

	<p align="center">Comune di SANT'ANGELO LODIGIANO Provincia di LODI Codice 11086</p>	<p align="center">Giunta Comunale</p>	<p align="center">Numero 55</p>	<p align="center">Data 05/09/2024</p>
<p>Oggetto: AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8 (AT8) APPROVATO CON DGC. 129/2019 CONVENZIONE REGISTRATA A LODI IL 01/06/21 N. 4443 SERIE 1T: ADOZIONE DI VARIANTE A PIANO ATTUATIVO VIGENTE CONFORME AL P.G.T. AI SENSI DELLA L.R. 12/05 E S.M.I. ART. 14, COMMI 1-4</p>				

Verbale di deliberazione GIUNTA COMUNALE

Il 5 Settembre 2024, alle ore 17.00 nella Sala delle Adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa sono stati oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Nome Cognome	Qualifica	Presenza
Dott. Cristiano DEVECCHI	Sindaco	SI
Eleonora Annamaria	Vice Sindaco	SI
BONESCHI		
Fabio BELLANI	Consigliere_Ass	SI
Rosine Chantal SALI	Consigliere_Ass	SI
Matteo ALTOMONTE	Consigliere_Ass	SI
Giovanni SGUALDI	Consigliere_Ass	SI

Totale Presenti: 6

Totale Assenti: 0

Totale Assenti Giustificati: 0

Assiste il Segretario Generale Dott.a Antonella CARDAMONE

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Dott. Cristiano DEVECCHI - Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta, per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione quali aree di settore prevalentemente non urbanizzati prossimi alla città, per i quali è prevista la modificazione del territorio agricolo attraverso interventi di urbanizzazione;
- con propria deliberazione n. 104 del 1° agosto 2019 è stato adottato ai sensi dell'articolo 14, commi 2, 3, 4 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.m.ii il piano attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione n.8 (AT8) presentato dalla società IMMOBILIARE LAZZARETTO srl con sede in Sant'Angelo Lodigiano – Piazza Caduti di Nassiriya n. 2, redatto in conformità a quanto previsto dal P.G.T. vigente;
- con propria deliberazione n. 129 del 1° agosto 2019 il piano attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione n.8 (AT8) sopra richiamato è stato approvato ai sensi dell'articolo 14 commi 2,3,4 della Legge Regionale n.12/2005 e ss.m.ii;
- la convenzione è stata sottoscritta **data 07/05/21 repertorio n° 343562** e registrata a Lodi il 01/06/21 n. 4443 serie 1T;
- **in data 27/07/2023 prot com. n. 22081 è stato protocollato un documento che vedeva** come contenuto la “comunicazione di apportare in fase di esecuzione variante non essenziale al succitato piano urbanistico (ndr AT8)..” comprensivo dei seguenti elaborati:
 - lettera di presentazione
 - relazione tecnica
 - Tav. 1 planivolumetrico
 - tav2 spazi pubblici strutturanti; tav 2.1 spazi pubblici strutturanti: quote; Tav 2.2 spazi pubblici strutturanti: confronto
 - tav3: rete sottoservizi
 - allegato a: convenzione urbanistica
 - allegato B: rideterminazione oneri

teso a informare l'inserimento di una media struttura commerciale come meglio identificato nella relazione tecnica allegata *“la modifica al progetto consiste nell'individuazione di una parte della superficie fondiaria tale da consentire per il futuro la possibilità di insediamento di una media struttura commerciale con SLP max di mq. 2.200,00”*

Richiamate:

la convezione urbanistica sottoscritta con atto pubblico a rogito dott. F.S. Russo in data 07/05/21 repertorio n° 343562 che:

- nelle premesse indica che “l'intervento comporta una trasformazione urbanistico-ambientale di tipo insediativo a carattere prevalentemente residenziale, con ammissibilità per funzioni complementari di servizio” (e quindi non di tipo commerciale);
- all'art. 15 “varianti” indica “Ai sensi dell'art. 14, c. 12 L. Reg.12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica”;
- All'ART. 16 – FUNZIONI AMMESSE “All'interno dell'Ambito sono ammesse, quali destinazioni principali, interventi con funzioni residenziali; mentre per le destinazioni suppletive compatibili e non compatibili si farà riferimento all'art. 24 (Città Consolidata) delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT”.
- la Tavola n. 2 (originaria) del planivolumetrico allegata e parte integrante alla convenzione stessa nella quale si evince che viene espressamente indicato quanto segue: “SUPERFICIE FONDIARIA - AREE EDIFICABILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE mq. 33.492,00” (la sagoma degli edifici e il numero dei lotti sono indicativi e non vincolanti);

Richiamata la nota di risposta a firma del Commissario Straordinario e del Responsabile del servizio n. 3 (per la parte tecnica) prot com. n. 36656, del 15/12/2023 con la quale veniva evidenziato che:

1. *“la variante urbanistica proposta (passaggio da residenziale a commerciale, con taglio Media Struttura di Vendita) comporta una variante delle caratteristiche tipologiche del piano attuativo, con riflessi a livello planivolumetrico e, pertanto, non può essere applicato l'iter semplificato descritto all'art. 14, comma 12, della L.r. 12/2005 e s.m.i.”*

2. *“la stessa (variante), sebbene compatibile con i disposti del PGT vigente, in quanto inserita tra le destinazioni ammesse dal PGT per la CITTA’ CONSOLIDATA (art. 24 delle NTA), non risulta essere stata esplicitata (come opzione) in sede di approvazione del Piano Attuativo e, pertanto, si pone “in variante” allo strumento attuativo ai sensi dell’art. 14 commi 1, 2, 3 e 4 della L.R. 12/05 e smi.”*

Preso atto della nota dell’Immobiliare Lazzaretto (a firma di suo legale) prot. com. n. 37572 del 23/12/2023 con la quale veniva evidenziato che:

La rinnovata proposta di sviluppo attuativo del comparto deve quindi, in definitiva, essere considerata alla stregua di una semplice riconfigurazione planivolumetrica ed insediativa del comparto, che in nessun modo altera le caratteristiche essenziali di piano attuativo approvato e convenzionato, risultandovi invece pienamente conforme, e che pertanto, ai sensi di quanto previsto dall’art. art. 14 comma 12 della l.r. n. 12/2005 e dall’art. 15 della convenzione stipulata, non necessita – contrariamente a quanto sostenuto nell’atto di diffida trasmesso da Codesta Amministrazione - di approvazione di puntuale variante.

ed ancora diffidava l’AC e comunicava che, in assenza di atti di assenso, dava mandato la legale per la proposizione di ricorso al Tar per l’accertamento dell’illegittimità del diniego;

Richiamata la nota comunale prot. 37983 del 29/12/2023 con la quale veniva, sostanzialmente, confermata la posizione dell’AC (e che quindi confermava che tale variazione rientra nella casistica prevista dall’artt. 14, commi 1-4, della L.R. 12/05 e smi);

Vista la nota dell’Immobiliare Lazzaretto prot. com.n. 1701 del 18/01/2024, trasmessa a valle dell’incontro tenutosi alla presenza degli avvocati, con la quale veniva evidenziato:

In ogni caso, all’unico fine di evitare più gravi pregiudizi, e comunque impregiudicata e riservata ogni possibile iniziativa di tutela giudiziale e stragiudiziale, Immobiliare Lazzaretto srl con la presente dà il proprio assenso affinché l’istanza formulata dalla stessa in data 27.7.2023 prot. n. 22081 per l’insediamento di una media struttura di vendita all’interno del comparto dell’AT8, venga procedimentalizzata dall’Amministrazione Comunale quale variante al Piano Attuativo conforme alle previsioni del vigente PGT comunale, e pertanto chiede che l’Amministrazione Comunale proceda, ormai con urgenza, alla relativa istruttoria, ai fini della adozione e successiva definitiva approvazione della relativa proposta, in considerazione del tempo trascorso dalla presentazione dell’istanza, della documentazione tecnica già in atti e tenuto conto del già annotato rischio di perdita di significative *chance* commerciali in caso di ulteriori aggravati temporali.

Quanto sopra - come detto - senza prestare acquiescenza alcuna, nemmeno implicita, anche rispetto alla qualificazione dell’istanza, ed anzi con esplicita riserva di assunzione di adeguati rimedi giurisdizionali laddove l’adozione – utile a rinegoziare i termini degli accordi a valle per preservare le predette *chance* contrattuali – non dovesse intervenire entro il termine decadenziale per l’avvio delle iniziative di tutela giudiziale, e pertanto entro la prima settimana di febbraio 2024.

Preso atto

- del parere redatto dall’estensore del PGT prot. com. n. 1927 del 19/01/2024 con il quale lo stesso evidenzia quanto segue:

“Dal punto di vista della coerenza di tali direttive, nelle norme generali (art 43 NTA) si prescrive che “tali previsioni sono vincolanti fatte salve spostamenti o modificazioni per rettifiche di piccola entità derivanti dal rilievo dell’area o all’assetto proprietario e che non impattino sull’assetto generale dell’ambito o comparto. Eventuali modificazioni di maggiore entità sono consentite solo se motivate e comportanti una maggiore efficienza del sistema degli spazi pubblici. Ogni modifica comunque da concordare preventivamente con

l'Amministrazione Comunale". Per inciso, ogni modificazione del Piano di Attuazione convenzionato che non facesse proprie queste indicazioni, di fatto non attenterebbe gli obiettivi del PGT richiedendone quindi una variante.

Fatte pertanto salve queste indicazioni cogenti, ai sensi della dell'art 14.1 della LR 12/2005 e s.m.i., le varianti di Piano Attuativo conformi al PGT che comunque incidono sui dati quantitativi della dotazione di aree di interesse generale o sul dimensionamento generale del piano o sulle caratteristiche tipologiche, rappresentano varianti del Piano Attuativo stesso che richiedono di approvazione preventiva.

In questo novero sono da inserirsi le modificazioni di piano che, ex novo, sostituiscono un brano residenziale con un complesso commerciale con i relativi impatti del carico urbanistico in termini di – a solo titolo di esempio – traffico veicolare leggero e pesante; di aree di sosta per non residenti; di impatti acustici; mitigazioni verso la campagna circostante. A questo proposito, la componente paesistica rientra anch'essa negli obiettivi della pianificazione attuativa come recita la norma del AT8: *"e' inoltre prevista la formazione un fronte verde piantumato verso la strada per Ca Ranera e di un margine verde verso sud per mediare il passaggio dalla città alla campagna e a tutela della roggia storica posta sul confine"*.

Essendo la previsione di inserimento di una nuova struttura commerciale tra le funzioni compatibili del comparto, la variante in oggetto rientra a nostro avviso in quanto previsto dall'art 14.1 della LR 12/2005. Rappresentando una modificazione significativa del piano convenzionato richiede una nuova valutazione di scelte progettuali quantitative e qualitative sulle componenti dei sistemi di interesse generale e sugli impatti derivanti dal nuovo impianto"

confermando la posizione già assunta dall'AC;

- della richiesta di integrazioni poste in essere all'Immobiliare Lazzaretto prot. com. 1973 del 19/01/2024 e dei relativi riscontri di cui alla nota prot. com. n. 2657 del 26/01/2024;
- della nota, prot. com. n. 3500 del 01/02/2024, con la quale il Commissario Straordinario comunicava l'inopportunità di procedere all'approvazione della variante proposta in relazione al compito di gestione provvisoria del Comune, *"fino al momento di ricostituzione degli organi elettivi, mediante il compimento di atti sia di ordinaria che straordinaria Amministrazione ma che " in materia urbanistica, debba limitarsi ad una gestione ordinaria del territorio, evitando di compiere scelte suscettibili di produrre effetti permanenti ed implicanti una modifica definitiva del suo assetto (cfr. TAR Lazio, Latina, sez. I 24 agosto 2018, n. 457)"*;
- che, alla luce della nota sopra richiamata, è stato depositato ricorso al TAR Milano da parte dell'Immobiliare Lazzaretto srl teso all'annullamento della nota prot 3500/2024 e degli atti collegati (prot. com. n. 4974 del 12/02/2024);
- con DCGC n. 26 del 16/02/2024 il Commissario Straordinario disponeva *"che il responsabile del procedimento, avviato il 19/01/2024 prot. com. n. 1973 su istanza di Immobiliare Lazzaretto Srl del 17/01/2024 prot. com. n. 1701 del 18/01/2024 , concluda il medesimo procedimento con declaratoria di improcedibilità sulla base della lettera prot.n. 3500 del 1/2/2024 inviata dallo stesso Commissario alla Società di cui sopra e che costituisce parte integrante del presente atto."*
- del preavviso di improcedibilità Articolo 10-bis, legge n. 241 del 1990 trasmesso all'Immobiliare Lazzaretto in data 29/02/2024 prot. com. n. 7184 (ALLEGATO 3 parte integrante del presente atto);
- delle osservazioni pervenute, da parte dell'Immobiliare Lazzaretto attraverso il legale incaricato, in data 08/03/2024 prot. com. n. 8143, le quali non consentono di superare quanto già oggetto del preavviso di improcedibilità, non avendo fornito apporti argomentativi tali da consentire all'Amministrazione di rideterminarsi, ma semplicemente richiami a quanto già contestato con il ricorso e critiche all'operato dell'Amministrazione;
- della chiusura del procedimento, trasmessa all'Immobiliare Lazzaretto con prot 9009 del 15/03/2024, con declaratoria di improcedibilità sulla base del contenuto della nota prot com. n. 3500/2024 e DCGC n. 26/2024;
- del ricorso per motivi aggiunti del 19/04/2024 prot com. n. 13297;

Evidenziato il fatto che, a valle delle recenti elezioni amministrative comunali, in data 30/07/2024 prot com. n. 24905 veniva ri-depositata una variante al piano attuativo contenente i seguenti elaborati (allegato A):

- Allegato A – Relazione tecnico-illustrativa
- Allegato B – Confronto oneri di urbanizzazione
- Tavola 1 – Planivolumetrico
- Tavola 2 – Spazi pubblici strutturanti
- Tavola 2.1 – Urbanizzazioni pubbliche strutturanti – Quote

- Tavola 2.2 – Spazi pubblici e Urbanizzazioni pubbliche strutturanti – Stato di Confronto
- Tavola 3 – Schema dei Sottoservizi

integrata spontaneamente in data 07/08/2024 prot com. n. 25532 con il seguente elaborato (allegato A):

- allegato C integrazioni alla relazione tecnico illustrativa – aspetti economici e sociali;

Preso atto che

- la stessa, come già valutato in precedenza, si configura quale variante al piano attuativo ai sensi della L.r. 12/05 e s.m.i. art. 14, commi 1-4, conforme al P.G.T. vigente;
- in data 07/08/2024 prot com. n. 25776 è stato notificato (tramite pec) avvio del procedimento ai sensi della L. 241/90 e smi avente ad oggetto “ISTANZA DI APPROVAZIONE DI VARIANTE ALLO STRUMENTO ATTUATIVO AI SENSI DELL’ART. 14 COMMI 1, 2, 3 e 4 della L.R. 12/05 e smi”;
- le tavole presentate contengono modifiche rispetto la variante presentata precedentemente (periodo commissariale) e le stesse sono state valutate positivamente dall’Amministrazione Comunale;
- risulta necessario monitorare, come già evidenziato dal Progettista incaricato dalla società nella tavola 1 planivolumetrico, l’effettivo e corretto dimensionamento della rotatoria afferente il comparto AT8 in relazione ai futuri carichi stradali derivanti dall’insediamento della nuova struttura commerciale;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria verranno richiesti a valle dell’iter procedurale in virtù dell’effettivo assetto viabilistico ed insediativo;
- eventuali ulteriori osservazioni e prescrizioni verranno poste in essere in sede di approvazione della variante e nella fase propedeutica alla presentazione del PDC (o titolo analogo).

Accertato che la competenza per l’approvazione del presente progetto urbanistico, conforme al PGT, è della Giunta Comunale, ai sensi dell’art. 14 comma 1 della Legge Regionale della Lombardia n. 12/05 e ss.mm.ii.

Viste le seguenti normative:

- il testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale della Lombardia n.12/2015 e ss.mm.ii. “Legge per il Governo del Territorio”;
- il Decreto Legislativo n. 267/2000;

A conclusione del procedimento amministrativo urbanistico;

Visti i pareri resi ai sensi dell’art. 49 – comma 1 – del Decreto Legislativo n. 267/2000;

Con voti unanimi e favorevoli;

DELIBERA

1. DI DICHIARARE la narrativa e le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto, unitamente agli atti e provvedimenti in essa richiamati ad ogni effetto.
2. DI ADOTTARE ai sensi dell’articolo 14, commi 1-4, della Legge Regionale n.12/2005 e ss.m.ii la variante al piano attuativo concernente l’Ambito di Trasformazione n. 8 (AT8) presentato dalla società IMMOBILIARE LAZZARETTO srl con sede in Sant’Angelo Lodigiano – Piazza Caduti di Nassiriya n. 2, proposta in conformità a quanto previsto dal P.G.T. vigente, costituita dai seguenti elaborati (protocolli com. n. 24905/24 e 25532/24 riportati nell’allegato A):
 - Allegato A – Relazione tecnico-illustrativa
 - Allegato B – Confronto oneri di urbanizzazione
 - Tavola 1 – Planivolumetrico
 - Tavola 2 – Spazi pubblici strutturanti
 - Tavola 2.1 – Urbanizzazioni pubbliche strutturanti – Quote
 - Tavola 2.2 – Spazi pubblici e Urbanizzazioni pubbliche strutturanti – Stato di Confronto
 - Tavola 3 – Schema dei Sottoservizi
 - allegato C integrazioni alla relazione tecnico illustrativa – aspetti economici e sociali
3. DI DEMANDARE al Responsabile del Servizio e agli Uffici interessati tutti gli adempimenti necessari e conseguenti, previsti dall’articolo 14 della Legge Regionale n. 12/2005 sopra citata.

successivamente, stante l'urgenza di provvedere, ai sensi del IV comma art. 134 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267:

con voti unanimi e favorevoli espressi nei modi di legge

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

SUE/EB 03/09/24



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 68**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica**

Oggetto: **AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8 (AT8) APPROVATO CON DGC. 129/2019 CONVENZIONE REGISTRATA A LODI IL 01/06/21 N. 4443 SERIE 1T: ADOZIONE DI VARIANTE A PIANO ATTUATIVO VIGENTE CONFORME AL P.G.T. AI SENSI DELLA L.R. 12/05 E S.M.I. ART. 14, COMMI 1-4**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **04/09/2024**

Il Responsabile di Settore

Eleonora Bersani

Parere Contabile

Ufficio Contabilità e Bilancio

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: **Parere Non Necessario**

Data **04/09/2024**

Responsabile del Servizio Finanziario

Cordoni Maria Carla

	Comune di SANT'ANGELO LODIGIANO Provincia di LODI Codice 11086	Giunta Comunale	Numero 55	Data 05/09/2024
---	---	----------------------------	----------------------	----------------------------

Letto, confermato e sottoscritto,

IL SINDACO
Dott. Cristiano DEVECCHI

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.a Antonella CARDAMONE
