

PUNTO N. 7 ALL'O.D.G.: "PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DEL TITOLO VI CAPO I LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I. DENOMINATO "COMPARTO SOLAI E TRAVI DI VIA BIDINO – VIA CAMPAGNA" – ADOZIONE".

PRESIDENTE:

Passiamo ora al settimo punto: "*Programma integrato di intervento del comparto solai e travi*", ci illustra il punto l'assessore Colombo.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Grazie, Presidente. Partiamo da questa foto aerea, dove possiamo vedere il compendio della "Solai e Travi", oggetto del programma che stiamo analizzando questa sera. Il perimetro è contornato da questo tratteggio rosso e, come vedete, va a occupare un'ampia superficie che è compresa dalla via Bidino alla via Campagna, ha dei prolungamenti verso est in direzione della... anzi no, era ribaltata l'immagine, sarebbe verso ovest, della via Monte Chiusarella e poi fa parte del compendio anche quell'area interposta tra la via Jamoretti e la via Campagna, quel rettangolo che a suo tempo era destinato a un ulteriore ingresso all'attività produttiva della "Solai e Travi", direttamente dalla via Jamoretti.

Attualmente l'area, nel nostro Piano di Governo del Territorio, vedete sempre l'area perimetrata in rosso, è destinata a un ambito di concentrazione terziaria su via Jamoretti, e mi riferisco proprio all'area di cui vi ho appena parlato, cioè quella interposta tra la via Jamoretti e la via Campagna, a suo tempo utilizzata come ingresso secondario all'attività, poi un'area di destinazione produttiva, che è quella a lilla, che costituisce la maggior parte del compendio e in ultimo la parte verso la via Monte Chiusarella, già destinata a residenze, perché è compresa nel tessuto urbano recente prevalentemente residenziale. Tutto questo, all'interno del solito tessuto urbano consolidato.

Ora, è all'inizio dello scorso anno che la proprietà ha sottoposto all'Amministrazione una proposta per la rigenerazione dell'area, con previsione di un insediamento residenziale e attività commerciali. La proposta, almeno in partenza, è stata considerata meritevole di approfondimento, proprio in considerazione del fatto che, oltre appunto a riguardare un'area produttiva dismessa ormai da una decina di anni, situata al limite di una zona densamente abitata, forniva l'occasione per mettere mano alla soluzione di alcune criticità viabilistiche, mi riferisco alla strozzatura presente sulla via Campagna, alla problematica relativa all'innesto della via Bidino con la via Campo dei Fiori e, ultimo ma non ultimo, realizzare nuovi parcheggi lungo la via Jamoretti, appunto nell'area comunicante tra Jamoretti e Campagna, parcheggi che riteniamo potenzialmente alternativi a quelli posti a margine della strada. Questo, ovviamente, in funzione della futura realizzazione della ciclopedonale su via Jamoretti, da tanti auspicata.

Su quale sia, apro parentesi, lo stato dell'arte della ciclabile di via Jamoretti è già stato accennato in precedenza, forse non è stato detto in conclusione che è vero che anche per questa tornata la nostra domanda è stata dichiarata ammissibile ma non finanziata, ma rispetto alla selezione dell'anno precedente, a quanto abbiamo inteso, è stato disposto che per l'anno 2024 e il 2025 non ci sarà più un'ulteriore presentazione di richieste, ma le istanze verranno finanziate a scorrimento dalla graduatoria. Quindi vedremo, insomma, nel senso che comunque finora, come è già stato detto, sono stati finanziati soltanto interventi appartenenti alla prima categoria delle tre categorie di intervento ammesse dalla norma, cioè la messa in sicurezza del territorio a rischio

idrogeologico. Tutte le altre istanze sono a seguire e quindi vedremo, comunque rimane nella programmazione.

PRESIDENTE:

Benissimo.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Adesso andiamo a vedere nel dettaglio. Quello che vedete adesso è sostanzialmente il rilievo dello stato di fatto, quindi parliamo dell'espansione dell'area oggetto di programma integrato. Si tratta di un'area di più di 30.000 metri quadrati, 30.164,63 metri quadrati.

Dicevo che, dopo la proposta preliminare, noi l'abbiamo ritenuta meritevole di approfondimento, ma abbiamo ovviamente fatto presente alla proprietà e condizionato il proseguimento della trattativa e dell'intervento, alla presa in considerazione di alcune opere e alcuni interventi che abbiamo ritenuto essere fondamentali, da un lato per l'armonica attuazione del Piano e, nello stesso tempo, anche per le ricadute economiche che questo Piano può avere a beneficio della collettività.

Quindi, in cosa consiste l'intervento? Partiamo dall'intervento privato, poi passiamo alla parte più interessante, obiettivamente, che è la parte di rilevanza pubblica. L'intervento privato consiste nella realizzazione di un complesso residenziale, che è quello sulla destra, per 2.600 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, diviso in tre palazzine di tre piani ciascuna e poi di un intervento commerciale, costituito da due medie strutture di vendita autonome tra loro e ciascuna in modo separato direttamente accessibile dalla via Bidino, una prima di 3.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, quella sulla sinistra, che comporterà poi una superficie massima di vendita di 2.500 metri quadri, che è il limite per le medie superfici di vendita stabilito per un Comune della nostra dimensione, cioè sopra i 10.000 abitanti e un secondo edificio, sempre commerciale, sempre di media struttura di vendita, più piccolo, di 2.400 metri quadrati, con una superficie di vendita massima di 1.250 metri quadrati.

Facciamo un rapido passaggio sulla amministrazione delle volumetrie previste e passiamo quindi avanti, tenendo conto che quello che vedete è comunque un Piano Attuativo e quindi gli interventi edilizi poi saranno, nella loro architettura, definiti nella fase del rilascio dei permessi di costruire. Quindi stiamo identificando, in questo momento, poco più che delle sagome.

Questo è l'edificio cosiddetto "edificio A", cioè quello di 3.000 metri quadrati, quello più vicino alla via Campagna, questo invece è l'edificio commerciale più piccolo, quello di 2.400 metri quadrati, di superficie lorda di pavimento e, per finire, queste sono le palazzine di tre piani fuori terra.

Torniamo indietro, ecco, torniamo alla planimetria generale e passiamo alla descrizione invece delle opere che sono state richieste, perché ritenute connesse rispetto alla buona riuscita, dal punto di vista urbanistico, dell'intervento. Allora, prima di tutto ero partito dalle criticità viabilistiche e quindi parliamo della soluzione, della rettifica del calibro stradale della via Campagna da un lato, parliamo dell'adeguamento viabilistico della via Bidino, con la formazione di un marciapiede sul lato degli insediamenti commerciali e residenziali e la risoluzione dell'innesto con la via Campo dei Fiori, con una rotatoria, rotatoria che sarà del tipo sormontabile per consentire comunque ai mezzi che vanno a rifornire le strutture commerciali, di poter svoltare ed entrare in quella strada di penetrazione che separa gli insediamenti commerciali dalla residenza.

Altro intervento importante, il parcheggio sulla destra lungo la via Bidino, subito dopo la rotatoria, parcheggio pubblico che abbiamo ritenuto opportuno chiedere in funzione di

compensazione rispetto agli attuali spazi a parcheggio più o meno estemporanei che esistono in questo momento lungo la via Bidino e che sono, ecco: questo è il parcheggio di cui parlavo. A compensare, dicevo, i posti auto, questi parcheggi che in modo più o meno estemporaneo adesso sono utilizzati lungo la via Bidino e che, anche se nessuno se ne rende conto, di fatto insistono sulla proprietà della "Solai e Travi".

Ultimo della serie, invece, è il parcheggio a ponte tra la via Jamoretti e la via Campagna, che è stato pensato, come dicevo, primariamente in funzione dell'incremento delle aree a parcheggio presenti sulla via Jamoretti. Poi abbiamo chiaramente delle aree a parcheggio riservate alle strutture commerciali, che però sono aree a parcheggio asservite all'uso pubblico, e poi le vedremo nel dettaglio tra poco. Oltre a questi interventi che sono all'interno del compendio, abbiamo richiesto la realizzazione di due opere extra comparto, cosiddette, che sono però ritenute fondamentali dall'Amministrazione: uno è il percorso ciclopeditonale che dalla via Jamoretti percorrerà la via Bidino, separato dalla strada con un cordolo, che separa la parte ciclabile dalla strada per tornare indietro e il percorso ciclopeditonale che si estenderà lungo la via Campo dei Fiori fino ad arrivare all'altezza della scuola Don Milani, dove attualmente già arriva il percorso ciclabile che connette la scuola verso il centro del paese.

L'altra opera extra comparto, è stata anticipata prima dal Sindaco, è la tensostruttura per l'area feste alla Brughiera, che vedremo poi nel dettaglio più avanti.

Ecco, qui vedete più nel dettaglio le aree destinate agli interventi a servizi e quindi il parcheggio lungo tra la via Bidino, via Jamoretti e via Campagna, l'area verde attigua alla via Campagna che costituisce diciamo un sfogo rispetto alle attuali utenze commerciali e di ristorazione che spero venga in modo, auspiciamo venga utilizzata in questo senso e poi l'area parcheggio lungo la via Bidino di cui vi parlavo prima e qui vedete meglio le due aree a parcheggio asservite ad uso pubblico, ciascuna a servizio delle due medie strutture di vendita. Tenete presente che la media struttura di vendita richiede come area a parcheggio una quantità di parcheggi pari alla superficie lorda di pavimento. Quindi, a fronte di 3.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento dell'edificio A, noi ci troviamo con circa 3.820 metri quadrati di area asservita ad uso pubblico per parcheggi e verde e, a fronte dei 2.400 metri quadrati della seconda media struttura di vendita, ci troviamo con più di 2.940 metri quadrati di aree asservite al pubblico per parcheggi e verde.

Altre aree in cessione sono quelle scaturite dall'intervento residenziale, di cui appunto fa parte il parcheggio, la cessione delle aree per il parcheggio su via Bidino. Voi sapete che nel nostro Piano di Governo del Territorio c'è uno standard residenziale richiesto, che è di 27,4 metri quadrati di aree a servizi per ogni abitante virtuale. Gli abitanti virtuali previsti scaturiscono da un conticino relativo alla volumetria. Comunque, in breve, alla fine l'intervento residenziale dovrebbe generare 941 metri quadrati di aree a servizi. La scelta è stata quella di localizzare qui 520 metri... sì, di monetizzare 420 metri quadrati e i restanti di lasciarli appunto a parcheggio lungo la via Bidino. La monetizzazione di questi parcheggi, poi, tornerà in gioco quando parleremo degli aspetti finanziari del Piano.

In quest'altra tavola, potete invece meglio vedere le aree cedute per gli interventi di adeguamento stradale, quindi da un lato l'intervento stradale di adeguamento della via Campagna e dall'altro l'adeguamento stradale della via Jamoretti. Questo, come descrizione di massima degli interventi previsti.

Adesso vorrei soffermarmi un attimo sugli aspetti economici, di come sono finanziati gli interventi che abbiamo appena descritto. Allora, torniamo alla planimetria dove sono localizzati. Il parcheggio su via Jamoretti, quindi questo, comporta lavori per 78.945 euro circa. Il parcheggio su via Bidino, quindi quest'altro, comporta lavori per 79.650 euro circa. L'allargamento di via

Campagna, 65.640 euro circa e l'allargamento di via Bidino, 99.460 euro circa. Queste opere sono state raggruppate assieme, perché costituiscono per norma opere di urbanizzazione primaria e quindi, a fronte della realizzazione di queste opere di urbanizzazione primaria, noi possiamo scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti all'Amministrazione. Gli oneri dovuti all'Amministrazione sono 135.500 euro, ben inferiori quindi ai 300, alla sommatoria delle cifre che vi ho detto, che ammonta a 323.700 euro circa, il che vuol dire che, scomputati gli oneri, il resto dei costi è chiaramente assunto da parte dell'attuatore del Piano.

Passiamo, invece, all'area verde su via Campagna, per cui è previsto un costo di circa 66.100 euro e che costituisce opera di urbanizzazione secondaria. La Legge 12 consente di inserire tra le opere di urbanizzazione secondaria anche gli interventi relativi all'invarianza idraulica, relativi ovviamente alle aree cedute e realizzate come opere pubbliche e anche gli interventi di bonifica calcolati, ci sono dei costi di bonifica per rendere riutilizzabile l'area e questi sono stati calcolati in proporzione, in base all'estensione delle aree che vengono trasferite all'Amministrazione.

Gli interventi di invarianza idraulica pesano circa 36.800 euro, gli interventi di bonifica pesano circa 43.100 euro. Quindi qui abbiamo un totale di opere previste di urbanizzazione primaria di 146.000 euro, gli oneri dovuti al Comune sono 57.820 euro e anche qui vale quello che vi ho detto prima rispetto al delta tra gli oneri dovuti e i costi delle opere da realizzare.

Rimangono poi, come accennavo all'inizio, le opere extra comparto, che sono elementi qualificanti l'intervento, dal nostro punto di vista. Abbiamo, come accennavo prima, il percorso ciclopeditonale lungo la via Bidino e lungo via Campo dei Fiori, che è stimato in circa 195.500 euro e poi abbiamo l'intervento anticipato all'inizio, relativo all'area feste presso il centro sportivo della Brughiera. L'area feste, abbiamo già visto prima l'ortofoto, l'intervento è localizzato tra il campo sportivo e gli attuali insediamenti dei campi da tennis e delle strutture di servizio del centro sportivo e sarà costituito da una tensostruttura di circa 450 metri quadrati e da un blocco servizi, quindi cucina, deposito e servizi igienici, di circa 100 metri quadrati.

Vediamo, nel dettaglio, l'intervento. Questo è il blocco servizi, semplice, vediamo quindi la cucina al centro, questo è il lato che confinerà con la tensostruttura con un portico, quindi la cucina, i servizi diretti della cucina, invece un deposito relativo alla gestione dell'area della tensostruttura e i servizi igienici conseguenti all'utilizzo dell'area feste. Veniamo alla tensostruttura, chiaramente questo è ancora un disegno di massima. Come vedete, è una struttura molto semplice ma, nello stesso tempo, pensata affinché non venga comunque interrotto il cono visuale tra la parte alta dell'area sportiva e il paesaggio che caratterizza la Brughiera. Per cui questa sella, diciamo così, non dovrebbe frapponere, a chi sta nella parte alta dei campi da tennis e del bar, la vista rispetto alle montagne, al verde di sfondo, proprio perché in quel settore il telone si abbassa e non fa massa rispetto, non va a impallare la vista. Torno un attimo alla... ecco, capite che il telone verrà disposto in senso longitudinale e quindi ci sarà questa libera, questo cono visuale che verrà preservato.

Ecco, come vengono finanziati questi interventi a extra comparto? La tensostruttura ha un costo preventivato di circa 440.000 euro, 437.000 euro di fatto. Quindi, sommata al percorso ciclopeditonale, ci troviamo di fronte a un investimento di 632.540 euro. Questo intervento è in parte realizzato dal proponente in luogo del versamento al Comune delle somme che adesso vi spiego. Ogni intervento edilizio, comunque, comporta il versamento all'Amministrazione di una cifra commisurata al contributo relativo al costo di costruzione. Sommati gli interventi residenziali a quelli commerciali, la cifra dovuta all'Amministrazione come costo di costruzione stimata, perché poi i calcoli precisi verranno rilasciati, potranno essere effettuati in sede di rilascio dei permessi di costruire e, in questo caso, la differenza verrà pagata, però la cifra stimata in convenzione sono 315.400 euro. A questo sommiamo, come anticipavo prima, gli introiti

derivanti dalla mancata cessione di quella quota a standard residenziale di 421 metri quadrati che non sono stati utilizzati per i parcheggi lungo la via Bidino e questa monetizzazione è stata stimata dall'ufficio come sempre con una perizia ad hoc e la monetizzazione è stata quantificata in 77.500 euro, circa.

Poi c'è invece un'ulteriore cifra, che è proprio specifica diciamo, più caratteristica di questo tipo di interventi che ovviamente comportano una variante al Piano di Governo del Territorio, abbiamo visto l'attuale azionamento dell'area qual è e abbiamo visto quale sarà la destinazione d'uso prevista dal Piano. Ora, diciamo che l'incremento dell'utile che deriva al proponente a seguito del cambio di destinazione d'uso, nel nostro PGT è previsto che una quota di questo utile sia riconosciuta dall'Amministrazione. L'abbiamo stabilita nel 25% dell'incremento dell'utile tra un'ipotetica attuazione di una destinazione produttiva, quindi semplicemente un nuovo intervento produttivo all'interno dell'area del Piano, confrontato invece con gli introiti derivanti dalla trasformazione a commerciale residenziale. Questo utile del 25% sono altri quasi 94.000 euro. Quindi, alla fine, il totale delle somme dovute, sommando appunto costo di costruzione, monetizzazione delle aree non cedute e standard qualitativo, arriva a 487.000 euro circa, questo a fronte dei 632.500 euro di cui parlavamo all'inizio. Quindi anche qui vale quello che ho detto in precedenza per le opere di urbanizzazione, cioè che l'impegno stabilito in convenzione è realizzare la ciclopeditonale, è realizzare l'area feste, per gli importi che sono stati calcolati. Quindi il delta viene, ovviamente, sempre messo direttamente dal proponente.

Questi sono gli interventi, dopodiché la convenzione naturalmente fissa delle scadenze per la realizzazione delle opere. Di per sé stessa, la convenzione ha durata di dieci anni, però quello che interessa sono le scadenze poste per la realizzazione delle opere di interesse pubblico. Quindi, partiamo dalle opere di rilevanza pubblica esterne al comparto, cioè la ciclopeditonale di via Bidino e l'area feste alla Brughiera. Chiaramente i termini potranno partire dal momento in cui sarà definitivamente approvato e pubblicato sul volantino della Regione Lombardia il Programma Integrato di Intervento. I tempi stabiliti dalla legge 12, rispetto alla delibera di adozione, sono quindici giorni di pubblicazione e quindici giorni per la presentazione di osservazioni, dopodiché l'Amministrazione può procedere all'esame delle eventuali osservazioni pervenute e all'approvazione del Piano.

Fatto zero il momento dell'approvazione del Piano, le richieste di permesso di costruire dovranno pervenire entro sessanta giorni dall'approvazione appunto definitiva del Piano. L'inizio dei lavori è fissato entro trenta giorni dal rilascio del permesso di costruire e il completamento dei lavori, parlo di entrambe le opere, quindi la ciclopeditonale e il telone, chiaramente sono opere di diversa complessità che possono avere temporizzazioni non identiche, nel totale comunque sono previsti sei mesi. Questi per le opere relative alle opere di rilevanza pubblica esterne al comparto.

Per quanto riguarda, invece, le opere di urbanizzazione più strettamente connesse al comparto e che quindi più interagiscono con i cantieri relativi alle opere previste dal Piano, l'allargamento della via Campagna, la realizzazione dell'area verde a lato, se volete torniamo al "via". Quindi parliamo dell'allargamento della via Campagna, quindi la strada via Campagna e la realizzazione dell'area verde, quindi questa, a lato della via, ovviamente prima della presentazione dell'agibilità dell'edificio sul lotto 1), cioè dell'edificio A che confina l'area verde con la via Campagna.

Mentre per quanto riguarda tutte le altre opere di urbanizzazione, quindi parliamo del parcheggio su via Jamoretti, parliamo dell'allargamento della via Bidino, con la rotatoria e l'innesto della via Campo dei Fiori, parliamo dei parcheggi su via Bidino, questo comunque entra nella presentazione della prima richiesta di agibilità, qualsiasi sia, fosse relativa all'edificio A, all'edificio B o all'edificio C, cioè alle medie strutture piuttosto che alla residenza, questo perché comunque ci teniamo ad una unitarietà di intervento, cioè non abbiamo voluto rischiare che il

marciapiede sulla via Bidino, piuttosto che altri interventi di urbanizzazione, fossero realizzati a pezzi. Quindi, la prima agibilità si deve portare dietro comunque l'integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Questa è, in sintesi, la proposta di Programma Integrato. Ecco, un aggiornamento in più. Ovviamente, prima di procedere alla possibilità di sottoporre al Consiglio l'adozione del Piano, il Piano è stato sottoposto a una verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale, perché è comunque un Piano in variante al PGT, la variante riguarda unicamente il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi e non il Documento di Piano. Ricordate che il Piano di Governo del Territorio è composto da questi tre strumenti. Non riguardando il Documento di Piano, era possibile fare una verifica di esclusione dalla VAS, cosa che è stata fatta. Sono comunque pervenuti, chiaramente nel procedimento sono stati coinvolti gli Enti competenti e il pubblico che era stato individuato nelle rappresentanze consiliari; sono arrivati i contributi relativi ai contenuti del Piano da parte della Provincia di Varese, di ARPA e di ATS.

Le osservazioni pervenute sono state ovviamente recepite e quindi la documentazione, inizialmente sottoposta a VAS, è stata poi implementata e integrata con degli approfondimenti che hanno riguardato, non che prima gli argomenti non fossero stati analizzati, ma sono stati ulteriormente approfonditi, riguardanti il tema dell'impatto viabilistico, dell'invarianza idraulica, degli approvvigionamenti idrici degli scarichi e poi della caratterizzazione dell'offerta commerciale presente a livello comunale. Questo è il PI che viene sottoposto questa sera all'approvazione del Consiglio.

Ultima questione. Viene richiesta l'immediata eseguibilità della deliberazione, proprio con l'obiettivo di giungere alla disponibilità dell'area feste, presso il centro sportivo della Brughiera, all'inizio della prossima stagione estiva. Questo è il motivo per cui abbiamo chiesto l'immediata eseguibilità della delibera. Resto comunque a disposizione, per ogni approfondimento utile.

PRESIDENTE:

Grazie, assessore Colombo. Prendo nota di eventuali interventi. Prego, consigliere Ferrazzi.

CONSIGLIERE FERRAZZI ROSA:

Grazie. Chiaramente, il recupero di un'area dismessa è un'opera importante che avrà richiesto tantissimo lavoro, difatti l'Assessore ha detto che i primi contatti erano stati più di un anno e mezzo fa, ecco. Io volevo dire che semplicemente, e lo sto dicendo senza nessuna vis polemica, perché è giusto che sia così, che però visto dal punto di vista delle minoranze, le minoranze si ritrovano a valutare il prodotto finito, se mi passate il termine, senza sapere o, per lo meno, avendo solo determinate informazioni, su tutto il lavoro che c'è stato dietro, perché sicuramente noi abbiamo capito che stava succedendo qualcosa, abbiamo visto una prima delibera di Giunta ancora parecchi mesi fa, poi io ero andata in Comune esattamente un mese fa, il 18 giugno, chiedendo dei documenti all'ufficio Tecnico e il responsabile dell'ufficio Tecnico mi aveva consigliato di aspettare perché ci sarebbe stata la conferenza per la VAS, etc. Poi abbiamo fatto una Commissione Urbanistica, che è stata sicuramente molto utile, però quello che voglio dire è che, quando c'è un progetto di queste dimensioni, sicuramente è partito da lontano ed è partito con tutta una serie probabilmente di incontri e di interlocuzioni che non hanno avuto il carattere dell'ufficialità e, di conseguenza... cioè, intendo dire, se uno scrive qualcosa in Comune, al Sindaco, non è che la minoranza o chiunque altro lo venga a sapere, anche perché magari ci sono progetti di cui se ne parla per mesi e poi dopo non vanno avanti. Quindi, quello che si viene a sapere poi, è quello che effettivamente va avanti. Quindi le minoranze, da questo punto di vista, chiaramente sono in difficoltà, ma è giusto che sia così, non lo sto dicendo con polemiche.

Giusto per fare un esempio di quello che voglio dire, per chiarire il mio pensiero su questa cosa, prendiamo il caso di Villa Pirelli e Villa Castiglioni. Villa Castiglioni era privata, Villa Pirelli era pubblica, è andata perduta, ma alla fine, dalle informazioni che ho ufficiali, sono finite più o meno nelle stesse mani, perché si tratta di due società malesi che hanno la sede a Milano nello stesso ufficio, che hanno nel Consiglio di Amministrazione una persona che è un omonimo, che ha comunque lo stesso nome. Quindi, se a un certo punto, chi ha acquistato questi due compendi e chi ne è venuto comunque in possesso, decide di iniziare a farne qualcosa ed inizia un'interlocuzione col Comune, noi questo non lo sapremo mai, cioè lo sapremo solo quando la cosa viene formalizzata con un atto pubblico che viene pubblicato sul sito. Altrimenti, magari, se ne sta parlando da un anno e noi non ne sapremo niente.

Quindi, giusto per dire che poi, quando arriva il progetto fatto, ovviamente poi è più facile o più difficile, a seconda dei punti di vista, trovare magari e fare delle domande, dire "perché non si è fatto così?" e "perché non si è fatto così?" e giustamente dall'altra parte si risponderà che si sono cercate le soluzioni che erano migliori. Questo è evidente.

Solo un paio di considerazioni. Diciamo che si è persa completamente la vocazione industriale della zona, mi spiace ma non è stato preso neanche in considerazione uno spazio, che so, per l'artigianato e quindi si è passati da un'area industriale, un'area in cui si produce ricchezza, a un'area commerciale che è un'area in cui alla fine si consuma ricchezza e spero che abbiano fatto tutti i calcoli giusti, perché purtroppo cominciamo a vedere in giro anche le aree commerciali dismesse. Basta andare in autostrada da Milano a Venezia, si trovano lungo l'autostrada capannoni che sono ormai scheletri praticamente di Mondo Convenienza, questo e quest'altro, ma anche molto più vicino da noi, nelle nostre zone, Luinese, Valcuvia, etc., vediamo dei progetti commerciali che sono partiti anche bene, ma che poi sono andati. Quindi, questo è, non voglio fare il menagramo, ovviamente, e non c'entra niente il Comune, in questo caso, perché sono calcoli che avrà fatto sicuramente la proprietà.

Avevo anche chiesto in Commissione perché non si sia presa in considerazione l'idea di fare i parcheggi sotterranei, perché ho visto che tutti gli ultimi centri commerciali, quelli di Varese in via Carcara, a parte l'Esselunga di Induno, ma anche (Filos) a Arcisate, hanno tutti il parcheggio sotterraneo. Avrebbe potuto permettere, magari, di fare delle aree verdi un po' più ampie in superficie e fare un'area un po' più grande, anche perché magari le aree verdi private, adesso io ho apprezzato che siano stati messi dei soldi in più per la manutenzione del verde, però basta guardare il parcheggio del McDonald e il parcheggio di San Cassano, per capire la differenza di tenuta e come sono messi. Quindi magari un'area verde realizzata dal privato ad uso pubblico o più grande, avrebbe potuto starci. Poi l'Assessore ci ha spiegato il problema del pozzo, però chiaramente io l'ho preso per buono, ma non perché non ho fiducia.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Magari sul pozzo ritorno, non ho detto nulla, però anche questa è un'informativa.

CONSIGLIERE FERRAZZI ROSA:

Ecco, comunque, quindi il discorso dei parcheggi sotterranei avrebbe potuto dare più respiro all'area, renderla un po' meno periferia di Milano, cioè magari questi centri commerciali con questi enormi parcheggi non sono mai bellissimi, per quanto si cerchi di ingentilirli con un po' di alberi, etc., mentre magari il parcheggio sotterraneo sarebbe stato meglio. Ma questa è una considerazione così, giusto tornando al discorso che abbiamo visto il prodotto finito.

Quindi, in questa fase, io direi che stiamo un po' a vedere e aspettiamo di vedere come si svilupperà l'opera. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliere Ferrazzi. Ci sono altri interventi? Prego, consigliere Bossi.

CONSIGLIERE BOSSI CHIARA:

Niente, volevo solo ribadire un pochetto quali sono state le tempistiche per approfondire questo progetto. Diciamo che è vero che di fatto il progetto non è l'Amministrazione che lo presenta, ma è appunto il privato, quindi di per sé sul progetto non l'abbiamo ideato noi e l'ha ideato appunto la proprietà.

Comunque, è stato detto dall'assessore Colombo che tutto quello che riguarderà l'attuazione successiva, qui, come lui ha ben detto, sono delle scatole, diciamo, delle volumetrie; poi tutta l'altra cosa sarà carico appunto dell'ufficio Tecnico, della Commissione Edilizia e della Commissione Paesaggistica. Quindi noi riponiamo grande fiducia in queste tre tappe, per curare al meglio l'esecuzione di questi edifici.

Sinceramente, è vero che magari i tempi erano stretti, però ricordo che già il 9 maggio, non solo noi ma tutta la popolazione, poteva vedere la cartografia e informarsi, perché era sul sito del Comune e anche su quello della Regione. Successivamente, entro il 16 maggio, quindi le vostre perplessità e così via potevano essere presentate, come un qualsiasi cittadino poteva presentarle, entro quella data e magari avreste potuto avere anche delucidazioni più chiare, se ci fosse stata la vostra partecipazione alla conferenza appunto riguardante la VAS del 20 giugno, perché lì c'era proprio la possibilità di interloquire con la proprietà e i progettisti, mentre voi avete convocato la Commissione il 12 luglio e fortunatamente l'assessore Colombo è stato bravissimo e ha presentato, ad una ad una, tutte le planimetrie, però appunto è vero, il vostro contributo ci poteva essere e magari noi lo aspettavamo anche nelle fasi precedenti. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliere Bossi. Prima di dare la parola al Sindaco, c'era il consigliere Zamaretti.

CONSIGLIERE ZAMARETTI VITTORE:

Sì, solo un attimo. devo dire che ho condiviso il ragionamento della consigliera Ferrazzi riguardo alle politiche industriali. Purtroppo bisogna rendersi conto che la deindustrializzazione è iniziata negli Anni 70 ed è proseguita con tempi e cadenze veramente notevoli. Non dobbiamo stupircene, perché qui da noi più nessuno aprirà un'industria. Oltretutto, quando si parla di 33.000 metri quadri, non penso che si possa aprire un'industria come la FIAT o cose del genere, però adesso cosa è successo, che tutto si è riversato nel terziario e nel commercio. Logicamente, come diceva lei, adesso anche in quel settore c'è una leggera crisi, perché è notevole ed è evidente, con tutti i capannoni dismessi, su questo sono d'accordo, però dobbiamo renderci conto che ci siamo trovati in questa situazione.

Secondo me l'idea prospettata dall'architetto Colombo è un'idea fattibile perché, oltre a dare spazio a degli edifici residenziali, ci sono anche quelli commerciali e poi anche delle aree verdi. Direi che mi sembra l'unica soluzione possibile in un'area del genere, perché adesso quando passi di lì vedi questi capannoni della "Solai e Travi", sembra quasi un muro impenetrabile e quindi penso che meglio di così non si potrebbe fare. Scusate, grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliere Zamaretti. Prego, signor Sindaco.

SINDACO CAVALLIN MARCO:

Grazie, Presidente. Innanzitutto, questa sera mi fa un po' specie discutere area industriale e area commerciale, perché di fatto non è un elemento che è un elemento di discussione tra Amministrazione e privato, perché le proposte arrivano dal privato, il Comune cosa fa? L'ha detto benissimo Colombo, propone gli interventi pubblici collaterali a quelle che sono le intenzioni private. Dunque, in quella trattativa, io non posso andare a dire: "No, non voglio il commerciale, fate l'industriale". Che abbia senso o non abbia senso, probabilmente non ce l'ha, però questa non è parte di quella discussione.

Allora, dico, io questa sera mi aspetto di discutere su cosa? Su quello che l'assessore Colombo ha esposto e cioè, direi, i due punti chiavi, perché, a parte la sistemazione dell'area intorno, che non è da poco, è importante, cioè l'allargamento della via Campagna, la sistemazione della via Bidino con la rotatoria, i parcheggi, i marciapiedi, etc., l'area verde, perché lì è prevista un'area verde che prima è stata indicata, di realizzazione, poi c'è il problema dei pozzi, che poi dirà Colombo, dunque andare sotto terra lì sarebbe stato un po' complicato. Ma il tema qual è? La scelta su cui discutere questa sera, ma vedo che invece la discussione è andata da tutt'altra parte, è quella di dire: l'Amministrazione comunale che cosa ha detto? Ha ribadito un concetto di voler servire Induno con le piste ciclopedonali, perché oggi andremo a votare la realizzazione dell'ennesimo pezzo di pista ciclopedonale che pian piano sta avvolgendo Induno, anzi si stanno ramificando le piste ciclopedonali all'interno del nostro tessuto urbano.

È chiaro che farle a pezzi non è bello, e non è neanche politicamente così redditizio, perché fare i pezzetti vuol dire dover aspettare, però questo è quello che possiamo fare con le risorse che abbiamo avuto a disposizione, chiaramente scegliendo come ripartirle. Quest'anno avremmo potuto decidere di dimezzare le asfaltature, tra il 2022 e il 2023, che erano 2 milioni di euro, e dire: un milione lo investo in qualcos'altro. No, abbiamo scelto questa cosa. Qui è stato ribadito quel concetto e dunque quel pezzo di ciclopedonale che servirà alla scuola Don Milani per noi è importante, perché si connette, in un progetto generale che non sto certo questa sera a dire, ma che è nella nostra testa e pian piano stiamo realizzando.

Poi, chi arriverà dopo di noi, prima Colombo l'ha anche detto, si troverà sul piatto forse, nel 2024-2025, il finanziamento per realizzare, finalmente, anche la ciclopedonale lungo tutto l'asse della via Jamorretti, oltre a quelli che stiamo facendo. Primo tema, che è politico, che è tecnico, che è di idea, che è di prospettiva.

Il secondo punto, qual è? È l'area feste. A Induno serve un'area feste, perché non ne avevamo una, che si è rivelata insufficiente. Lo è stata quando è stata costruita nel tempo e utilizzata, poi progressivamente si è rivelata insufficiente e dunque avevamo questa mancanza. Dunque questa sera, questo Consiglio comunale, oltre a votare tutto quello che è necessario votare, a mio avviso politicamente sta votando che cosa? Queste due cose. A Induno serve un'area feste? È opportuno fare un'area feste là sopra? La mia risposta, da Sindaco, da politico, è: sì, è necessaria un'area feste. In tutti questi anni ho sentito tante persone che sono venute a parlare a me e a noi amministratori, chiedendo degli spazi: gli spazi sono stati trovati sempre, direi quasi sempre, con fatica, penso che Induno invece abbia la necessità di avere un'area festa adeguata.

Il luogo, ci abbiamo discusso tanto noi in Giunta e con tutti i Consiglieri comunali di maggioranza, il luogo ci sembra quello più adatto perché è un luogo comunque che si presta, visto che dietro c'è un anfiteatro a verde, sostanzialmente, c'è lo spazio per i parcheggi, ci sono tutte le infrastrutture necessarie per questo. La mia risposta è sì, serve; sì, questo intervento, abbiamo voluto fortemente che i soldi che uscivano da questo intervento fossero investiti soprattutto in queste due opere e questa sera io personalmente voterò, con orgoglio, queste due opere che secondo me sono importanti, insieme alle altre che si stanno realizzando a Induno.

Chiudo soltanto dicendo, facendo un commento a quello che ha detto la consigliera Ferrazzi, me lo sono scritto: “Non ne sappiamo nulla, come per Villa Pirelli”. Io e l’assessore Andreoletti abbiamo fatto diversi incontri, adesso non voglio dirlo perché c’è qui una giornalista, ma anche oggi, poi ne daremo comunicazione nei prossimi giorni, nelle prossime settimane in modo ufficiale, con il proprietario sia di Villa Pirelli che di Villa Castiglioni. Ci sono delle ipotesi che stiamo vagliando, ma non è ancora il tempo di comunicare questa cosa. Dunque, anche per il PI qui di “Solai e Travi”, io e Colombo abbiamo incontrato più di un anno fa queste persone; abbiamo iniziato a ragionare, abbiamo posto i nostri paletti e poi c’è un tempo in cui le cose possono diventare pubbliche, in cui la minoranza è invitata a fare la sua parte e, a mio avviso, ha tutti gli strumenti perché, oltre alla Commissione Urbanistica in cui è andato questo progetto, esiste anche la Commissione Lavori Pubblici, che non è mai stata convocata e lì, ad esempio, tutte le opere pubbliche intorno a questo intervento potevano essere discusse, nei tempi e nei modi che giustamente e correttamente sono stati prima esposti.

Dunque, a mio avviso, nel momento in cui c’è la volontà di mettersi a ragionare e, ripeto, l’avremmo potuto fare anche questa sera in Consiglio comunale, perché io mi sarei aspettato questa sera di discutere anche di queste opere pubbliche, direi che ci sono tutte le possibilità affinché anche i membri dell’opposizione, anche io ho fatto opposizione, so che è faticoso, soprattutto per questa ragione delle informazioni, però le informazioni arrivano e poi ci sono i tempi per poter intervenire, basta soltanto la volontà di volerlo fare. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, signor Sindaco. Sì, voleva precisare qualcosa l’assessore Colombo.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Volevo integrare con qualche informazione in più, sulla base di quanto è stato detto fino ad ora. La prima cosa era diciamo sulla opportunità del cambio di destinazione d’uso dell’area. Allora, l’area dismessa con l’attività della “Solai e Travi” non è più tale dal 2011. Il nostro Piano di Governo del Territorio è stato lavorato nel 2012, poi approvato nel 2013 in via definitiva, il primo mese del 2014 e noi per primi, in quel momento, abbiamo ribadito, mentre per altre aree la cui dismissione era già abbondantemente conclamata, nel Piano di Governo, sono state previste alternative rispetto alla situazione di partenza, aree che ahimè non sono poi decollate per motivi i più vari, comunque sempre dipendenti di fatto dalle scelte della proprietà, per l’area della “Solai e Travi”, che era dismessa da poco, che era inattiva, meglio, da poco, noi abbiamo deciso di ribadire la destinazione produttiva.

Quindi, ora, a distanza di più di dieci anni, dove, nonostante tutte le possibilità e le occasioni lasciate alla proprietà, questa attività, questa o altra attività di tipo produttivo, anche a lotti, come volete, non ha trovato una concretizzazione, allora a questo punto bisogna essere realisti, cioè nel senso se dopo dieci anni quello che tu hai pensato nel Piano di Governo non ha trovato attuazione e arriva una proposta diversa, credo che sia doveroso prenderla in considerazione. Poi è una proposta scontata, nel senso che prevede destinazioni, medie strutture di vendita? Può essere, però evidentemente è anche un’iniziativa che evidentemente ha le sue basi, almeno immagino, basi che evidentemente sono scaturite anche dalla collocazione geografica, dalla collocazione di queste aree all’interno di un contesto un po’ più grande, che è quello del territorio da Varese verso la Valceresio.

Prima di tutto, l’area commerciale confina con gli insediamenti terziari e commerciali di via Jamoretti, cioè è il prolungamento verso l’interno della via Jamoretti, non è un’area commerciale dispersa altrove, quindi è connessa con gli insediamenti commerciali previsti dal PGT.

Secondariamente, l'impatto che ha sulle strutture di vendita comunali, è stato anche verificato sulla base delle regole dettate dalla Regione e allora vediamo che, alla fine, l'insediamento è considerato di rilevanza, non di rilevanza extra comunale, quindi di rilevanza comunale, perché queste superfici di vendita, sommate a quelle già presenti, comunque danno un rapporto di peso insediativo cosiddetto, tra i metri quadrati destinati alla vendita e la popolazione intesa come residenti e addetti alle varie attività economiche, da un rapporto che nello stato di fatto è 6,9, che diventa 2,3; 2,3 che comunque è ben superiore a quel limite di 1,5 che la normativa regionale stabilisce come limite oltre il quale una richiesta di apertura di una nuova struttura commerciale diventa di rilevanza extra comunale. Quindi, come vedete, siamo ancora, dal punto di vista delle dotazioni della superficie commerciale, abbondantemente nella dotazione diciamo così compatibile.

Ecco, invece, tornando al discorso che era stato accennato dalla consigliera Ferrazzi: il tema del pozzo. Allora, quella che vedete proiettata è una delle tavole relative alla tematica delle invarianze idrauliche. Che cosa vuole evidenziare? Allora, vuole evidenziare prima di tutto la presenza di un pozzo che è situato al centro di quest'area circolare, pozzo che esiste da tempo immemorabile, non so da quanti anni, e che non è mai stato di uso idropotabile, quindi era destinato all'utilizzo rispetto all'attività economica che l'aveva nel suo interno. Dopo di che, quando l'acquedotto è stato preso in carico da Leriti, Leriti ha valutato la possibilità, in considerazione della qualità dell'acqua, di integrare questo pozzo all'interno della rete di approvvigionamento idrico e ha fatto partire una procedura che però non è stata poi portata in fondo e che attualmente è ancora nella sede provinciale per la sua autorizzazione. Ma non sto parlando dell'altro ieri, sto parlando dell'altro l'altro ieri, all'inizio di questa procedura.

Ora, questo che cosa vuol dire? Vuol dire che al momento non esiste nessun vincolo rispetto alla presenza del pozzo, perché il pozzo non è attualmente destinato ad uso idropotabile, ma ad altri usi. Non di meno, nella pianificazione del Piano Integrato, è stato considerato lo scenario di tutela massima, cioè è stato considerato l'utilizzo idropotabile del pozzo e quello che vedete identificato in queste aree colorate, una prima area circolare, di raggio 200 metri, che diciamo è l'area stabilita dalla normativa di base e quest'area è stata sovrapposta invece a un'altra area, che invece corrisponderà a un'analisi più di dettaglio che invece si fa naturalmente in merito alle zone di protezione dei pozzi destinati ad uso idropotabile, che è quella ellittica, che si prolunga oltre il cerchio.

La sovrapposizione delle due aree dà in questo momento la situazione di massima, diciamo di massima tutela possibile, rispetto all'uso idropotabile del pozzo. Quindi, questo cosa vuol dire? Che le opere che vengono realizzate all'interno delle aree che abbiamo colorato in azzurro, non che non siano, sono comunque realizzabili, ma comunque tutto deve essere realizzato nell'ottica della tutela della risorsa idrica. Quindi, in questo momento, comunque le opere di dispersione nel suolo delle acque provenienti dalle opere pubbliche avvengono comunque all'esterno delle aree di tutela e quindi sono comunque realizzabili; nel momento in cui verranno presentati i permessi di costruire relativi agli insediamenti, si valuterà quello che è lo stato di tutela imponibile, che se il pozzo a questo punto avrà avuto riconoscimento o che comunque sarà opportuno quantomeno considerarlo tale, quindi l'edificazione delle aree all'interno, delle aree colorate, dovranno osservare delle limitazioni, dal punto di vista della possibilità degli scarichi idrici, che derivano appunto dalla tutela del corpo, dell'uso idropotabile del pozzo.

Ecco, questo era il punto che era stato anche sollevato in Commissione, che però mi sembrava utile mostrare anche in questa sede.

SINDACO CAVALLIN MARCO:

Maurizio, aggiungo solo una cosa sul pozzo, che è un tema che è stato affrontato un po' di anni fa, prima con Aspem e adesso con Lereti. A Induno, per fortuna, abbiamo tanta acqua e tanti pozzi, poi è chiaro che per un discorso di collegamento con tutti, anche Induno può andare in crisi.

Il fatto che non sia stato ancora utilizzato quello, è figlio soltanto del fatto che in altre aree private, tipo ad esempio la SAP sotto, anche lì ci sono dei pozzi e quelli invece sono già stati utilizzati. Dunque hanno voluto privilegiare alcuni pozzi già presenti in altre parti e dunque gli investimenti li hanno fatti lì per captare l'acqua, ma hanno detto a suo tempo: o prima o dopo, arriveremo anche a utilizzare gli altri pozzi che abbiamo rilevato in giro.

Dunque, la nostra accortezza è stata questa di dire: preserviamo comunque quella zona perché in un futuro speriamo remoto, ma ahimè invece presumo prossimo, si dovrà andare a utilizzare anche quella fonte idrica.

PRESIDENTE:

Grazie, signor Sindaco. Se ci sono ancora interventi? Andiamo alle dichiarazioni di voto. Prego, consigliere Brenna.

CONSIGLIERE BRENNIA ANDREA:

Per i motivi che sono stati meglio espressi dalla consigliera Ferrazzi, il nostro voto è di astensione.

PRESIDENTE:

Grazie. Prego, consigliere Bossi.

CONSIGLIERE BOSSI CHIARA:

Il nostro parere è favorevole, perché questo progetto permette di risolvere un problema relativo a un'area dismessa e anche alla realizzazione di qualcosa di commerciale e residenziale che è ben inserito nel tessuto urbano e, oltretutto, ci saranno anche delle opere che andranno a vantaggio di tutta la popolazione indunese.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliere Bossi. Andiamo, pertanto, a votare.

Favorevoli? 13.

Astenuti? 4.

Contrari? 0.

Come richiesto l'assessore Colombo, per velocizzare l'iter sulla festa, votiamo anche l'immediata eseguibilità.

Favorevoli? Sempre 13.

Astenuti? 4.

Contrari? 0.

Sì, avvisiamo che alle 22.00 era entrata la consigliere Crosta, giusto per avere l'ora certa.

Alle ore 22:37 si è chiuso il punto n. 7 all'ordine del giorno.