



**Città di**  
**CERNUSCO**  
**SUL NAVIGLIO**  
Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2  
Telefono 02.92.781  
Fax 02.92.78.235  
C.A.P. 20063  
Codice Fiscale e Partita Iva

**Elaborato X**

## **SCHEDA CONTRODEDUZIONE**



**SETTORE INFRASTRUTTURE E URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA  
SERVIZIO URBANISTICA**

Protocollo Generale	8994
---------------------	------

Data	13/02/2023
------	------------

Osservanti	Lista Civica "Vivere Cernusco" nelle persone del Presidente e Vice Presidente
------------	--

Titolo	Lista Civica di minoranza del Consiglio Comunale
--------	--

Sintesi osservazione	L'osservazione richiede di non procedere all'approvazione della variante al Piano di Lottizzazione relativo alle aree site in via Aquileia e via Tonale – villa Alari secondo i dettami dell'art. 14 della Legge Regionale 12/2005, annullando l'atto di adozione della Giunta Comunale n° 358 del 28 Dicembre 2022 e di procedere con la presentazione della proposta di adozione del piano stesso al Consiglio Comunale.
----------------------	--

Proposta di Controdeduzione	Si rimanda al testo allegato. Per le motivazioni sotto riportate, <b>l'osservazione viene respinta non ritenendo che le modifiche introdotte dalla variante al P.A. alla convenzione adottata siano di competenza del Consiglio Comunale.</b>  Il Responsabile del procedimento Il Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata <i>Arch. Alessandro Duca</i>
-----------------------------	--

Gli osservanti chiedono l'annullamento dell'atto di adozione della variante del piano emesso da parte della Giunta Comunale in quanto sostiene che le modifiche introdotte dal nuovo testo convenzionale siano sostanziali e riconducibili alle competenze del Consiglio Comunale.

Nello specifico gli osservanti fanno riferimento a tre argomenti oggetto di revisione nel testo aggiornato:

- A. L'acquisizione di una porzione del giardino storico-monumentale della Villa Alari
- B. L'eliminazione e la modifica delle servitù carraie e pedonali che insistono sulle aree pertinenziali della Villa Alari
- C. La modifica degli assetti planivolumetrici del piano relativamente alle aree di via Tonale e Aquileia

Questi tre aspetti vengono considerati dagli osservati di competenza del Consiglio Comunale.



Come emerge dalla relazione urbanistica allegata al piano attuativo e dal testo della delibera di adozione, il Piano di Lottizzazione originario, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 130 del 16 dicembre 2009, risulta ad oggi vigente per effetto delle disposizioni legislative che hanno prorogato la data di scadenza originaria al 16/12/2023.

Il procedimento di approvazione della bozza di convenzione originaria aveva previsto, come prescritto dall'art. 14 comma 5 della LR 12/2005, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale in ragione del fatto che lo stesso introduceva una variante allo strumento urbanistico all'epoca vigente, trasformando aree destinate a standard urbanistici in aree edificabili.

La proposta di variante al piano di lottizzazione originario presentata dall'operatore nel 2020 e successivamente integrata (ultima in data 23/12/2022) si pone in continuità con i precedenti accordi convenzionali approvati dal Consiglio Comunale nel 2009 in quanto non prevede modifiche ed innovazioni delle destinazioni d'uso e delle quantità edificatorie e per questa ragione, la disciplina urbanistica è quella stabilita con l'approvazione consiliare del 2009; si tratta pertanto di un procedimento di approvazione di competenza della Giunta Comunale.

Pare opportuno precisare che negli atti di variante adottati, né in modalità esplicita ma tantomeno sottintesa, non è mai stata sostenuto che la motivazione sia legata alla conformità del piano allo strumento urbanistico oggi vigente.

A tal riguardo si richiama il testo della deliberazione di adozione dove esplicitamente vengono riportate le argomentazioni qui sopra articolate.

Inoltre, il tema del rapporto tra previsioni del PL originario e la sopravvenuta più restrittiva, quanto all'indice edificatorio, disciplina delle aree sopraggiunta con il PGT del 2010 era stato risolto in ragione della sentenza Tar Lombardia, Mi, II, n. 1738 del 1 agosto 2017 ex art. 2932 c.c., che ha prodotto gli effetti costitutivi della stipula della convenzione come approvata nel 2009.

Difatti, il PGT regola all'art. 3 delle sue Disposizioni Comuni il rapporto tra le sue previsioni e quelle dei piani attuativi approvati al momento della sua adozione.

Il comma 3.1. di detta disposizione stabilisce che «*Il PGT recepisce i contenuti degli strumenti di pianificazione particolareggiata previgente e gli atti di pianificazione comunale **in corso di attuazione** alla data di adozione del presente Piano*».

Il comma 3.2. aggiunge che «*I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata **approvati e convenzionati** entro la data di adozione del PGT, con ciò intendendosi quella relativa alla seduta finale di votazione, mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine ...*».

Il PGT è stato adottato in data 5 maggio 2010, la norma del PGT ha posto come condizione per la conservazione dell'efficacia di un piano attuativo il duplice requisito dell'approvazione e del convenzionamento, quest'ultimo si riferisce senza dubbio all'atto della stipula della convenzione tra le parti.

In merito alle cessioni aggiuntive previste dall'aggiornamento della convenzione queste riguardano aree strettamente connesse all'ambito di riferimento degli accordi convenzionali.

In particolare la porzione del giardino storico-monumentale della Villa Alari prevista in cessione dall'operatore all'Amministrazione Comunale, previo intervento di manutenzione secondo le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza, costituisce la possibilità di perseguire il pubblico interesse mediante la restituzione dell'unitarietà al compendio immobiliare storico monumentale dal sistema villa-parco.

Precisando che trattasi di aree prive di capacità edificatoria, tale obiettivo supporta anche la revisione delle servitù attive e passive che gravano oggi sulle aree di pertinenza della Villa, in ragione della ricordata sentenza Tar Lombardia, Mi, II, n. 1738 del 1 agosto 2017 ex art. 2932



c.c., la quale è stata impugnata dall'Operatore per la sua riforma nella parte in cui ha prodotto l'effetto esecutivo richiamato e, a sua volta, il Comune l'ha parimenti impugnata nella parte in cui ha disposto in modo a lui sfavorevole sulla disciplina delle servitù previste dal PL.

L'acquisizione di questa porzione di giardino rientra tra le obbligazioni aggiuntive rispetto ai contenuti necessari di un piano attuativo; tale obbligazione aggiuntiva in quanto riconosciuta legittima dalla giurisprudenza amministrativa e della cassazione, rientra nella potestà della Giunta Comunale alla quale la legge attribuisce la competenza per l'adozione e approvazione dei piani attuativi ivi comprese le sue varianti.

Quanto alla disciplina delle servitù, posto che il TAR ha annullato la delibera di approvazione del piano originario relativamente ad esse, si è convenuto un diverso assetto che consente di eliminare ogni interferenza dell'uso pubblico e privato dei beni.

Il giudizio in appello in Consiglio di Stato è tuttora pendente, la sentenza non è dunque ancora definitiva e, tuttavia, è efficace perché i suoi effetti non sono stati sospesi.

Rispetto agli equilibri planivolumetrici del piano adottato questi non mutano l'indice e le volumetrie assegnate dal piano originariamente approvato (6.000 mc di slp residenziale) ma ne prevede una diversa distribuzione tra i due lotti di via Tonale e via Aquileia. Tale modifica planivolumetrica non rientra nella casistica di modifiche planivolumetriche come definite al comma 12 dell'art. 14 della LR 12/2005 (come di seguito riportato) per le quali deve essere prevista preventiva approvazione dall'organo che ha approvato il piano originario.

*"12. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale."*

Considerato quanto sopra esposto si conclude ribadendo che trattandosi di variante del piano di lottizzazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 130 del 16 dicembre 2009 e tuttora vigente, risulta soggetta al procedimento di adozione ed approvazione da parte della Giunta Comunale per le ragioni esposte nell'analisi soprariportata.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
**INFRASTRUTTURE E URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA**  
arch. Alessandro Duca