

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE ATTUATIVA/EDILIZIA PRIVATA**

**Relazione di accompagnamento alle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica denominato "ATU 2F" sito in via Bettinelli.**

Elenco osservazioni pervenute:

- Soc. Poside S.r.l., prot. 2917/18 del 5/02/2018

**Osservazioni inoltrate dalla Soc. Poside S.r.l.**

**Controdeduzione alle osservazioni prot. 2917/18 del 05.02.2018:**

Premessa:

Prima di controdedurre i singoli punti dell'osservazione occorre precisare che l'innalzamento della quota di progetto dell'area oggetto della variante al Piano Attuativo ATU2F non dovrà arrecare in alcun modo pregiudizio alla proprietà confinante. A tal fine sarà necessario prevedere adeguati sistemi di raccolta delle acque meteoriche affinché vengano raccolte e disperse all'interno dell'area di intervento.

- 1) Nella variante in oggetto non sono state preventivate ulteriori opere di alleggerimento al carico della fognatura esistente in via Bettinelli per far fronte a violente precipitazioni meteoriche, in quanto questo intervento è già stato eseguito dalla soc. Tigros, su esplicita richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale, realizzando a propria cura e spese un sistema di raccolta delle acque meteoriche ad integrazione della rete di fognatura pubblica, atta ad evitare allagamenti della strada in occasione di eventi meteorici forti e repentini.

Tale opera, consistente nella formazione di una nuova tubazione di raccolta delle acque posta parallelamente alla sede stradale, atta a raccogliere l'eccedenza di acqua piovana, con recapito in una serie di pozzi perdenti opportunamente posati, è stata dimensionata considerando un bacino di scolo pari a mq. 3.000, maggiore della superficie dell'intera strada pubblica, garantendo così le condizioni di sicurezza dell'intera zona.

- 2)-4)-5) Come già precisato in premessa, l'innalzamento della quota di progetto dell'area oggetto della variante al Piano Attuativo ATU2F non dovrà arrecare in alcun modo pregiudizio alla proprietà confinante, prevedendo adeguati sistemi di raccolta delle acque meteoriche affinché vengano raccolte e disperse all'interno dell'area di intervento. Anche per quanto riguarda il temuto pericolo di intrusione di estranei si rimanda alle norme dettate dal Codice Penale in tema di violazione di domicilio e come tale esula dal procedimento di approvazione della variante al piano attuativo.

Per quanto concerne la tubazione avente diametro di 25 cm indicata nelle tavole allegate alla variante al piano attuativo, la stessa risulta correttamente dimensionata trattandosi esclusivamente della rete di smaltimento delle acque piovane della strada posta tra i due sub-ambiti di intervento.

- 3) Per l'eventuale sistemazione dei muri di fabbrica posti sulla proprietà Poside srl al confine con l'area oggetto del presente P.A. si rimanda alle norme dettate dal Codice Civile, in quanto tale

problematica attiene ai rapporti di vicinato intercorrenti tra privati e come tale esula dal procedimento di approvazione della variante al piano attuativo.

- 6) Posto che il progetto di piano attuativo prevede la sistemazione a verde dell'area confinante con la proprietà Poside srl e la conseguente demolizione/rimozione delle pavimentazioni esistenti, si ritiene che le eventuali problematiche relative alla trasmissione delle vibrazioni, sollevate nelle osservazioni, non abbiano alcun rilievo ai fini della valutazione delle scelte di pianificazione e che attengano invece ai rapporti di vicinato intercorrenti tra privati, e come tali esulano dal procedimento di approvazione della variante al piano attuativo.
- 7) In merito alla sistemazione delle facciate dei muri posti a confine, si ribadisce quanto già controdedotto alla osservazione n. 6, cioè che tali problematiche non abbiano alcun rilievo ai fini della valutazione delle scelte di pianificazione e che attengano invece ai rapporti di vicinato intercorrenti tra privati, e come tali esulano dal procedimento di approvazione della variante al piano attuativo.
- 8) Si ritiene che i contenuti della variante al piano attuativo non necessitino di una ulteriore stima del traffico indotto in quanto la stessa è già stata redatta e allegata al piano attuativo originario facendo uso dei parametri previsti dalla DGR 20.12.2013 n. X/1193 per le grandi strutture di vendita, a fronte di un insediamento commerciale di media struttura di vendita e un insediamento per servizi sanitari già prestati dal vicino istituto ospedaliero. Inoltre, occorre precisare che la previsione di una ulteriore rotatoria a distanza ravvicinata a quella già effettuata sulla via Bettinelli contribuirebbe solo a causare un eccessivo rallentamento del flusso veicolare, con il rischio di congestionare il traffico nella zona.
- 9) Per quanto concerne "il problema della carenza di parcheggi pubblici in zona", lamentata dall'osservante, lo stesso non sussiste dal momento che al servizio della Clinica Mater Domini sono presenti i parcheggi interni al complesso ospedaliero ed anche il parcheggio di via Mulini strutturato su due piani realizzato nel 2003 in concomitanza con la nuova costruzione dell'ampliamento della Clinica. Inoltre nelle immediate vicinanze è presente la piazza mercato attrezzata a parcheggio pubblico (face eccezione per la sola mattinata del venerdì, in occasione del mercato settimanale), che presenta un'elevata disponibilità di parcheggio nelle diverse fasce orarie della giornata. Altresì, occorre sottolineare che sono già ora disponibili all'uso pubblico le superfici a parcheggio messe a disposizione dalla Tigros, dalle quali è possibile accedere pedonalmente al parcheggio ex Esselunga. Tali superfici soddisfano abbondantemente le esigenze della zona, dal momento che non si manifestano difficoltà nel reperimento del posto auto nelle diverse ore della giornata. Ad ogni buon conto, la variante al piano attuativo prevede un'adeguata dotazione di aree a parcheggio pubblico al servizio dell'insediamento sanitario nella misura del 52% delle aree standard complessive, oltre ad aree a parcheggio pertinenziale nella misura prevista dalla Legge 122/89 per i nuovi fabbricati, pari ad 1/10 del volume.
- 10) In merito alla possibilità di provvedere al soddisfacimento della dotazione di aree standard, tra cui rientrano quelle a parcheggio, mediante la loro regolamentazione ad uso pubblico, già prevista nel piano attuativo originario e riproposta nella variante allo stesso, è una opzione alternativa alla cessione di aree e all'asservimento ad uso pubblico disciplinati dall'art. 9 comma 10 della LR 12/2005. Nel caso le strutture cessassero il loro esercizio, verrebbe meno anche la necessità di parcheggi.  
In merito alla possibilità che tali parcheggi vengano assoggettati al pagamento di un corrispettivo, si rileva che sia la previsione di un corrispettivo, sia la restrizione di orari di sosta non modificano in alcun modo la natura dell'area, che resta in ogni caso destinata all'uso da parte della collettività. Infatti i beni pubblici, elencati negli artt. 882 e seguenti del Codice Civile,

possono essere di uso particolare, contraddistinto dall'uso particolare gratuito o a pagamento attraverso un biglietto di ingresso. In tal caso gli stessi rientrano nelle attrezzature previste dall'art. 9 comma 10 della LR 12/2005 se di uso pubblico o di interesse generale e se il parcheggio è a servizio dell'opera principale. L'Amministrazione ha peraltro la facoltà, nell'ambito della valutazione dell'interesse pubblico, di chiedere il pagamento di un canone, come in effetti ha fatto, in linea con la regolamentazione di parcheggi esistenti al servizio della clinica. Nello specifico, il concetto di "uso pubblico" – che prescinde totalmente dalla natura della proprietà pubblica o privata degli spazi – si riferisce unicamente alla mera possibilità da parte di un numero indeterminato di persone di usufruire di tali aree (TAR Milano, sez. IV, 5 settembre 2017, n. 1781).

Infine, le richieste avanzate dall'osservante nelle conclusioni alle proprie osservazioni vengono di seguito controdedotte:

- La tutela delle proprietà confinanti deve avvenire ad opera dello stesso soggetto attuatore, in quanto attiene ai rapporti tra privati, disciplinati dalle norme di codice civile;
- Lo studio del traffico è stato già effettuato considerando i parametri previsti per la grande struttura di vendita e la normativa vigente non prevede parametri ulteriori nel caso di attrezzature sanitarie (ambulatori);
- La problematica dell'afflusso delle acque meteoriche in via Bettinelli è già stata affrontata mediante la realizzazione di una tubazione di raccolta delle acque eccedenti sulla strada pubblica ed il loro recapito in appositi pozzi perdenti, pertanto non sono previste ulteriori opere a carico dei soggetti attuatori, considerando inoltre che nei prossimi mesi Cap Holding ha in programma di effettuare interventi finalizzati a sgravare la rete fognaria di via Bettinelli dirottando parte degli scarichi in altra rete sul territorio.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione **non viene accolta**.

**AL COMUNE DI CASTELLANZA  
IN PERSONA DEL SINDACO PRO TEMPORE**

STUDIO LEGALE VERRENGIA  
Avv. *Walter Livio Verrengia*  
Via Arona, 4 - 21052 Busto Arsizio (VA)  
Tel. e Fax 0331.323021 - 636754  
walterlivio.verrengia@busto.pecavvocati.it

**AL COMUNE DI CASTELLANZA  
NELLA PERSONA DELLA  
RESPONSABILE del Settore Governo del Territorio  
Servizio Pianificazione attuativa/Edilizia privata**

Viale Rimembranze n.4  
21053 CASTELLANZA (VA)



**COMUNE DI CASTELLANZA**

N. Prot.: 0002917/18 Data: 05/02/2018  
Ufficio: 11 TERRITORIO  
Classifica 06.02 *SINDACO*

IPA:c\_c139 AOO:c\_c139 *JD*

0°0°0°0

**OSSERVAZIONI INERENTI L'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO  
ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AMBITO DI  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA DENOMINATO "ATU 2F" SITO IN VIA  
BETTINELLI.**

\* \* \* \* \*

La **POSIDE S.r.l.** (p.IVA e c.f. 05421390963), con sede in 20122 Milano, Corso Monforte n.19, in persona del legale rappresentante Sig. Carlo Cerini di Castegnate, ai fini del presente atto rappresentata, difesa ed assistita dall'Avv. Walter Livio Verrengia, con studio in Busto Arsizio, Via Arona n.4 (C.F.VRRWTR58L31B781M), tel. 0331323021, indirizzo mail : [avvocatoverrengia@studiolegaleverrengia.it](mailto:avvocatoverrengia@studiolegaleverrengia.it), indirizzo PEC : [walterlivio.verrengia@busto.pecavvocati.it](mailto:walterlivio.verrengia@busto.pecavvocati.it), nonche', per quanto riguarda le competenze tecniche, dall'Arch. Roberto Ghisolfo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti P.P e C. della provincia di Varese al n.2168 di posizione, giuste deleghe in calce al presente atto, **nella sua qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Castellanza, Via Giovanni Bettinelli n.6**, eseguite le necessarie indagini e analizzati gli elaborati di variante dello strumento urbanistico vigente, adottati con deliberazione della Giunta Comunale n.176 del 29/12/2017,

**PREMESSO**

- a) La società POSIDE S.r.l. è proprietaria degli immobili meglio identificati nella mappa di Catasto Terreni del Comune di Castellanza, sezione censuaria di Castegnate al foglio CG/7 particelle n.550, 253 e 5114.

- b) Gli immobili di proprietà della POSIDE S.r.l. sono, per buona parte, in aderenza con i fabbricati industriali di proprietà della società I.T.C. CANTONI S.p.A. (stabilimento Peplos), meglio indentificati nella mappa di Catasto Terreni del Comune di Castellanza, sezione censuaria di Castegnate, al foglio CG/7 particelle n.3079 e 5113.
- c) La società POSIDE S.r.l., in qualità di proprietaria degli immobili confinanti con l'area interessata dalla variante al Piano Attuativo di P.G.T, non è mai stata né coinvolta, né avvisata dall'Amministrazione Comunale affinché intervenisse nelle diverse fasi di elaborazione dell'importante variante di P.G.T.
- d) All'interno dell'area di proprietà I.T.C. Cantoni S.p.A. vengono modificate in modo significativo le quote altimetriche del terreno, alzando la quota di circa 2,00 metri rispetto a quella esistente.
- e) Tale riempimento, eseguito con il riporto di un grosso volume di terra, crea un forte dislivello rispetto alle quote di cortile dell'immobile di proprietà Poside Srl.

Tutto quanto sopra premesso e considerato

#### ESPONE

le seguenti **osservazioni** inerenti la recente Variante al Piano Attuativo di Iniziativa Privata adottata con deliberazione della Giunta Comunale n.176 del 29/12/2017, al fine di sottoporle a questa spettabile Amministrazione Comunale, per le controdeduzioni:

1. La documentazione agli atti relativa la Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata non prevede l'importante opera di canalizzazione e convogliamento delle acque meteoriche provenienti dalla pubblica Via Bettinelli. **Opera di urbanizzazione necessaria per garantire condizioni di sicurezza**, oltre che alla zona stessa oggetto di variante – dove sono previsti anche spazi interrati - anche ai lotti confinanti, tra i quali quello di proprietà Poside Srl.
2. L'innalzamento, di circa 2,00 metri, della quota di progetto del terreno esistente nel lotto oggetto di Variante, forma una sorta di "vasca" all'interno dell'area di proprietà Poside – che resta così a una quota

altimetrica inferiore. Tale vaso potrebbe diventare pericoloso in caso di convogliamento delle acque meteoriche all'interno della proprietà Poside Srl.

3. I muri che delimitano, lungo tutto il confine Sud-Est – dalla Via Bettinelli fino al letto del fiume Olona (confine indentificato con linea in colore “rosso” nella planimetria allegata sotto la lettera “A”) - la proprietà POSIDE Srl e che prospettano verso l'area oggetto di variante, sono realizzati, in parte, con mattoni pieni e in parte, con laterizi di tipo forato – trattandosi di ex muri divisorii, interni al capannone, un tempo, di unica proprietà. Non si tratta quindi di veri e propri muri di tamponamento e tantomeno di murature portanti. Il notevole innalzamento della quota del terreno prevista nella Variante al Piano Attuativo comporta pertanto un grosso problema sia per la statica dei muri (spinta del terrapieno contro i muri in mattoni/laterizio forato) sia per l'umidità che sarebbe trasmessa alle murature che delimitano la proprietà POSIDE Srl. Al fine di evitare i problemi sopra indicati, si chiede di prevedere, già in fase progettuale, la **realizzazione di un muro di sostegno in cemento armato** da erigere, lungo tutto il confine con la proprietà Poside Srl, in aderenza ai muri perimetrali esistenti, al fine di contenere il fronte del nuovo terrapieno. Si rendono necessarie anche **adeguate opere di impermeabilizzazione** del muro stesso per evitare che l'acqua piovana assorbita dal terrapieno sia trasferita ai muri in laterizio, che delimitano spazi adibiti ad attività lavorativa.
4. Si chiede altresì di **non modellare il nuovo terrapieno con pendenza, o gradoni**, verso la proprietà Poside, onde evitare il pericoloso convogliamento delle acque meteoriche verso il muro di confine. E' importante, oltre che obbligatorio, prevedere adeguati **sistemi di raccolta delle acque meteoriche** all'interno della proprietà ex I.T.C. Cantoni, soprattutto considerata la grande quantità di acque piovane che si riversano, sempre più spesso, lungo la Via Bettinelli e attraverso le pendenze esistenti, confluiscono nel lotto oggetto di variante. Nelle tavole urbanistiche allegata alla variante sono indicate tubazioni per lo smaltimento di acque piovane aventi un diametro di

25cm, che potrebbero essere insufficienti alle reali esigenze di smaltimento. Si chiede pertanto che il dimensionamento di tali importanti opere idrauliche sia oggetto di corretto dimensionamento e progettazione.

5. L'innalzamento della quota di terreno a confine con l'area Poside riduce inoltre l'altezza del muro che tutela la proprietà dalla possibile intrusione di estranei, soprattutto nella parte terminale, in prossimità del Fiume Olona, dove il muro di recinzione esistente è già basso.
6. A seguito della demolizione dei fabbricati insistenti sulla proprietà I.T.C. Cantoni, sono stati lasciati in loco i solai/massetti in calcestruzzo che costituivano il piano di pavimento (piano terra) dei laboratori esistenti a confine con la proprietà Poside. Tali solai/massetti non presentano soluzioni di continuità con quelli presenti all'interno dei fabbricati di proprietà Poside, pertanto trasferiscono tutte le vibrazioni anche ai fabbricati dello scrivente. Prima delle opere di riempimento con il nuovo terrapieno, si chiede pertanto che tali massetti/solai siano tagliati e separati da quelli di Poside e demoliti, anche al fine di lasciare il terreno filtrante e drenante, come indicato nelle tavole allegate alla variante urbanistica.
7. I muri posti a confine tra le proprietà Poside e I.T.C. Cantoni, dopo la demolizione dei fabbricati industriali sono stati lasciati in condizioni indecorose sul lato verso la proprietà I.T.C. Cantoni, in parte privi di intonaci e con aperture chiuse in maniera provvisoria con mattoni forati. Si chiede di prevedere già in questa fase l'obbligo da parte di I.T.C. Cantoni e/o di chi acquisterà la proprietà di finire adeguatamente tali murature, che hanno un notevole sviluppo longitudinale, anche lungo il futuro parco pubblico.
8. Importante carenza della Variante al Piano Attuativo è costituita dall'adeguamento dello studio viabilistica sulla Via Bettinelli. La strada di accesso al complesso destinato a "servizi sanitari" non è infatti disimpegnata da **una rotatoria**, come avviene per l'area a servizi commerciali. Questo aspetto andrebbe analizzato con attenzione, in quanto il Piano Attuativo originario prevedeva la collocazione di un edificio residenziale e di un edificio a uffici (al posto della struttura

sanitaria prevista ora con la variante), che avrebbero comportato un carico urbanistico sicuramente inferiore rispetto a quello che porterà la nuova struttura sanitaria. Questa criticità non è stata analizzata ed esplicitata nei documenti allegati alla variante. Si chiede pertanto un'attenta verifica del nuovo carico viabilistico, considerando che già oggi – come già documentato più volte, gli ospiti dell'Istituto Clinico Mater Domini parcheggiano le auto lungo la Via Bettinelli, su marciapiedi e zone ove la sosta è vietata.

9. E' noto da diverso tempo, all'Amministrazione Comunale, il problema della **carezza dei parcheggi pubblici** in zona, dovuta soprattutto dalla presenza dell'utenza richiamata dall'importante presenza della clinica privata. L'adozione del piano, così come impostato, costituisce **un'occasione unica mancata** da parte dell'Amministrazione Comunale per risolvere l'annosa questione dei parcheggi pubblici in zona, aggravata addirittura dalla previsione del nuovo edificio commerciale, con il relativo indotto di traffico. **I parcheggi a raso** (esterni a piano terra), indicati nelle tavole allegate alla variante, **sono molto limitati** (soprattutto vicino alla struttura sanitaria in progetto) rispetto alle esigenze della zona.
10. Nella convenzione si legge addirittura che i parcheggi di "uso pubblico" resteranno di proprietà del soggetto attuatore e saranno fruibili secondo quanto previsto in un apposito regolamento d'uso. Quindi, saranno **soggetti a restrizione di orari** per i cittadini e sarà consentito l'uso di tali parcheggi solo sino a quando le strutture commerciale e sanitaria saranno in esercizio (vedi Art.2 del Regolamento allegato alla bozza di convenzione). Pertanto, quando le due strutture non dovessero più essere in esercizio cosa succederà? La Città di Castellanza perderà la disponibilità dei parcheggi di uso pubblico? Addirittura all'Art.8 si legge che tali parcheggi potranno essere soggetti al pagamento di un corrispettivo a favore dei privati. Se ne deduce che tali parcheggi (definiti sulla carta "a uso pubblico") sono in realtà stati progettati per uso e consumo dei due soggetti attuatori. Si chiede di rivedere tale accordo, a garanzia dei cittadini, poiché i parcheggi, se



destinati all'**uso pubblico**, devono essere **sempre a disposizione** e non soggetti a restrizioni di orari e al pagamento di corrispettivi.

In virtù delle osservazioni esposte, **POSIDE S.r.l.** rassegna, quindi, le seguenti

### CONCLUSIONI

In accoglimento delle osservazioni di cui sopra chiede:

- di considerare, in questa fase progettuale urbanistica, le indicazioni tecniche sopra indicate a tutela delle proprietà confinanti, onde evitare pericolose conseguenze in fase di progettazione edilizia/esecutiva, con esplicito obbligo da parte dei soggetti attuatori di rispettare le prescrizioni tecniche;
- che sia attentamente analizzata la viabilità lungo la via Bettinelli e l'aggravio del carico automobilistico in funzione della nuova struttura sanitaria che si insedierà nel lotto oggetto di variante, al posto dell'edificio residenziale previsto nel Piano Attuativo oggetto di variante;
- che siano valutate e previste tutte le soluzioni tecniche attuabili per sgravare la via Bettinelli dall'afflusso delle acque meteoriche che sulla stessa si riversano ancora troppo spesso, in caso di forti precipitazioni.

Certi di un favorevole accoglimento delle osservazioni alla variante urbanistica, i sottoscritti attendono fiduciosi le controdeduzioni di codesto Ente.

La Poside S.r.l. intende, infine, significare che in mancanza di positivo riscontro si vedrà costretta a tutelare i propri interessi nelle sedi previste dalla normativa vigente in materia.

Allegati:

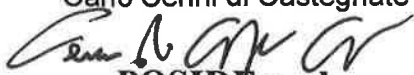
- A. Planimetria generale;
- B. Procura ai professionisti.

Castellanza, li 05.02.2018

**POSIDE S.R.L.**

Il legale rappresentante

Carlo Cerini di Castegnate



**POSIDE s.r.l.**

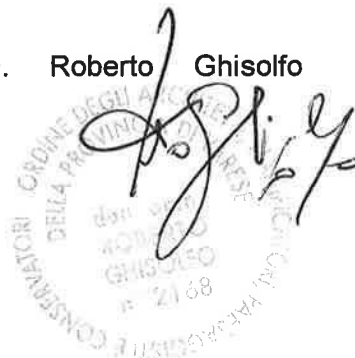
**Corso Monforte, 19  
20122.- MILANO**

**C.F. e P.IVA 05421390963**

Avv. Walter Livio Verrengia



Arch. Roberto Ghisolfo

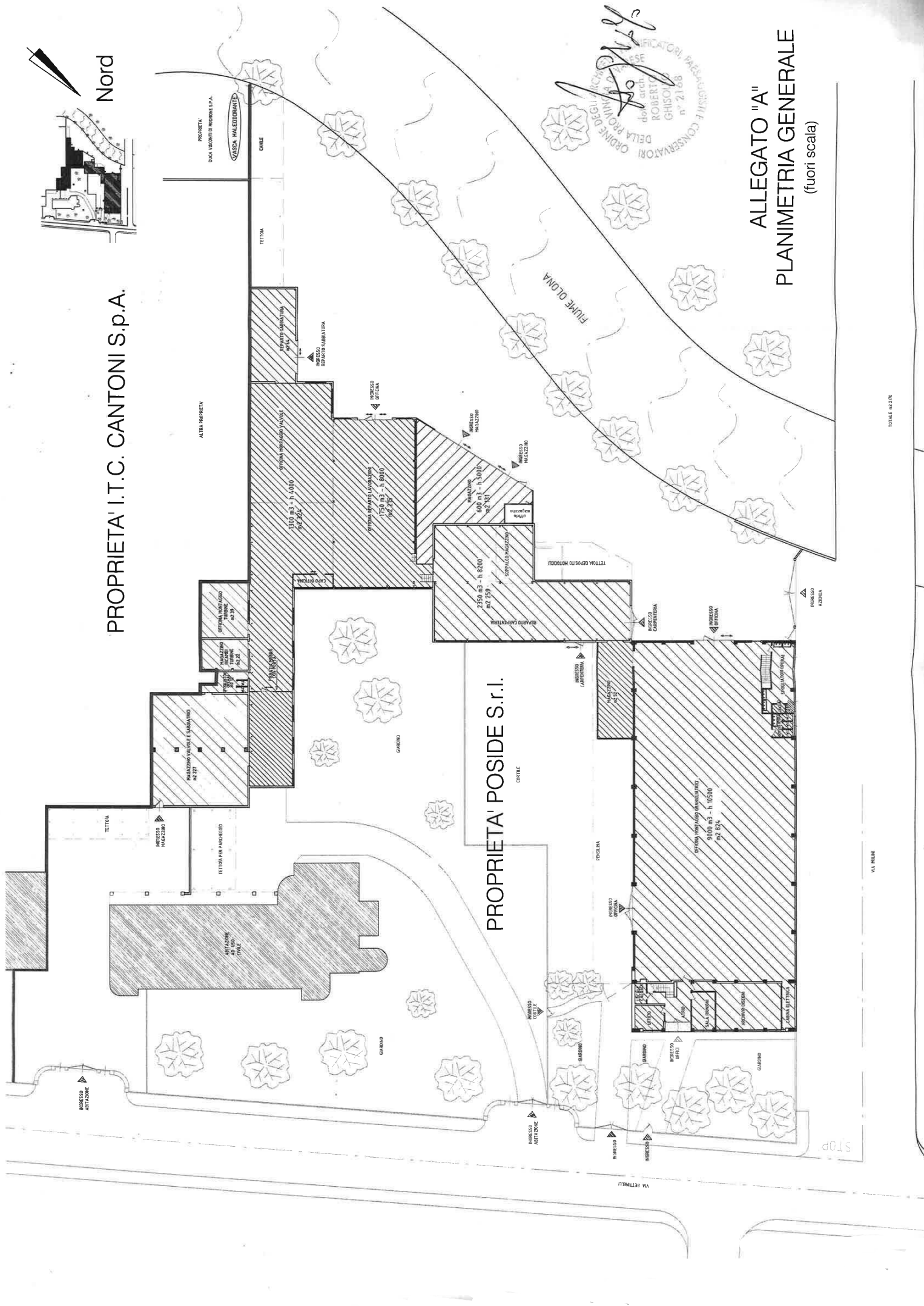


Nord

PROPRIETA' I.T.C. CANTONI S.p.A.

PROPRIETA' POSIDE S.r.l.

# ALLEGATO "A" PLANIMETRIA GENERALE (fuori scala)



TOTALE m2 2100

VA. INCLIN.

STOP

VA. RETINELLI

## MANDATO.

Io sottoscritto Carlo Cerini di Castegnate, in qualità di legale rappresentante della POSIDE SRL con riferimento alla vertenza tra la società e COMUNE DI CASTELLANZA delego l'Avv. Walter Livio Verrengia alla difesa, assistenza e rappresentanza, in ogni fase, stato o grado di impugnazione, compreso il processo di esecuzione e l'eventuale giudizio di opposizione, negli atti o giudizi inerenti o consequenziali, anche di natura cautelare, di convalida, di accertamento obblighi terzo pignorato, con facoltà di transigere, conciliare, rinunciare, accettare rinunce, incassare, quietanzare, proporre domande nuove, connesse, riconvenzionali, eleggere domicilio presso altri studi, farsi sostituire da colleghi, conferendo loro le stesse facoltà, chiamare terzi in causa, ridurre, integrare, modificare la domanda, iscrivere ipoteche, trascrivere atti, deferire e riferire giuramenti, disconoscere documenti, proporre querela di falso, riassumere il giudizio.

Autorizzo lo stesso avvocato di avvalersi dell'attività dell'Arch. Roberto Ghisolfo per gli aspetti tecnici al quale conferisco, con il presente atto, tutti i poteri necessari.

Dichiaro di aver ricevuto copia dell'informativa di cui all'Art.13 D.Lgs. 196/03 e presto il mio pieno ed incondizionato consenso al trattamento dei dati che mi riguardano, siano essi comuni, sensibili e/o giudiziari, ai fini del corretto e completo espletamento del mandato professionale conferito con la sottoscrizione della presente.

Eleggo domicilio presso lui

Busto Arsizio, il 05.02.2018



È vera e autentica

Avv. Walter Livio Verrengia

