natura squisitamente tecnica esulano dalla competenze che ex lege è attribuita agli organi di governo dell'ente.

Un sereno esame di tali atti porterà alle medesime conclusioni chiunque intenda accertare i fatti per quelli che sono non per quello che non sono mai stati.

Relativamente alla pretesa mancata cessione di standard dovuta alla maggiore superficie fondiaria che in concreto sarebbe stata utilizzata dall'attuatore del PII, si rimanda alla predetta nota del geom. Borsatti che qui si allega. **Dove si dimostra che, a fronte di una cessione complessiva di standard, prevista dalla convenzione, pari a mq 91.410, ve ne è stata una effettiva di mq 92.287.** Questo pur a fronte di una superficie utilizzata per l'edificazione di 53.763 in luogo della prevista in convenzione di mq 50.666.

Questa diversità deriva dal fatto che le reali dimensioni del lotto di via Rossa non erano, come indicato in convenzione all'art. 5, di mq 135.142, ma di mq 139.116.

Ma la differenza tra l'indicato e il reale in nessun modo ha causato vantaggio per il privato e danno per il Comune; la ragione è infatti molto semplice: l'indice edificatorio previsto dal PII (art. 5, convenzione) è fisso. Esso è pari a mq 44.390

di slp e prescinde dalla superficie del lotto di pertinenza. In altre parole la maggiore dimensione di quest'ultimo (del lotto) non determina alcun effetto sulla determinazione dell'indice territoriale di edificabilità. Questa previsione comporta che, a fronte di un indice edificatorio fisso e invariabile rispetto alla superficie del lotto, corrispondano in misura fissa altrettanti mq da cedere a titolo di standard.

Così è avvenuto.

Realizzati o in corso di realizzazione 44.390 mq di slp, infatti sono stati ceduti a titolo di standard mq in misura superiore a quanto previsto in convenzione; la superficie in più residua al privato è comunque asservita a quei 44.390 mq, senza che ad esso privato possa portare alcun beneficio volumetrico ulteriore. Rispetto a tale superficie, d'altro canto, nessuna pretesa può essere vantata dal Comune, giacché esso ha già ricevuto quanto pattuito in Convenzione.

Stante quanto sopra, e con riserva di eventualmente tutelare i nostri diritti e interessi nei confronti di chiunque nelle competenti sedi giurisdizionali, si reputa di aver fornito idonee indicazioni circa l'insussistenza dei fatti enunciati nella richiamata Sua dello scorso 13 maggio 2009.

Distinti saluti.

Maurizio Carbonera

Virgilio Silva

Giambattista Maiorano

Giorgio Crepaldi

Giuseppe Colombo

Pietro Gusmaroli

Rino Pruiti

Guido Morano