

Ex Manifattura, ecco il testo dell'esposto del centrosinistra

Pubblicato: Martedì 12 Marzo 2002

Il centrosinistra di Ferno ha presentato un esposto contro la manovra urbanistica che coinvolge la storica manifattura di Ferno. Si tratta della più importante modificazione del territorio che coinvolge la zona dall'apertura di Malpensa 2000, una decisione destinata a modificare fortemente l'assetto della cittadina per i prossimi anni. Ecco il testo completo, a disposizione dei lettori.

Riceviamo e pubblichiamo

ECC.MA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO * *
* ECC.MA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO LA CORTE DEI CONTI SEZ.
REGIONALE DI MILANO – Via Marina, 1 * * * ECC. PREFETTO DELLA PROVINCIA DI
VARESE * * * I sottoscritti Emiro Nerini, Matteo Ramon e Giovanni Rappo, consiglieri
comunalì del Comune di Ferno, residenti a Ferno rispettivamente in via

PREMESSO

Ø che l'Amministrazione comunale di Ferno, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 20/12/2001, ha approvato l' "Adozione del P.II (Legge 9/99) relativo agli interventi presentati dalla Manifattura S.p.a. di Ferno e dall'Immobiliare Ferno S.r.l. e contestuale variante urbanistica, ai sensi della legge 23/97";

Ø che gli interventi previsti dal P.I.I. adottato consistono, sostanzialmente, nella trasformazione in un albergo di 370 camere degli edifici della Manifattura di Ferno e nello stralcio da un P.I.P. (di iniziativa pubblica) di un'area che viene destinata alla costruzione di quattro capannoni industriali mediante iniziativa privata, oltre ad altre opere minori;

Ø che l'amministrazione ha approvato il complesso piano in questione con la procedura semplificata tracciata dalla legge regionale 23 giugno 1997, n.23;

Ø che, a parere dei sottoscritti, gli interventi previsti dal provvedimento in questione non possono essere adottati con la procedura semplificata prevista dalle L.R. 23/97, come più avanti precisato;

Ø che gli interventi approvati con la L.R. 23/97 sono di esclusiva competenza dell'amministrazione locale e che la Regione non ha alcuna competenza o diritto a sindacare sugli stessi;

Ø che la Regione, al fine di pianificare gli interventi connessi anche all'apertura dell'aeroporto di Malpensa 2000 -come sono gli interventi alberghieri- si è dotata della L.R. n. 9/99 che, tra l'altro, per tali complessi interventi, prevede la procedura dell'accordo di programma tra il soggetto privato proponente, l'Ente locale e la Regione medesima;

Ø che i sottoscritti, nel corso del dibattito consiliare, hanno espresso riserve sulla legalità della deliberazione adottata, chiedendo formalmente che sulla stessa venisse espresso il parere di

legittimità da parte del Segretario Comunale, come previsto da apposito Regolamento comunale;

Ø che il Sindaco di Ferno, che ha la facoltà di richiedere al Segretario Comunale il parere di legittimità sugli atti, ha respinto la richiesta in tal senso avanzata dai sottoscritti;

Ø che, pertanto, la deliberazione consiliare citata è sprovvista del parere di legittimità;

PREMESSO ULTERIORMENTE

Ø che la "forzatura" dell'amministrazione municipale sta nel valersi di una procedura semplificata immaginata per varianti puntuali per condurre ad una complessa operazione, tale da mutare l'intero volto del centro del paese e della sua economia. Per condurre quest'operazione, "regalando" al privato un premio di volumetria di dimensioni eccezionali, l'amministrazione ha dovuto dare applicazione a quasi tutte le ipotesi contenute nell'art.2 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 e, particolarmente, ritiene di dover applicare le lettere a), b), c), e), f) ed i) della disposizione;

Ø che l'art. 56 delle N.T.A. del P.R.G., relativamente al P.A.r.u.1, specifica tre modalità di intervento: 1) Fino all'attuazione del P.A. sono consentite opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento tecnologico per l'attività produttiva, senza incremento della superficie del P.A.; 2) Con l'attuazione dei P.A., di iniziativa privata, è consentita la trasformazione d'uso ad attività direzionali e commerciali; solo nel caso siano state realizzate le aree a parcheggio "Pa" di via Mazzini (mercato) e via Toti; il 30% della S.I.p. è convenzionato per uso pubblico; 3) In alternativa sono consentite la demolizione e la riedificazione con P.P., con i seguenti parametri e condizioni : – a) Volume massimo: 6.920 mc con le destinazioni consentite per il nucleo di antica formazione e massimo due piani; b) Cessione gratuita minima di aree a standard: 6.500 mq.;

Ø che nella fattispecie, trattandosi di demolizione e riedificazione, si ricade obbligatoriamente nella normativa del punto tre alle condizioni urbanistiche che in esso sono indicate. E' pur vero che il capitolo delle N.T.A. che norma il P.A.r.u.1 è relativo ai P.A. di ristrutturazione urbanistica e che per ristrutturazione urbanistica si intende anche la completa demolizione e la riedificazione, ma la norma tecnica del P.A.r.u.1 è chiara, nel caso di demolizione non si può che applicarsi il punto 3: volume massimo 6.920 mc con destinazione consentita per il nucleo di antica formazione e massimo 2 piani e cessione gratuita minima di aree a standard: 6.500 mq; non si intravede la possibilità dell'utilizzo del punto 2 qualora si proceda a demolizione;

Ø che cade pertanto la possibilità di applicare tale variante al P.R.G. attraverso la procedura di cui all'art. 8 della L.R. 9/99 comma 4 che prevede l'approvazione semplificata ex art. 3 L.R. 23/97, per le motivazioni suindicate; qualora si fosse inteso procedere con la suindicata variante al P.R.G. attraverso l'approvazione di un P.I.I. si sarebbe dovuto applicare l'art. 9 della L.R. 9/99 attraverso la procedura di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.L.G.S. 267/00 partendo comunque dalle condizioni urbanistiche previste al punto 3 della norma del P.A.r.u.1 art. 56 delle N.T.A.: volume massimo mq. 6.920 e cessione minima di aree a standard mq. 6.500. La variante al P.R.G., qualora ne sussistano i presupposti, avrebbe portato ad un incremento volumetrico di quasi 10 volte quello in vigore attualmente nelle norme di piano e cioè mc. 63.306,34 con il conseguente adeguamento degli standard ai sensi dell'art. 6 della L.R. 9/99;

Ø che nell'atto deliberativo, alle premesse, si riportano le norme di piano del P.A.r.u.1, introducendo il concetto "della trasformazione urbanistica con trasformazione d'uso degli immobili", ma in realtà le N.T.A. del P.A.r.u.1 al punto 2 fanno riferimento alle sole

trasformazioni d'uso e al punto 3 alla demolizione – ricostruzione, pertanto l'introduzione del concetto generale di ristrutturazione urbanistica nella norma speciale di cui al punto 2, essendo ristrutturazione urbanistica anche la demolizione e la ricostruzione degli immobili mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, sembra voler concedere quest'ultimo istituto e cioè la demolizione e la ricostruzione prevista invece chiaramente al punto 3;

Ø che, a parere dei sottoscritti, vengono violate le seguenti norme : 1.1. Violazione della lettera i) dell'art. 2 L.R. 23/97 – Il cuore della deliberazione sta nella sua ritenuta natura di "variante interpretativa". A termini della disposizione richiamata, infatti, rientrano nella procedura semplificata le "varianti concernenti modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa". L'amministrazione ritiene di poter applicare questa disposizione per "interpretare" il contenuto dell'art.56 delle NTA. Ebbene, la disposizione in questione prevede che "con l'attuazione del PA è consentita la trasformazione d'uso ad attività direzionali e commerciali solo nel caso siano state realizzate le aree a parcheggio Pa di Via Mazzini (mercato) e via Toti; il 30% della SIp è convenzionato ad uso pubblico. In alternativa sono consentite la demolizione e la riedificazione con PP con i seguenti parametri e condizioni: volume massimo 6.950 mc., con le destinazioni consentite per il nucleo di antica formazione e massimo due piani; cessione gratuita minima aree a standard mq. 6.500". E' piuttosto chiaro come il PRG abbia inteso prevedere due distinti regimi possibili: (i) conservazione degli esistenti 14.322 mq, con la possibilità di modificare la destinazione d'uso a fronte dell'avvenuta realizzazione dei parcheggi previsti e convenzionamento di SIp pari al 30%, ovvero (ii) demolizione e ricostruzione di circa un settimo della SIp (da 14.322 mq. a 6.950 mc – e, cioè, anche con altezze minime di 3 mt per piano circa 2.300 mq), con possibilità di realizzare le destinazioni previste per il nucleo antico e cessione di standard per circa tre volte la SIp. La "interpretazione" fornita dalla variante, è nel senso che, invece, sia possibile la demolizione e ricostruzione di tutti i 14.322 mq, con cambio d'uso e convenzionamento del 30% della SIp. L' "interpretazione" consente al privato di realizzare una superficie utile di circa 12.000 metri quadrati in più, rispetto a quanto previsto dal piano vigente. Non serve molto altro per mostrare la falsa applicazione della norma in epigrafe. In realtà si assiste anche alla violazione dell'art.9 della legge regionale 9/99, poiché si è di fronte ad intervento che avrebbe richiesto l'espressione in via semplificata del consenso regionale, in sede di accordo di programma.

1.2. Violazione della lettera e) dell'art. 2 L.R. 23/97 – Nell'approvazione del Piano, poi, l'amministrazione ha previsto anche l'incremento volumetrico legittimato dalla lettera e) della norma in questione. Si tratta di incremento di ulteriore 10% (che, per inciso, è di dimensioni quasi pari all'intera volumetria che sarebbe stata realizzabile con demolizione e ricostruzione dal PRG). Come noto, la legge regionale consente detto incremento laddove si tratti di variante "di completamento" che interessi "ambiti territoriali omogenei già classificati ai sensi dell'art.2 del DM 1444/1968". L'amministrazione, con artificio che viola evidentemente sia la disposizione in epigrafe che l'art.2 del DM 1444/1968, ritiene applicabile l'ampliamento (senza alcun adeguamento delle zone a standard !) sulla scorta dell'idea di poter individuare "quale ambito di riferimento solamente le aree oggetto dell'intervento". Evidente la violazione: (i) innanzitutto non si tratta di variante di completamento; (ii) in secondo luogo l'area non si trova in zona b), c) o d) del PRG, come pure si richiederebbe dalla norma regionale -ed, in questo senso, è esplicita la circolare "note esplicative, orientamenti e istruzioni operative" dell'Assessorato all'Urbanistica e al Territorio, n.37 del 10 luglio 1977-; (iii) l'applicazione al solo fabbricato oggetto dell'intervento è del tutto irragionevole, perché consentirebbe l'ampliamento in totale difetto dei presupposti, a qualsiasi intervento; (iv) la perimetrazione è del tutto artificiosa, in violazione della menzionata circolare; (v) non riguarda l'intera zona omogenea.

1.3. Violazione della lettera b) dell'art. 2 L.R. 23/97, irragionevolezza e sviamento

– Al fine di rendere ammissibile l'intervento, l'amministrazione, essendosi realizzato solo uno dei due parcheggi richiesti dalla norma di Piano, provvede a spostare la localizzazione dell'altro. E' evidente l'irragionevolezza. La previsione di piano ancorava la possibilità di mutare la destinazione d'uso di oltre 14.000 metri quadri alla disponibilità di parcheggi pubblici, idonei a ridurre l'impatto viabilistico ed ambientale che una differente destinazione, nella specie commerciale, avrebbe portato con sé. E' chiaro come sia del tutto contrario all'interesse pubblico fare realizzare in altra zona il parcheggio mancante.

Ø che, a parere dei sottoscritti, l'applicazione della L.R. 23/97 al fine di addivenire ad una variante di P.R.G., che avrebbe dovuto seguire la procedura ordinaria di variante con approvazione regionale o meglio, essendo nella fattispecie, la procedura di cui si è detto dell'art. 9 L.R. 9/99 di Accordo di Programma, ha consentito all'Amministrazione di richiedere al privato lo "standard minimo", mentre attraverso la L.R. 9/99 l'Amministrazione era nelle condizioni di "contrattare" uno standard decisamente superiore eventualmente da monetizzare, proprio per la particolare trasformazione urbanistica della zona centrale del paese;

Ø che, a parere dei sottoscritti, non serve altro per mostrare l'irragionevolezza, lo sviamento e un supposto danno erariale, essendo la variante assunta ad esclusivo uso e consumo della speculazione privata;

Ø che, da quanto precede, si ritiene che la procedura semplificata di cui alla LR 23/97, utilizzata dall'Amministrazione Comunale per giungere all'approvazione della deliberazione in oggetto, non è applicabile nella fattispecie in questione;

tutto ciò premesso

S I I N V I T A N O

Le autorità in indirizzo a procedere per quanto di legge al fine di tutelare il pubblico interesse.

Ferno, 27 febbraio 2002

Emiro Nerini
Matteo Ramon
Giovanni Rappo

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it