



MOZIONE AREA LOMBARDA PETROLI



On.le sig. Sindaco,
on.li Consiglieri Comunali,

Premesso che

Da oltre 5 anni, i cittadini villasantesi e non solo, assistono con crescente preoccupazione al protrarsi di una, a dir poco, confusa situazione che riguarda l'area della "Lombarda Petroli".

E, in particolare, al susseguirsi di vicende giudiziarie tra l'amministrazione comunale ed il Fallimento Lombarda Petroli S.r.l., procedure nel corso delle quali sono intervenute pronunce da parte del TAR Lombardia, del Consiglio di Stato e financo della Corte Costituzionale. E ora si è in attesa della sentenza definitiva da parte del Consiglio di Stato.

A tal fine, appare opportuno precisare che tali contenziosi non coinvolgono, da un lato, l'amministrazione comunale e, dall'altro lato, un soggetto privato, bensì la controparte del Comune è rappresentata dal Fallimento Lombarda Petroli in Liquidazione S.r.l. in persona del Curatore e, quindi, un soggetto che opera e, pertanto, promuove azioni giudiziarie solo se preventivamente autorizzate dal Tribunale di Monza attraverso il Giudice Delegato al Fallimento.

In altre parole, il ricorso promosso dal Fallimento Lombarda Petroli non è motivato dall'esigenza di perseguire interessi economici e patrimoniali di un soggetto privato, bensì è motivato dall'esigenza e, financo dall'obbligo (sulla base delle norme in materia di diritto fallimentare), di gestire e amministrare il patrimonio dell'imprenditore fallito al fine di liquidarlo nel miglior modo possibile onde poter soddisfare la massa creditoria.

Il Giudice Delegato al Fallimento Lombarda Petroli S.r.l. (nella fattispecie il Presidente della Sezione Fallimentare del Tribunale di Monza) ha autorizzato la Curatela, evidentemente sulla base di ponderate valutazioni giuridiche e, quindi, di qualificati pareri tecnici-legali, ad impugnare avanti il T.A.R. per la Lombardia alcune deliberazioni consiliari e determinazioni dirigenziali relative al Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Comune di Villasanta nel 2019, con particolare riferimento alle aree standard oggetto di cessione al Comune.

Evidenziato che

Pur non volendo, in questa sede, entrare nel merito delle complesse questioni giuridiche, il TAR Lombardia, con sentenza N. 654/2020 pubblicata in data 20.04.2020, ha accolto il ricorso proposto dal Fallimento Lombarda Petroli avverso il PGT del Comune di Villasanta, laddove ha ritenuto sussistente un eccesso di aree standard da cedere al Comune, pari ad una superficie di circa 90.000 mq rispetto ad un comparto avente un'estensione complessiva di 157.000 mq, in misura ben superiore al parametro individuato dall'art. 5 del DM n. 1444/1968 per le aree produttive, pari al 10%.

In particolare, il TAR, con riferimento alle motivazioni che hanno indotto il Comune di Villasanta a prevedere una così elevata dotazione di standard, ha rilevato che dette motivazioni “peraltro poco perspicue, non sembrano legittimare la scelta di aumentare in maniera così consistente la dotazione di standard rispetto alla previsione di legge (stabilita in non meno del 10% della superficie destinata agli insediamenti industriali o assimilati).

Da ciò discende l’illegittimità della previsione che stabilisce uno standard pari ad oltre il 55% della superficie complessiva del compendio di proprietà della ricorrente, notevolmente superiore a quello indicato dall’art. 5 del D.M. n. 1444 del 1968”.

Nel giudizio di appello, il Consiglio di Stato ha ritenuto di trasmettere gli atti alla Corte Costituzionale ritenendo rilevanti e non manifestamente infondate le questioni di legittimità costituzionale di alcune norme della legislazione nazionale e, in via consequenziale, di una norma Regionale.

La Corte Costituzionale ha dichiarato inammissibili le questioni di legittimità costituzionale delle norme richiamate e, per quanto riguarda la vertenza tra il Comune di Villasanta e il Fallimento Lombarda Petroli, e che rappresenta l’interesse di tutta la comunità villasantese, “l’asserito sovradimensionamento della dotazione a standard vada riferito, ai fini del sindacato sul relativo potere discrezionale del Comune, ai limiti e ai rapporti disciplinati dallo stesso D.M. n. 1444 del 1968, che risulta applicabile alla fattispecie da cui trae origine la controversia”.

Considerato che

Contrariamente a quanto asserito dall’amministrazione comunale, la pronuncia della Corte Costituzionale ha ribadito che la controversia tra il Comune di Villasanta debba essere decisa in ossequio a quanto previsto dall’art. 5 del D.M. n. 1444 del 1968, norma che stabilisce che nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10% dell’intera superficie destinata a tali insediamenti.

E, come rileva il TAR, “il Comune è tenuto a motivare in maniera idonea e congrua sulle ragioni che impongono l’aumento degli standard rispetto alle previsioni normative, in caso contrario risultando illegittima tale scelta”. E ciò per costante orientamento giurisprudenziale.

Pertanto, è assai prevedibile, che il Consiglio di Stato confermi, sul punto, la decisione del TAR Lombardia.

E tale previsione trova concordi diversi esperti consultati (sia legali che urbanisti).

E queste controversie legali impongono l’esborso di rilevanti importi per spese legali e tecniche e ciò senza nessun vantaggio per la collettività, anzi, costringono l’amministrazione comunale a utilizzare risorse che ben potrebbero essere destinate a diversi e più proficui scopi.

Ritenuto che

Gli esponenti, nell’interesse dell’intera comunità villasantese, avendo richiesto l’ausilio di alcuni esperti in materia urbanistica, immobiliare e di bonifiche, non comprendono perché un simile auditing non sia stato effettuato dall’amministrazione comunale, la quale si è limitata in modo del tutto formale a “difendere” il PGT del 2019 e le scelte ivi contenute anche laddove, sulla base delle risultanze emerse nel corso dei giudizi pendenti, le stesse siano risultate illegittime e non conformi alle normative vigenti e, comunque, non coerentemente né adeguatamente motivate.

Nel merito, occorre osservare che il PGT del 2019 ha cancellato molte aree edificabili sul territorio comunale in ossequio al principio della riduzione del consumo di suolo, che rappresenta, peraltro, una prospettiva assolutamente condivisibile.

Al contempo, l'amministrazione comunale ha individuato, nel suo complesso, dotazioni di standards sul territorio comunale decisamente sovrabbondanti, a maggior ragione laddove si consideri che tali dotazioni di standard sono state notevolmente incrementate rispetto a quelle previste nel PGT del 2012, nonostante, appunto, vi siano ora molte meno volumetrie edificabili. E, naturalmente, le aree standard devono essere definite in proporzione alle volumetrie edificabili, e ciò anche in considerazione dei relativi costi manutentivi che, necessariamente, ricadono sul bilancio comunale.

Sempre nel merito, l'area di Lombarda Petroli si estende per circa 157.000 mq ed il PGT ha assegnato una s.l.p. di 68.000 mq di nuove edificazioni (60.000 mq produttivi-logistici e 8000 mq commerciali), potenzialmente elevabili in forza di bonus legati alle rigenerazioni (e ciò sulla base della legge regionale che prevede aumenti fino al 20%).

Ma imporre la cessione al Comune di aree standard a parco per circa 90.000 mq rispetto a un comparto avente una estensione complessiva di 157.000 mq rende oggettivamente impossibile l'edificazione prevista nel PGT per almeno 68.000 mq., fatto salvo che l'edificazione avvenga su più piani.

E tale impossibilità emerge con evidenza laddove si consideri che il PGT esclude nel comparto la realizzazione di edifici residenziali (che, per loro natura, essendo realizzabili su più piani, consentirebbero una edificazione di tale misura) e prevede, altresì, realizzazione di edifici produttivi/logistici che, diversamente dai residenziali, di norma e prevalentemente si sviluppano su un solo piano. E ciò, dovendosi necessariamente lasciare spazi liberi intorno agli edifici (per parcheggi, ecc.), ridurrebbe notevolmente l'effettiva possibilità edificatoria, rendendo il comparto assai poco appetibile per qualsiasi operatore.

Inoltre, come noto, l'area in questione deve essere bonificata. Secondo stime sommarie ipotizzate da diversi consulenti, per bonificare i 93.000 mq di parco e la restante parte destinata a edificazione, come pure il sottosuolo a causa del tema idrico, si possono immaginare costi intorno ai 15 milioni di euro.

E tali costi, unitamente agli oneri urbanizzativi dovuti al Comune, appaiono rendere insostenibile (per qualsiasi operatore) una edificazione la cui superficie finirebbe col ridursi (per i motivi sopra esposti) a circa 30.000 mq di capannoni e spazi commerciali (tale rimane la possibilità di edificazione, dovendo essere lasciati spazi liberi per parcheggi, ecc.).

Valutato che

A fronte di una sentenza da parte del Consiglio di Stato che dovesse confermare la sentenza del TAR Lombardia che ha accertato l'illegittimità della previsione del PGT che stabilisce uno standard pari ad oltre il 55%, una eventuale revisione delle norme del PGT potrebbe condurre ad una definizione del contenzioso che, da parte del Comune e conformemente agli interessi della collettività, possa consentire comunque il raggiungimento degli obiettivi ambientali, di recupero di un'ampia area fortemente degradata e inquinata e di contenuto consumo dei suoli e, da parte della proprietà del comparto (il Fallimento Lombarda Petroli), la possibilità di addivenire, in tempi assai più ragionevoli, ad una vendita all'asta dell'area che possa attrarre possibili acquirenti.

Una eventuale riduzione, per esempio, degli standards richiesti in questo comparto da 93.000 mq a 50.000 mq (che rappresenterebbe pur sempre il 33% del totale) consentirebbe comunque quel corridoio ecologico che il PGT prevede e lascerebbe a disposizione della proprietà del comparto una superficie di circa 100.000 mq che consentirebbe una nuova edificazione che (stante i rapporti di copertura) potrebbe raggiungere, in termini di s.l.p., circa 60.000 mq.

Altresi, riducendo l'area di parco standard a 50.000 mq, solo per questa parte si dovrebbe attuare una bonifica in tabella A (quella che prevede per le concentrazioni CSC i parametri più costosi e che si applica per le aree residenziali e per quelle di parco pubblico), mentre il resto dell'area potrebbe essere bonificato in tabella B (quella per le aree produttive, commerciali, etc.), con un costo di circa 5 volte inferiore.

In questo modo, il costo ipotizzato per la bonifica potrebbe ridursi notevolmente fino a consentire, con una volumetria ipotizzabile di circa 60.000 mq di edifici realizzabili, una operazione immobiliare che porti al recupero di tale area degradata.

Quanto finora esposto impatta, evidentemente, anche sugli stanziamenti previsti dal PNRR per la "Bonifica del suolo dei siti orfani", con l'adozione del Piano d'azione per riqualificare i terreni inquinati delle aree industriali abbandonate. Come noto, il PNRR ha previsto lo stanziamento dell'importo di sette milioni di euro per la bonifica dell'area Lombarda Petroli.

Ma l'obiettivo del finanziamento è fissato entro il primo trimestre del 2026. Invero, entro tale data dovrà essere bonificato il 70% della superficie individuata.

L'intera operazione deve essere gestita tramite una Convenzione tra la Regione Lombardia e il Comune di Villasanta ma deve necessariamente coinvolgere la proprietà dell'area (il Fallimento Lombarda Petroli).

Ad oggi, nonostante il tempo trascorso, non si ha contezza di quale sia lo stato della procedura e a che punto sia il relativo iter. Tra l'altro, risulta che le aree interessate per la bonifica corrispondono ai Lotti B, C e D (che non sono ancora bonificati ma risultano liberati dalle strutture preesistenti), mentre il Lotto E (che rappresenta l'area che costeggia la ferrovia lungo la via Edison) risulta escluso da questo procedimento.

Ma il Lotto E è proprio quello che ospita le cisterne della ex raffineria e che rappresenta, per tutta la comunità villasantese, l'area maggiormente degradata sotto qualsiasi aspetto, ambientale, ecologico nonché estetico.

È del tutto evidente che il perdurare di contenziosi tra il Comune di Villasanta e il Fallimento Lombarda Petroli non può certo favorire una rapida soluzione (nonché) avvio del procedimento per ottenere gli stanziamenti del PNRR.

**Tutto ciò premesso e considerato
si chiede mozione al Consiglio Comunale**

affinché:

a) Si valuti, anche in considerazione del fortemente mutato contesto economico rispetto all'epoca di redazione del PGT in oggetto, una ridefinizione completa del comparto, non solo relativamente alle cessioni ma che consideri la modifica delle modalità di attuazione riequilibrando i calibri del "do ut des" tenendo conto dei tempi e dei costi di bonifica nonché di realistici tempi di attuazione;

- b) Si consideri il coinvolgimento di stakeholders, così come è avvenuto e sta avvenendo con grandi aree dismesse o degradate di Milano e città metropolitana, valutando anche con gli ordini professionali degli Ingegneri e degli Architetti, ANCE, Provincia, Regione Lombardia, le opzioni per la destinazione dell'area;
- c) Si consideri la possibilità di ingresso dell'area in questione nel programma di rigenerazione urbana C40 mediante il quale si sono risolte molte aree complesse (si veda, ad esempio, Reinventing Cities – Comune di Milano).
- d) Venga, comunque, aperto un confronto con la Curatela del Fallimento Lombarda Petroli al fine di valutare la possibilità di avviare un iter di variante di PGT finalizzato a ridimensionare la dotazione di standard del comparto in questione da 93.000 mq a 50.000 mq o diversa superficie in modo tale da rendere l'area appetibile e consentire un quadro economico da cui ne esca una valutazione di incidenza sostenibile. Con chiusura dei contenziosi legali in corso;
- e) Venga, comunque, assunta una delibera di indirizzo di consiglio comunale nella quale si chieda l'apertura di un tavolo tecnico con Regione Lombardia, Comune di Villasanta e la proprietà Fallimento Lombarda Petroli per individuare le modalità più opportune e vantaggiose, nell'interesse della comunità villasantese, per l'ottenimento degli stanziamenti previsti dal PNRR, anche con particolare riferimento a un eventuale investimento delle predette somme per la bonifica del lotto E;

Villasanta, 22/06/2023

I Consiglieri

Gruppo “Casiraghi Sindaco”
Massimo Maria Casiraghi
Antonio Ubiali

Gruppo “Lega Salvini”
Federico Cilfone
Antonio Cambiaghi