

Accordo di Programma per la Rilocalizzazione degli Impianti Vismara

PRESENTAZIONE DEI MASTERPLAN

Programma Integrato di Intervento

Architetto Cino Zucchi (12 ottobre 2010)

Architetto Mario Botta (19 ottobre 2010)

*ore 21.00 - Auditorium Villa Mariani -
Via Buttafava*



Comune di Casatenovo
Assessorato all'Urbanistica



Accordo di Programma

a cura del Servizio Urbanistica

L'Accordo di Programma per la rilocalizzazione degli impianti produttivi della Vismara spa

1. Rilocalizzazione e non delocalizzazione

Trovo necessario, come premessa, chiarire la differenza tra i due termini, perché ritengo che nella differenza sta ciò che rende particolare l'accordo siglato dalla Regione, dalla Provincia di Lecco e dal Comune di Casatenovo.

I due sostantivi, all'apparenza sinonimi in quanto entrambi indicano uno spostamento da un luogo ad un altro, sono profondamente diversi dal punto di vista semantico.

Va detto anche che non tutti i moderni dizionari della lingua italiana riportano il significato del secondo dei due termini che, in realtà, è un neologismo legato al lessico delle scienze economiche. Pochi, come il Devoto - Olii, definiscono la delocalizzazione come "lo spostamento in altri Paesi di processi produttivi o di fasi di lavorazione al fine di guadagnare competitività".

Rilocalizzazione, e questo non l'abbiamo appreso dal dizionario ma da coloro che hanno partecipato all'elaborazione dell'Accordo e dal fare quanto necessario a che questo Accordo potesse arrivare alla sua positiva conclusione, significa spostare sullo stesso territorio un'attività produttiva, ancora sana e competitiva, mantenendo in loco le risorse umane, economiche e imprenditoriali nonché la capacità potenziale di assorbire nuova mano d'opera.

La rilocalizzazione è, quindi, la risposta alle esigenze di modernizzazione di un'impresa che deve trovare spazi adatti allo sviluppo della produzione, consentendo di conservare e anche la sua "storia" mantenendola radicata al territorio dove essa si è sviluppata traendo e creando benefici.

Al contempo, la rilocalizzazione, in questo caso, diventa l'occasione di riqualificazione e degli spazi urbani ora occupati dagli stabilimenti, restituendo al Paese quello che l'evoluzione della fabbrica, mai sufficientemente controllata sotto il profilo urbanistico, aveva da tempo negato, vale a dire la possibilità di pianificare lo sviluppo di una consistente parte del suo territorio, elaborando il disegno di un vero centro, ripartendo, magari, da quell'asse tracciato nella prima metà dell'ottocento per rendere più affascinante

la percezione della facciata della chiesa disegnata dall'Amati, diventato nel tempo un trascurato viale tra due ali di fabbricati industriali.

2. Cenni storici

Per ragioni di tempo, non è possibile raccontare la storia di un Paese come, nelle sue numerose ville storiche, conserva le vestigia di un importante passato che ha visto l'alternarsi e il consolidarsi di nobili famiglie milanesi e della Brianza, né le sue vicende economiche.

E' necessario, comunque, soffermarsi brevemente almeno su alcuni aspetti economici che ci aiuteranno a comprendere lo stretto rapporto tra lo sviluppo del cosiddetto "comparto agroalimentare" e il territorio del Casatese e a chiarire quanto ho in premessa accennato circa la necessità di conservare la "storia" dell'impresa.

Mi limiterò, pertanto, a ricordare che sino agli inizi del secolo scorso l'economia di Casatenovo era essenzialmente basata sull'agricoltura, come in quasi tutta questa parte di territorio compresa tra Lecco e Monza e delimitata dai corsi del Lambro e dell'Adda.

Proprio per la intensa attività agricola che metteva a disposizione la necessaria materia prima, negli anni trenta del novecento, prendono avvio attività di trasformazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento che si svilupperanno con crescita esponenziale fino alla fine degli anni settanta.

A partire dal 1930 con la costruzione della prima sede dello stabilimento in Via Verdi, la storia di Casatenovo si lega, a quella della Famiglia Vismara che dà il nome alla società, creando un marchio che rimarrà per anni un riferimento nel settore alimentare.

Va detto, per completezza, che, nello stesso periodo, iniziano la loro attività anche un'importante industria del settore tessile (che rimarrà in attività sino agli inizi degli anni ottanta - "Briantea") e alcune attività del comparto metalmeccanico (Dante Villa e Pirovano), tuttora operanti.

Ma la Vismara, con la sua produzione di salsumi, di prodotti farmaceutici e di mangimi, resta, in ogni periodo storico ed ancora oggi, l'attività economica che assorbe la maggior quantità di mano d'opera, arrivando, alla fine degli anni cinquanta, a superare le duemilacinquecento unità di addetti, non solo operai e impiegati ma anche muratori, falegnami, idraulici, elettricisti e meccanici (all'interno del quadro organico erano in forza squadre di lavoratori capaci di costruire interi settori degli stabilimenti). Considerando che e nello stesso periodo il numero di famiglie di Casatenovo non superava il numero degli

addetti, è facile capire l'importanza economica e sociale che questa industria ha rappresentato per il Paese e per il circondario.

Il complesso rapporto tra lo sviluppo dell'industria e quello del Comune non si limita, però, alla capacità di assorbire la mano d'opera: l'intensa attività edilizia, con la costruzione di laboratori e di un grande edificio per la mensa, esterni al perimetro degli stabilimenti, di fabbricati per l'allevamento dei maiali, di case per gli impiegati, di un asilo e di un intero villaggio, oltre a contribuire alla "modernizzazione" dell'intero Paese ne condiziona pesantemente lo sviluppo urbanistico.

La fase di espansione edilizia si evolve nell'arco di un trentennio: dai primi anni trenta fino alla fine degli anni sessanta.

Gli impianti industriali si attestano, dapprima (1930-1940) nella zona compresa tra il centro del Paese e Viale don Rossi attraverso un complesso rapporto tra le proprietà Vismara e quelle pubbliche: su quest'area vi erano il palazzo municipale e la Piazza del mercato.

Una volta saturata l'area a disposizione, la Famiglia Vismara acquista una vasta parte dei terreni compresi tra il Viale e la Via Greppi, trasferendovi alcuni impianti e costruendo i nuovi laboratori della Vister (Vismara Terapeutici).

3. Gli atti di pianificazione urbanistica

Le Amministrazioni che si sono succedute alla guida del Comune, cercano di controllare la crescita dell'azienda ponendo attenzione anche al suo intorno.

Nel 1963 viene adottato un Programma di Fabbricazione che tenta di porre un limite allo sviluppo, individuando una zona per la parte esistente ("Industriale attuale"), nella parte ad est di Viale don Rossi, e una zona di espansione ("Industriale futura"), nella parte ad ovest. Entrambe le zone hanno una capacità edificatoria notevole, con un indice fondiario di $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ed un rapporto di copertura del 70%, ma la volontà è chiara: la fabbrica deve essere contenuta entro il perimetro di queste due zone. Attorno a questo perimetro vengono individuate zone di espansione per l'edilizia residenziale, aree di contenimento allo stato di fatto, su quello che resta del "Centro Storico" e per servizi pubblici.

Il Programma viene approvato dagli organismi ministeriali nel 1966 e l'azienda può continuare nel suo percorso di crescita, completando la Vister e realizzando un grande impianto per produzione di mangimi.

Nei primi anni settanta il Paese sente la necessità di riappropriarsi della parte centrale del Capoluogo.

Nel 1973 il Consiglio Comunale adotta il primo Piano Regolatore; tra le principali scelte di pianificazione risalta un'ampia zona per attrezzature pubbliche che si estende dal centro, passando sopra tutta l'area della fabbrica, sino alla Valle del Rancate.

L'intento è quello di prevedere la dismissione degli impianti, attraverso un vincolo che limita fortemente l'edificabilità dell'area, e il trasferimento del complesso industriale.

A tale scopo (ma non solo per questo), nella zona sud oltre Camponoio, viene individuata una vasta zona industriale che si estende (approssimativamente) dalla Via Madonnina alla S.P. 51 "La Santa", strada che collega la Provincia di Milano a Lecco e che, proprio in questo periodo assume un'importanza strategica nel sistema della mobilità locale, collegando i principali centri produttivi di tutta questa fascia di Brianza a Lecco e al Milanese.

Dopo tre anni di discussioni, nel 1976, la Regione approva il Piano cassando l'intera previsione dell'area industriale senza nulla rilevare sull'ampia area per "attrezzature pubbliche" che, praticamente, congela allo stato di fatto l'intero comparto Vismara.

Sono le prime avvisaglie del declino dell'azienda a conduzione familiare.

Vengono smantellati gli allevamenti, dimessi gradualmente gli impianti del mangimificio e ceduta ad una ditta americana (Warner Lambert International) la produzione dei farmaci della Vister.

4. Il fallimento dell'urbanistica "dei vincoli"

L'azienda non ha più possibilità di espandersi, gli impianti sono sottoposti a continue manutenzioni e riadattamenti.

Il vincolo urbanistico, non accompagnato da un vero programma di trasferimento, produce effetti dannosi limitando la crescita dell'industria.

Agli inizi degli anni ottanta, si comincia a pensare ad una variante allo strumento urbanistico generale per consentire, almeno, la ristrutturazione degli impianti e piccoli ampliamenti.

La necessità di conservare posti di lavoro e garantire la sicurezza degli impianti, sono problematiche molto sentite, che influenzano, inevitabilmente, le scelte di pianificazione.

Nel 1986 l'Amministrazione adotta una variante generale, dopo che una precedente, abbozzata nel 1983, non aveva passato il vaglio della Regione.

Con la nuova variante (nella sostanza un vero nuovo P.R.G.) vengono consentiti interventi di ristrutturazione e sostituzione e la possibilità di riconvertire parte delle strutture del complesso industriale, prevedendo i necessari ampliamenti.

A seguito di modesti interventi di assessment e di ristrutturazione dell'intero sistema produttivo, con conseguente ridimensionamento del personale e chiusura dell'industria farmaceutica, l'azienda riprende piede e conferma la validità del marchio, ma l'epopea della dinastia Vismara è ormai alla fine.

L'industria è ceduta al Gruppo Buioni nel 1987, il quale la rivende l'anno dopo al Gruppo Nestlé.

Per il grande gruppo internazionale la caratteristica produzione della Vismara rappresenta un ramo di particolare rilievo ma non essenziale alla sua politica commerciale

Viene ridotta la parte produttiva ed incrementata quella logistica, anche se tutti gli impianti industriali tenuti in funzione sono sottoposti a manutenzione; la parte amministrativa viene trasferita in blocco negli uffici che la casa madre ha in Milano. La ristrutturazione aziendale operata dalla Nestlé è pesante, soprattutto in termini di riduzione del personale.

La Nestlé, a questo punto, propone un tentativo di ristrutturazione urbanistica del comparto, prospettando la demolizione di una parte degli impianti della ex Vister e la costruzione di una consistente volumetria residenziale.

Il progetto trova il parziale assenso dell'Amministrazione Comunale che lo riprende all'interno delle previsioni di una variante generale al P.R.G. che, però, non trova il consenso dei cittadini e del Consiglio Comunale e non supera lo scoglio di centinaia di osservazioni che mettono in seria discussione la sua struttura.

Comunque il marchio mantiene il suo prestigio e la sua appetibilità e, nel 2000, l'azienda viene acquistata dal Gruppo Ferrarini.

Quasi contestualmente al passaggio di proprietà vengono intraprese trattative con l'Amministrazione comunale per un possibile trasferimento al fine di permettere una razionalizzazione dei processi produttivi, resa ormai improrogabile vista la situazione in cui versano gli stabilimenti.

La politica "vincolistica" delle Amministrazioni, in larga parte giustificata dalla necessità di controllare e contenere l'espansione a macchia d'olio degli impianti industriali in una zona ormai densamente antropizzata, ha infatti prodotto come effetto principale quello di indurre l'azienda a sottoporre i fabbricati a continue manutenzioni e trasformazioni interne per

dare spazio alla produzione e far fronte alle richieste del mercato, riducendo, di fatto, la sicurezza complessiva.

5. L'adeguamento degli strumenti di pianificazione

Dopo questa lunga introduzione, che considero necessaria, e qui mi rivolgo a quanto detto in premessa circa "la storia", alla comprensione della particolarità dell'argomento, da qui in avanti cercherò di evidenziare, prima, le complicate "manovre di avvicendamento" all'Accordo di Programma, vale a dire gli atti preliminari che ne hanno prevista la fattibilità, poi il complesso procedimento di adeguamento degli strumenti urbanistici, provinciali e comunali, per consentire la sua attuazione.

Dopo il 2000, i contatti tra l'Azienda e l'Amministrazione Comunale si fanno più intensi anche perché, nel frattempo, la Giunta Comunale appena insediata sta provvedendo allo studio di una nuova variante al piano regolatore in sostituzione di quella travolta dalle osservazioni.

Per la prima volta viene affrontato il problema della rilocalizzazione (ancora definita negli atti come delocalizzazione).

Nel 2001, il Consiglio Comunale adotta le linee guida per la redazione della variante generale definendo anche lo scenario del processo di trasferimento come segue:

A livello generale, il "Progetto Vismara" dovrà innanzi tutto garantire la contestualità della delocalizzazione dell'Azienda e della riqualificazione dell'attuale sede, in ciascuna delle sue fasi di attuazione in cui necessariamente si articolerà il progetto.

Per ciascuna delle operazioni previste, il "Progetto Vismara" dovrà inoltre perseguire alcuni obiettivi specifici.

Per la delocalizzazione, occorre garantire:

- 1) l'accessibilità diretta della S.P. della Santa;
- 2) la localizzazione in un'area omogenea, prevalentemente produttiva, **da organizzare nello schema di un sistema agroalimentare integrato, con infrastrutture connesse di tipo direzionale, promozionale, e di ricerca e sperimentazione;**
- 3) la soluzione dei problemi di inquinamento ambientale, nello schema di un parco tecnologico che promuove la salvaguardia e l'estensione del verde, la depurazione delle acque, l'abbattimento dei rumori, la salvaguardia degli elementi strutturanti il paesaggio; la valorizzazione degli insediamenti storici, ecc.;

4) la sperimentazione di nuove tipologie insediative, sia a livello urbanistico facendosi sistema con le presenze storiche, ambientali e paesaggistiche sia a livello edilizio proponendo tecniche innovative, poco invadenti ed ecologicamente compatibili.

In fase di studio dello strumento urbanistico generale e nel rispetto delle linee guida, nel 2002, viene affidato l'incarico ad una Società di Geologia di valutare l'idoneità di alcuni siti potenzialmente adatti alla localizzazione del nuovo comparto produttivo.

I geologi, valutate le caratteristiche dei siti, rassegnano una relazione dove si spiega che il più idoneo (malgrado alcune criticità riscontrate) è quello situato in località Cascina Sant'Anna nella frazione di Campofioreno.

Nelle tavole di zonamento viene individuata un'area di circa 50.000 m², nei pressi del luogo indicato dalla relazione geologica come più idoneo, con destinazione industriale, collegata al trasferimento dell'Azienda e assoggettata a piano attuativo. Conformemente alle linee guida, sull'area occupata dagli stabilimenti nel Centro di Casatenovo, viene prevista una zona di ristrutturazione urbanistica, con destinazione mista residenziale/commerciale, anch'essa sottoposta a strumento attuativo.

Le norme tecniche prevedono la contestualità della redazione degli strumenti di pianificazione di dettaglio e il collegamento dell'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica a quelli di trasferimento del complesso produttivo e alla realizzazione dei nuovi stabilimenti.

Alla fine del mese di settembre del 2002, la variante generale viene adottata. Anche questa variante viene fatta oggetto di centinaia di osservazioni, alcune interessano le aree in questione, moltissime altre sono la reiterazione di quelle presentate avverso la precedente.

La Giunta si trova in grave difficoltà anche a causa delle divergenze sulla gestione delle osservazioni e sulla necessità di mantenere in essere la variante stessa.

La tensione politica sale e il primo aprile 2003 viene sciolto il Consiglio Comunale e il Comune viene affidato nelle mani del Commissario Prefettizio.

Il Commissario si attiva, tra le altre sue incombenze di gestione, per cercare di salvare e quanto sino ad allora elaborato e i livelli di accordo raggiunti.

Vengono mantenuti i contatti con i rappresentanti del Gruppo Ferrarini e all'inizio del 2004 la Vis mara formalizza una richiesta, inviata, oltre che al Comune anche alla Regione Lombardia e alla Provincia di Lecco, per la predisposizione di un Accordo di Programma per superare l'impasse degli strumenti urbanistici e dare l'avvio alla ristrutturazione dell'Azienda.

La Provincia di Lecco con nota del 16 febbraio 2004 e il Comune di Casatenovo con nota dell'8 marzo 2004, dichiarano la loro disponibilità all'Accordo di Programma "finalizzato alla rilocalizzazione degli impianti produttivi della Soc. Vis mara s.p.a. ed al contestuale recupero urbano del comparto ubicato nel centro abitato di Casatenovo".

Le lettere di adesione vengono trasmesse alla Regione Lombardia.

La Regione ritenendo che l'iniziativa proposta da Comune e Provincia possa effettivamente rispondere alle esigenze di sicurezza e di miglioramento della qualità ambientale non solo dello stabilimento produttivo ma anche dell'abitato del Comune, con D.G.R. 17470 del 17/05/2004, promuove l'Accordo di Programma, individuando tra i soggetti sottoscrittori l'accordo, oltre al Presidente della Giunta regionale e l'Assessore al Territorio e Urbanistica, anche il Presidente della Provincia di Lecco ed il Sindaco del Comune di Casatenovo.

L'Accordo di Programma, promosso dalla Regione, intende perseguire le seguenti finalità:

1. la rilocalizzazione della società Vis mara s.p.a., indispensabile al fine di salvaguardare gli attuali livelli occupazionali e per rispondere alle esigenze di sicurezza e di miglioramento della qualità ambientale non solo dello stabilimento produttivo, ma anche dell'abitato del Comune di Casatenovo.
2. la riqualificazione urbanistica del comparto ubicato nel centro abitato, comprendente le aree che verranno dismesse dall'attività produttiva della Soc. Vis mara s.p.a. e quelle limitrofe, al fine di pervenire ad un riordino funzionale e strutturale dell'abitato, prevedendo l'insediamento di funzioni residenziali e di attività con queste compatibili, nonché l'inserimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico al servizio dell'intera cittadinanza.

Nel luglio del 2004 si insedia il Comitato per l'Accordo di Programma composto, a seguito di delega del Presidente della Regione Lombardia formalizzata con DPGR n. 10056 del 14 giugno 2004, dall'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica, dal Presidente della Provincia di Lecco e dal Sindaco del Comune di Casatenovo.

Nel dicembre dello stesso anno (2004) viene formalmente riunita la Segreria Tecnica dell'Accordo di Programma, nominata dal Comitato e composta da un rappresentante per ciascuno degli Enti interessati all'Accordo.

6. La fase preliminare all'Accordo di Programma

La Segreteria inizia subito i lavori nel giorno del suo insediamento attraverso la ricognizione degli atti di pianificazione vigenti e adottati, comunali e provinciali, al fine di definire, in via prioritaria, la procedura da adottare tenuto conto anche dei vincoli e delle tutele introdotti con l'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Nelle successive cinque sedute (da gennaio a marzo del 2005) oltre a proseguire nel dibattito sulle procedure e nell'analisi degli strumenti urbanistici, vengono trattate le problematiche connesse alla riqualificazione dell'area occupata dagli stabilimenti, comprese quelle legate alla viabilità ed ai collegamenti dell'intervento con la restante parte del Centro edificato.

Vengono anche evidenziate le criticità legate alla realizzazione di un impianto industriale di notevoli dimensioni in un'area parzialmente urbanizzata e inserita in un contesto ambientale di particolare rilevanza.

Approvazione della Variante generale

Tra la fine di luglio e i primi di agosto del 2005, dopo lunghi consulti con unal in cui vengono dibattute tutte le quattrocento osservazioni (molte delle quali accolte) viene definitivamente approvata la Variante Generale.

Oltre ad accogliere parte delle osservazioni, il nuovo strumento urbanistico introduce già quasi tutti gli elementi fondamentali che dovranno poi essere puntualmente sviluppati dall'Accordo di Programma. In particolare, recependo le riserve formulate dalla Provincia per adeguare l'assetto alle previsioni del PTC, viene eliminata la previsione del comparto industriale a Cascina Sant'Anna, lasciando una generica perimetrazione di un ambito da sottoporre a successiva trasformazione in sede di approvazione dell'Accordo di Programma in variante al PTC (secondo la procedura concordata negli incontri della Segreteria Tecnica, in quanto il Piano Territoriale prevede, in quella zona, un vincolo ambientale che preclude l'edificabilità).

Per il comparto di riqualificazione viene stralciata la previsione di una volumetria prefissata, tutta la disciplina urbanistica viene rinviata ai contenuti dell'Accordo di Programma e nelle norme viene introdotto il concetto di "premio volumetrico" collegato all'impegno al trasferimento.

A questo punto quasi tutta la struttura dell'Accordo è delineata e vengono intraprese nuove trattative con le proprietà interessate per definire le volumetrie da assegnare e le modalità di attuazione degli interventi (di trasferimento e di riqualificazione).

I rapporti non sono tranquilli e una delle Società promuove un ricorso al TAR sui contenuti della variante e sull'indeterminatezza delle sue norme.

Questa situazione costringe l'Amministrazione comunale a ricercare una mediazione proponendo, dopo vari tentativi, una ripartizione dei volumi in base alle volumetrie esistenti. La proposta non viene accettata ma le trattative non vengono interrotte.

Le linee guida

Nonostante la situazione di stallo determinata dalle posizioni negative delle Società, l'Amministrazione comunale, **an che a seguito di quanto emerso nel dibattito in sede di Segreteria Tecnica sulla necessità di dare indicazioni per la redazione dei piani attuativi,** decide di adottare delle linee guida che dovranno servire a dare corpo al contenuto normativo **(o prescrittivo)** dell'Accordo, passando anche attraverso la successiva approvazione del Documento d'Inquadramento previsto dalla Legge Urbanistica Regionale.

A fine gennaio 2006, il Consiglio Comunale approva, all'unanimità, un documento (successivamente integrato nel novembre dello stesso anno) contenente i criteri per la formazione dei piani attuativi e del P.I.I. e per la redazione della variante al P.R.G. per l'attuazione dell'Accordo. Di seguito illustro i principali contenuti:

1) di prevedere l'intervento in località Sant'Anna con le seguenti modalità:

a) l'area massima dovrà essere di circa 50.000 metri quadrati;

b) l'area coperta potrà essere al massimo di 25.000 mq **(con un rapporto massimo di copertura fino al 60% della superficie totale, ovvero, nel caso di costruzione a più piani, fino al 70..... (omissis)**;

c) l'edificio dovrà presentare caratteristiche qualitative sia progettuali che di realizzazione, tali da garantire il migliore inserimento nel contesto;

d) dovrà essere prevista una valutazione complessiva dell'impatto ambientale (V.I.A), idrogeologico e viabilistico e acustico,

e) dovranno essere realizzati interventi per migliorare l'accessibilità stradale e per preservare l'aspetto paesaggistico;

f) gli interventi legati all'approvvigionamento dell'acqua e delle risorse energetiche, allo sfruttamento dei pozzi attualmente di proprietà dell'azienda e al trattamento delle acque di scarico, incluse quelle meteoriche, dovranno essere a carico della società Ferrarini;

g) dovrà essere realizzato un idoneo accesso al comparto, con adeguamento delle carreggiate e completamento della pista-ciclo-pedonale, con onere a carico della Società Ferrarini (fermo l'impegno dell'Amministrazione comunale a rendere disponibili le aree necessarie),

h) gli standard urbanistici, con essi all'intervento dovranno tutti essere reperiti all'interno del comparto;

2) l'intervento nell'area Vismara e nell'area Vister, dovrà avvenire per mezzo di un P.I.I., condizionato alla preventiva avvenuta delocalizzazione dell'attività produttiva in località Sant'Anna, salvo quanto disposto con il successivo punto 2 bis e sarà realizzato con le seguenti modalità:

b) il progettista, di livello internazionale, sarà individuato dalla proprietà dell'area, (omissis) con l'assenso vincolante del Comune, (omissis) i criteri generali di progettazione e realizzazione, che dovranno tener conto anche dell'assetto urbanistico, saranno concordati sempre con il Comune;

c) al fine di realizzare le più opportune integrazioni, anche per gli aspetti storico-ambientali e di funzionalità, le scelte progettuali dovranno valutare attentamente il rapporto di contiguità dell'intervento con il tessuto urbano esistente ed il contesto delle aree a verde e di interesse storico, ambientale oltre che monumentale e, più in generale, con l'assetto complessivo di tutto il centro, ivi comprese le strutture pubbliche esistenti;

d) nel rispetto delle destinazioni funzionali di cui alla successiva lettera i), dovrà essere previsto il mantenimento di manufatti industriali che il progetto riterrà significativi

e) dovrà essere posta attenzione particolare agli aspetti qualitativi e di risparmio energetico degli edifici (anche attraverso l'uso di fonti alternative), alla realizzazione dell'arredo urbano, nonché agli aspetti legati alla gestione delle acque meteoriche e dei servizi tecnologici;

f) la bonifica del sito dovrà essere a carico dei proprietari;

g) dovrà essere verificato l'impatto viabilistico sulle aree circostanti e sulla strada provinciale "La Santa", inoltre dovranno essere individuati gli interventi infrastrutturali necessari e vincolanti per la progettazione complessiva, che saranno a carico delle proprietà;

h) al fine di dare attuazione al punto 40.5 delle NTA del PRG, l'accordo di programma dovrà prevedere la classificazione urbanistica dell'area, definendo le parti da destinare a edificazione e quelle per gli standards: (omissis). Onde ricondurre l'area in questione ad indicatori volumetrici compatibili con il contesto, la volumetria complessiva realizzabile non dovrà essere superiore a 176.400 mc., corrispondente ad un indice volumetrico inferiore a 2 mc/mq, la quale, in ogni caso, è da ritenersi assente, attesi i risultati urbanistici qualificanti, ottimali per il centro cittadino, nonché il possibile recupero di standards funzionali, maggiormente utili per i residenti. La nuova volumetria viene riconosciuta tenendo conto:

- della volumetria esistente da sostituire, calcolata moltiplicando per tre la SLP, rilevata sulla base dei criteri stabiliti dal vigente PRG con riguardo alle attività produttive (viene adottato tale criterio per determinare la volumetria esistente, in quanto i volumi attuali presentano conformazioni anomale –soprattutto per le altezze- determinate a suo tempo dalle necessità produttive e non dalla presenza umana);

- della necessità di ricondurre l'area in questione ad indicatori volumetrici compatibili con il contesto residenziale, mediante una riduzione dei volumi preesistenti nella misura di circa il 40%: la necessità di tale riduzione deriva dal fatto che gli insediamenti esistenti hanno tutti destinazione produttiva e, per ciò, hanno impegnato l'area mediante volumi e superfici non coerenti con il contesto residenziale; in ogni caso, al riguardo, occorre rilevare che, nonostante la riduzione, si perviene ad un indice volumetrico ancora superiore a quello previsto dal PRG per le aree limitrofe;

- del premio volumetrico previsto dal punto 40.5 delle NTA e da riconoscere in funzione della delocalizzazione in Casatenovo, il quale viene determinato nella misura di mc. 27.000 e, cioè, in misura inferiore al 20% di quella che sarebbe realizzabile in base al punto precedente;

- che l'altezza dei nuovi edifici dovrà essere di quattro piani fuori terra (salve specifiche e condivise esigenze di carattere progettuale); i singoli edifici, posti nella fascia esterna del comparto, dovranno di massima avere un'altezza non superiore a quella degli edifici già esistenti. Il rapporto di copertura (S_c/S_f) dovrà essere inferiore al 30%. Ferme restando le citate volumetrie complessive, gli immobili di pregio presenti nel comparto, potranno essere riqualificati su proposta delle proprietà;

i) dovranno essere cedute integralmente le aree a standard all'interno del comparto. In particolare dovranno essere previste aree a verde e aree a parcheggio (almeno il 50% interrate) anche a servizio delle strutture esistenti nelle vicinanze del comparto;

j) la tipologia di intervento ammessa include la residenza (fino al 70%), il commercio di vicinato, la ristorazione ed altre attività ricettive (alberghi e residence), uffici, direzionale, attività di servizio. Sono esclusi, a titolo esemplificativo, magazzini, depositi, vendite all'ingrosso, grande e media distribuzione, attività di produzione e di logistica. Come criterio generale dovranno essere inoltre escluse attività genericamente di disturbo o che possano causare particolari aumenti del traffico veicolare;

k) almeno il 10% dei volumi residenziali dovrà essere riservato all'edilizia residenziale convenzionata..... (omissis);

l) almeno il 5% dei volumi residenziali dovrà essere previsto per abitazioni in affitto..... (omissis);

m) il 5% della volumetria complessiva sarà utilizzata per la realizzazione di strutture pubbliche da cedere a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione. Indicativamente si potrebbero realizzare nuovi locali per la biblioteca comunale (inclusa una sala civica e salette per riunioni) e per ospitare il centro anziani (inclusi alcuni ambulatori medici). (omissis) Questi volumi potranno essere realizzati, totalmente o in parte, all'esterno del comparto;

n) dovranno essere realizzati i locali da adibire ad un ufficio postale;

o) si dovrà prevedere la presenza di aree ad uso pubblico di particolare pregio dal punto di vista dell'aggregazione sociale in senso lato. In particolare dovrà essere prevista una piazza di ampiezza adeguata alle dimensioni dell'insediamento..... (omissis); dovranno inoltre essere valorizzati le aree a verde nel contesto delle ville storiche, nonché l'attuale viale don Rossi (omissis);

p) oltre agli oneri dovuti, le proprietà, sulla base di progetti di qualità, dovranno impegnarsi a:

I. completare il centro sportivo (campo di calcio, campi di allenamento, campo di pattinaggio o similare) e gli edifici ad esso connessi, anche in relazione all'area manifestazioni, su un'area da acquisire alla proprietà del Comune (via Volta);

II. riqualificare l'area dell'attuale campo sportivo per utilizzi pubblici, ricreativi e sociali e realizzare di un parcheggio interrato sotto l'attigua "Piazza della Repubblica". Una parte dei volumi pubblici, previsti in cessione all'interno del comparto di riqualificazione, potrà essere realizzata in questa area, ovvero in altre aree che saranno indicate dal Comune;

2 bis:

a. In sede di convenzione del P.I.I., saranno previsti tempi di esecuzione e comparti funzionali diversificati, inquadrati nel progetto unitario, di mansionati in modo da garantire

autonomamente le necessarie urbanizzazioni..... (omissis); i tempi per l' esecuzione degli interventi in quest'ultima area (ex Vister) saranno indipendenti dall'avvenuta rilocalizzazione dell'impianto produttivo Vis mara, ma comunque successivi alla definitiva approvazione del progetto unitario di ristrutturazione urbanistica dell'intero ambito (omissis). Nella medesima convenzione sarà accollata alle Proprietà una quota degli impegni descritti al punto 2, proporzionale alla volumetria assegnate, senza vincolo di solidarietà con gli altri soggetti convenzionati.”.

b. Gli impegni assunti dalle parti private nei confronti del Comune e relativi alla sistemazione urbanistica dell'ambito, secondo il progetto definitivo allegato alla convenzione del P.I.I. , valgono anche reciprocamente tra le stesse parti, essendo comune l'interesse che le loro private edificazioni sorgano nel quadro ambientale prefigurato dal progetto unitario di ristrutturazione urbanistica.

Atteso l'obiettivo di consentire la delocalizzazione della società Vis mara ed il mantenimento dell'attività produttiva in Casatenovo e la riqualificazione urbanistica del capoluogo, qualora una o più delle parti private direttamente coinvolte non intenda aderire all'accordo di programma quadro, la presente procedura proseguirà al fine di verificare la convenienza, nel pubblico interesse, di pervenire alla definizione urbanistica per le aree interessate; ovvero potrà essere individuato altro strumento idoneo a conseguire l'obiettivo della delocalizzazione; in ogni caso, dovranno essere garantiti gli obiettivi di interesse generale indicati dalle presenti linee per il “ Documento di Inquadramento” e le volumetrie complessive di spettanza non saranno superiori a quanto qui indicato (omissis).

Successivamente all'approvazione dell'integrazione alle linee guida, che introduce le garanzie richieste dalle Società per la ripartizione degli oneri e per consentire interventi disgiunti e differiti nel tempo, riprendono le trattative e si arriva, finalmente, all'adesione di tutti i soggetti e alla ripartizione delle volumetrie.

Nel novembre del 2006 riprendono le sedute della Segreteria Tecnica dove si comincia la discussione dei contenuti dell'Accordo di Programma.

Approvazione del Documento d'Inquadramento

Il 29 marzo 2007, l'Amministrazione comunale di Casatenovo approva il Documento d'Inquadramento previsto dalla Legge Urbanistica Regionale 12/2005.

Il Documento è redatto per poter procedere all'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) esplicitamente individuati dalle Norme Tecniche di Attuazione ed è

necessario, come prescritto dal settimo comma dell'articolo 25 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, (come modificato dall'articolo 1 della legge regionale 12 luglio 2006, n. 12), in assenza del documento di piano e "... definisce gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa, nell'ambito della programmazione negoziata".

Gli Indirizzi dell'azione amministrativa sono, nella sostanza, le "regole" che l'Amministrazione Comunale può definire per l'attuazione della programmazione negoziata.

In previsione della formazione di un P.I.I. per l'attuazione dell'Accordo di Programma, perché questo è l'indirizzo proposto dalla Segreteria Tecnica, nel Documento d'Inquadramento vengono riversate integralmente le linee guida approvate dal Consiglio Comunale.

Di fatto, pertanto, le linee guida diventano le basi su cui costruire il Programma Integrato di Intervento.

Alla fine di maggio del 2007, la Segreteria Tecnica riprende i lavori: viene redatta una bozza dell'Accordo e definiti i dettagli delle varianti da apportare Piano Regolatore Generale del Comune e al Piano Territoriale della Provincia.

7. La Variante al Piano Regolatore

Per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica, finalizzati al raggiungimento degli obiettivi dell'Accordo di Programma, è stato necessario predisporre le varianti da apportare allo strumento urbanistico generale.

Infatti la variante generale, approvata definitivamente nel 2005, come già detto:

- inserisce l'ambito del comparto di riqualificazione urbanistica, anche a seguito delle osservazioni formulate dalla Provincia di Lecco nel parere di compatibilità sul PRG, in "Zona BSU – Aree di completamento ed ilizio per attività terziarie di servizio" (PCC1), rimandando la definizione degli indici ed ilizi, delle funzioni ammissibili e delle modalità attuative, alla definizione dell'accordo di programma (art. 39.5 e art. 40.5 delle NT A del PRG);

- individua l'area di delocalizzazione dell'attività sempre a seguito delle osservazioni formulate dalla Provincia di Lecco nel parere di compatibilità sul PRG, nel comparto PAC 7 in località Sant'Anna a Campofiorengo, subordinando la rilocalizzazione degli impianti

produttivi alla preventiva sotto scrizione dell'accordo di programma (art. 40 delle NTA del PRG).

Per cui la Variante è necessaria a per definire i parametri urbanistici del comparto di riqualificazione e per individuare la destinazione industriale di trasferimento per il comparto di rilocalizzazione.

Inoltre il progetto di variante al P.R.G., per l'ambito di rilocalizzazione degli impianti produttivi in località Sant'Anna, costituendo variante al PTCP, deve seguire la procedura di approvazione prevista dall'art. 2, comma 2, della Legge Regionale n. 3 del 2004.

A) Variante che comporta variante a PTCP – Comparto di rilocalizzazione

La zona prevista per la rilocalizzazione degli impianti produttivi, come già detto, è situata in Frazione Campofiorengo, nella Località denominata Cascina Sant'Anna.

L'area prevista per gli stabilimenti interessa un ambito agricolo, dapprima pianeggiante e poi in leggero declivio, compreso tra la Cascina e il Torrente Molgora dove il terreno raggiunge la quota più bassa, impegnando una superficie catastale di m² 37.730.

Per raggiungere la zona produttiva è prevista la realizzazione di una nuova strada che segue quasi parallelamente il tracciato della consorziale che ora arriva fino alla Cascina.

A completamento della viabilità, per consentire un idoneo accesso, è prevista la realizzazione di una intersezione a raso con rotatoria in corrispondenza dell'incrocio della nuova strada con la ex Strada Provinciale 51 (La Santa).

Le aree (comprese quelle già destinate a sede stradale o di proprietà comunale) necessarie alla realizzazione della strada, delle intersezioni e delle varie attrezzature e infrastrutture interessano una superficie di circa m² 9.070

La superficie complessiva del comparto individuato con la Variante, pertanto, è di circa m² 46.800.

Il progetto di variante, per dare una corretta impostazione urbanistica all'intervento, tenendo anche conto delle linee guida approvate dal Consiglio Comunale, prevede l'individuazione di una nuova zona omogenea, specifica per il trasferimento degli impianti, con caratteristiche analoghe a quelle delle altre zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.

Gli indici, infatti, sono in parte mutuati da quelli vigenti per le zone produttive, aumentando leggermente l'indice di utilizzo territoriale, subordinando la realizzazione degli interventi alla preventiva formazione di uno strumento attuativo (Piano Esecutivo) non di interesse

regionale e prevedendo il reperimento degli standard interamente all'interno del comparto. L'intervento dovrà anche garantire un numero sufficiente di posti auto; pertanto tra i parametri di zona sono stati introdotti anche quelli per il reperimento di spazi a parcheggio in quantità sufficiente per ottemperare alle disposizioni di legge (legge 122/89 e legge regionale 12/05).

Per quanto riguarda la strada per raggiungere la zona produttiva, vista l'importanza dell'insediamento ed il particolare contesto naturale in cui si colloca, il progetto di variante non si limita all'individuazione della pura sede stradale; vengono infatti previste ai lati anche delle fasce di salvaguardia, da destinare alla piantumazione e alla sistemazione a verde per ottenere elementi di mitigazione ambientale e di progettazione del paesaggio. Pertanto, la variante allo strumento urbanistico generale vigente si può riassumere come segue:

- individuazione di una nuova zona omogenea, con parametri analoghi a quelli delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico vigente
- individuazione di una nuova strada (dalla ex S.P. 51 all'area dello stabilimento) della larghezza complessiva di m. 10 e delle aree necessarie per la realizzazione dell'intersezione a raso
- individuazione di due fasce ai lati della suddetta strada, classificate in zona F, destinate a "verde attrezzato".

B) Variante per il Comparto di riqualificazione urbanistica

La Variante Generale al P.R.G. prevedeva un azionamento specifico per il comparto ora occupato dagli impianti produttivi della Vismara. Il comparto, individuato con la sigla PCC1, comprendeva oltre agli stabilimenti da trasferire, anche aree limitrofe, in parte libere da edificazione e in parte occupate da impianti produttivi da lungo tempo dismessi.

Il perimetro è esteso anche ad aree già destinate ad attrezzature di uso pubblico.

Il PCC1, nello strumento originario, era suddiviso in due lotti: uno a est della Via Don Rossi e uno ad ovest della stessa.

Le norme tecniche vigenti, all'articolo 40.5, dispongono quanto segue:

Per la zona BSU compresa nel PCC1 di cui alla tavola dell'Azzonamento divisa in due lotti "1" e "2" dalla Via Don Rossi, ed all'allegato n° 1 delle presenti norme, l'Accordo di Programma di cui al precedente art. 39.5, con porterà nuove classificazioni urbanistiche dell'area centrale delocalizzata, di cui si indica come principale la destinazione a residenza e come vietate le destinazioni produttive, tranne il mero artigianato di servizio per unità che non possono superare mq. 200, nonché una volumetria compatibile con il contesto.

L'Accordo di Programma dovrà garantire se non migliorare le attuali capacità lavorative dello stabilimento in termini di mantenimento o possibile aumento del livello occupazionale ivi comprendendo un premio volumetrico da riconoscersi in funzione della delocalizzazione.

..... omissis.

Modalità d'intervento

Le previsioni per la riqualificazione urbanistica del comparto centrale è subordinata alla contestuale ristrutturazione urbanistica dell'area di nuova localizzazione in località S.

Anna: PAC 7 di cui all'All. n° 1 – Progetto Vi smara. Questi interventi sono subordinati alla formalizzazione dell'Accordo di Programma promosso con D.G.R. n° 7/17470 del 17 maggio 2004 (L.R. n° 2/2003), ridefinendo conseguentemente la disciplina urbanistica.

Il progetto di variante, approvato definitivamente con l'Accordo, prevede, come primo intervento, una modifica alla perimetrazione del comparto e l'eliminazione dei sub-comparti.

La ripermimetrazione, oltre che per la riunificazione dei due "lotti" in un unico comparto al fine di consentire la redazione di un progetto unitario, è necessaria per escludere alcune frange marginali che interessano aree di pertinenza di fabbricati esistenti (non interessati dal progetto di riqualificazione), per ricomprendere alcune proprietà comunali limitrofe a quelle già comprese nel PCC1 per rendere più coerente la progettazione degli spazi pubblici. Inoltre, nel nuovo perimetro, vengono incluse parte delle aree già destinate alla viabilità al contorno.

La modifica all'azonamento comprende anche la ricollocazione della strada che attraversa il comparto, in modo da contenerla tutta all'interno del nuovo perimetro e sfruttare il passaggio già esistente sotto la Via Don Rossi.

La superficie territoriale complessiva del comparto è di circa m² 113.405, comprese le aree già destinate alla viabilità e quelle di uso pubblico di proprietà comunale.

Le vigenti Norme Tecniche, tenendo conto degli indirizzi contenuti nella Delibera Regionale di promozione dell'Accordo di Programma per quanto attiene alle aree di riqualificazione urbanistica dell'ambito ora occupato dagli impianti produttivi, subordinano l'attuazione degli interventi alla predisposizione di un Programma Integrato di Intervento.

Inoltre, le stesse norme rimandano l'individuazione degli indici di edificabilità ai contenuti dell'Accordo di Programma.

Pertanto il progetto di variante che è parte integrante dell'Accordo, prevede i seguenti indici di edificabilità:

- Volumetria assegnata (Va) all'intero comparto: $m^3 176.400$, con previsioni del premio volumetrico ($m^3 27.000$) e della volumetria degli edifici non demoliti
- Volumetria residenziale minima: 60% di Va
- Volumetria residenziale massima: 70% di Va
- Volumetria per attività terziarie e commerciali minima: 30% di Va
- Volumetria per attività terziarie e commerciali massima: 40% di Va

E' utile precisare quanto già previsto dalle N.T.A. della Variante generale per ciò che riguarda la possibilità di riclassificare all'interno del perimetro del piano attuativo, in posizione diversa da quella della tavola di assetto, le aree per attrezzature di uso pubblico e quelle per la viabilità, in base al progetto del Programma Integrato di Intervento. Le previsioni dello strumento generale sono infatti indicative e rappresentano un progetto di massima, modificabile in funzione di una più approfondita analisi delle esigenze di pianificazione di dettaglio attraverso il progetto unitario previsto dalle linee guida approvate dal Consiglio Comunale.

Le norme tecniche del progetto di variante precisano questa possibilità, dando al contempo atto che le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, derivanti dalle funzioni previste dal Programma Integrato e dimensionate secondo i parametri previsti dalla norme tecniche (generali) vigenti, devono essere interamente reperite all'interno del comparto, senza possibilità di monetizzazione ed in aggiunta a quelle già di proprietà comunale.

Prescrizioni

Gli interventi all'interno del PCC1 sono subordinati alla preventiva formazione di un Programma Integrato di Intervento, predisposto secondo le disposizioni di cui al Capo I del Titolo VI della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni. Gli edifici residenziali e terziari di servizio avranno un'altezza di interpiano del piano terra obbligatoria di 3 m fuori terra. Gli interpiani di maggior altezza verranno realizzati parzialmente o totalmente interrati.

L'altezza dei nuovi edifici dovrà essere di quattro piani fuori terra (salve specifiche e condivise esigenze di carattere progettuale, da valutare in sede di formazione del P.I.I.); i

singoli edifici, posti nella fascia esterna del comparto a contatto con la zona edificata, dovranno di massima avere un'altezza non superiore a quella degli edifici già esistenti.

Il 10% della Slp residenziale progettata sarà riservata all'edilizia residenziale convenzionata ai sensi delle leggi vigenti.

Il 5% della Slp residenziale di progetto sarà riservata all'edilizia residenziale per abitazioni in affitto.

L'intervento è subordinato all'eventuale risanamento e bonifica dell'area degli insediamenti produttivi e dell'impianto di depurazione.

Modalità d'intervento

La riqualificazione urbanistica è subordinata alla contestuale attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sull'area di nuova localizzazione in località S. Anna (PAC 7), secondo gli indirizzi di cui alle linee guida approvate dal Consiglio Comunale. Questi interventi sono subordinati ai contenuti dell'Accordo di Programma promosso con D.G.R. n°. 7/17470 del 17 maggio 2004 (L.R. n°. 2/2003).

Prescrizioni particolari

La localizzazione e il disegno delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standard - individuati con il retino della Zona F1) all'interno del comparto PCC1, hanno carattere indicativo. Il P.I.I. stabilirà l'effettiva localizzazione in base al progetto unitario previsto dalle linee guida, mentre la loro quantificazione dovrà essere effettuata secondo le disposizioni delle N.T.A. vigenti.

Anche l'effettiva posizione dei tracciati stradali dovrà essere stabilita dal P.I.I..

Il Programma Integrato, interessando una superficie di circa m² 113.405, ai sensi dell'Allegato B del DPR 12 aprile 1996 – Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'articolo 40, comma 1, legge 146/1994, rientra nella categoria "progetti di sviluppo urbano all'interno di aree urbane esistenti che interessino superfici superiori ai 10 ettari" (punto 7, lettera b), è assoggettato alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

Il progetto di variante, ai sensi dell'art. 6, comma 11, della L.R. 2/2003, viene depositato per quindici giorni (dal 08/08/2007 al 23/08/2007), presso la Segreteria Comunale in libera visione al pubblico e l'avvenuto deposito degli atti è reso noto mediante avvisi affissi all'Albo pretorio del Comune, mediante pubblicazione sul quotidiano "La Provincia di Lecco" di mercoledì 8 agosto 2007 e sul quotidiano online "Casatonline", nonché sul

Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie inserzioni e concorsi, n. 32 del 08/08/2007.

Entro i termini previsti dall'atto di pubblicazione (quindici giorni a far tempo dall'ultimo di pubblicazione) pervengono 10 osservazioni, mentre oltre i termini ne perviene una.

Le proposte di controdeduzione alle osservazioni, formulate dal Comune di Casatenovo, sono discusse dalla Segreteria Tecnica.

Il progetto di variante è, inoltre, trasmesso (in data 27/07/2007) alla Provincia di Lecco, al fine di esperire le procedure di variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi del II comma, dell'art. 2 della L.R. 3/2004.

Pertanto, la Provincia di Lecco, provvede al deposito degli atti nello stesso periodo in cui sono depositati presso la Segreteria del Comune di Casatenovo.

Nei quindici giorni successivi alla pubblicazione/deposito non perviene alcuna osservazione, mentre oltre i termini ne viene presentata una.

Con Deliberazione di Consiglio (n. 48 del 17/09/2007), La Provincia di Lecco ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, rendendo di fatto attuabile la Variante al PRG e, quindi, l'Accordo di Programma, richiedendo al Presidente di porre particolare attenzione, nella stesura dell'Accordo:

- *ai temi occupazionali;*
- *affinché gli interventi edilizi, sia produttivi che di recupero, avvengano nei rispettivi ambiti tenendo conto di:*
 - *un corretto e qualificato inserimento ambientale ed architettonico;*
 - *adottare soluzioni che favoriscano il contenimento dei consumi energetici, in relazione anche alle Linee Guida per la promozione dello sviluppo sostenibile, emanate dalla Amministrazione Provinciale;*
 - *ricercare soluzioni atte a limitare l'impatto paesaggistico e viabilistico, con riguardo ai contenuti dell'art. 17 delle N.T.A. del P. T.C.P. per quanto attiene al nuovo insediamento produttivo;*
 - *supportare il progetto di trasformazione del centro con un adeguato studio della viabilità;*
 - *valutare il tipo di ricaduta che la riconversione del volume produttivo esistente in residenziale e terziario, potrà avere non solo sul Comune di Casatenovo, ma anche su quelli circostanti.*

Tutte queste raccomandazioni sono state trasferite integralmente nell'Accordo di Programma.

8. Verifica di esclusione dalla Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) – art. 4 comma 4 l.r. 11 marzo 2005, n. 12

DOCUMENTO DI SINTESI

Non essendo ancora in vigore (all'epoca in cui è stata redatta e pubblicata la variante al PRG) il provvedimento Regionale contenente gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale Strategica, previsto dal primo comma dell'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nel periodo transitorio, il documento di sintesi volto alla verifica di esclusione dalla V.A.S. della variante al P.R.G. in oggetto, viene redatto secondo i criteri contenuti nel piano vigente, ai sensi del quarto comma dello stesso articolo 4 della citata legge regionale 12/2005.

9. Cronologia degli atti conclusivi

Dopo la conclusione delle procedure di pubblicazione e di valutazione della Variante al PRG e dopo l'approvazione della Variante al PTC, è stato necessario assumere le decisioni e gli atti preliminari necessari all'approvazione della bozza definitiva dell'Accordo di Programma.

Di seguito riporto, in serie cronologica, tutto il percorso del procedimento.

La Segreteria Tecnica, nella seduta del 9/11/2007, valutato il contenuto del Documento di Sintesi e i pareri degli Enti interessati espressi durante la Conferenza, propone al Comitato per l'Accordo di Programma la esclusione dell'Accordo di Programma dalla procedura di VAS. Nella stessa seduta, il rappresentante dell'Amministrazione Comunale espone la proposta di controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la Variante predisposta dall'Amministrazione Comunale, che viene condivisa dalla Segreteria.

La Provincia di Lecco, con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 316 del 12/11/2007, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 11/03/2005, n. 12, esprime il parere di compatibilità del progetto di variante urbanistica con gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP, richiedendo:

- che gli interventi compresi nell'ambito di riqualificazione urbanistica nel centro di Casatenovo, inseriti in un unico Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) sottoposto a V.I.A., dovranno:*

- essere assoggettati ad uno studio sulla mobilità, eseguito con adeguati modelli di simulazione, che analizzi i rapporti e le connessioni con la rete stradale principale, con le arterie provinciali SP 51 e SP 54 e la linea ferroviaria Monza – Molteno – Lecco. Lo studio dovrà individuare criteri e proposte progettuali per il miglioramento della sicurezza stradale, della mobilità pedonale e ciclabile e dell'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblico.
- essere sottoposti ad un dettagliato studio paesaggistico riguardante la qualità progettuale e architettonica degli interventi con un adeguato inserimento dei volumi che tuteli le visuali aperte significative sulla valle del Pegorino e la viabilità storica rappresentata dal viale Don Rossi collegante la parrocchiale ottocentesca con l'area del Castello;
- proporre soluzioni progettuali per il contenimento energetico secondo le "Linee Guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi" emanate dalla Provincia di Lecco.

- che l'intervento compreso nell'ambito di delocalizzazione, ricadendo nella fascia di tutela paesistica della viabilità esistente ai sensi dell'art. 17 delle N.d.A. del PTCP, salvaguardi le visuali libere verso la Valle della Molgorana, commisurando l'incidenza paesistica del progetto al livello di sensibilità paesistica del sito e ricerchi soluzioni progettuali che favoriscano il contenimento dei consumi energetici, come previsto dalle "Linee Guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi", emanate dalla Provincia di Lecco.

Il Comitato per l'Accordo di Programma, in data 13/11/2007, in seguito alla proposta della Segreteria Tecnica, decide l'esclusione dell'Accordo di Programma dalla VAS.

Le risultanze istruttorie della Segreteria Tecnica sono approvate dal Comitato per l'Accordo di Programma sempre in data 13/11/2007, che concorda anche con la proposta di controdeduzioni in merito alle osservazioni presentate, dando atto che le medesime osservazioni saranno controdedotte dal Consiglio Comunale di Casatenovo in sede di ratifica dell'adesione del Sindaco al presente Accordo.

In data 16 novembre 2007, con deliberazione n. 172, la Giunta Comunale approva l'ipotesi di Accordo di Programma, unitamente agli elaborati ad essa allegati.

Analogamente, In data 22 novembre 2007, con deliberazione n. 330, la Giunta Provinciale di Lecco approva l'ipotesi di Accordo di Programma.

L'ASL di Lecco, con delibera del Direttore Generale n. 634 del 27 novembre 2007 esprime il parere favorevole sotto il profilo igienico sanitario alla Variante al P.R.G. finalizzata alla rilocalizzazione degli impianti produttivi.

In data 5 dicembre 2007, con deliberazione n. VIII/6054, la Giunta Regionale approva l'ipotesi di Accordo di Programma, unitamente agli elaborati che, debitamente siglati per assenso dai soggetti interessati, ne costituiscono parte integrante.

10. L'Accordo di Programma

In data 21 dicembre 2007, il Presidente della Regione Lombardia, Roberto Formigoni, l'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica, Davide Boni, il Presidente della Provincia di Lecco, Virginio Brivio, e il Sindaco del Comune di Casatenovo, Antonio Colombo, sottoscrivono l'Accordo di Programma per la rilocalizzazione degli impianti produttivi della Vismara s.p.a.

L'Accordo è statuito ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", della L. r. n. 2 del 14 marzo 2003, L.r. n. 3 del 23 febbraio 2004, e della L.r. n. 12 dell'11 marzo 2005.

Dopo una premessa dove vengono richiamate le finalità contenute nella Delibera della Giunta Regionale di promozione, vengono richiamati tutti gli atti e le formalità preliminari:

- Adesione della Provincia*
- Adesione del Comune*
- Delibera di promozione e individuazione Soggetti che lo devono sottoscrivere*
- Insediamento del Comitato per l'Accordo e nomina della Segreteria Tecnica*
- Insediamento della Segreteria Tecnica.*

L'atto prosegue rilevando quanto contenuto nella strumentazione urbanistica con unale circa la destinazione delle zone intere fissate dall'Accordo e nel Documento d'Inquadramento con particolare rilievo alle Linee Guida approvate dal Consiglio Comunale.

Successivamente viene dato atto di quanto segue (riporto il testo integrale in quanto **o riassume quanto esposto in precedenza e identifica i contenuti più importanti**):

- la Segreteria tecnica ha condiviso, su proposta del rappresentante dell'Amministrazione comunale, l'ubicazione dell'area dove verrà delocalizzata l'attività produttiva della soc. Vismara s.p.a., ed ha definito l'ambito del centro abitato che sarà oggetto, con l'approvazione del presente Accordo, di interventi di riqualificazione urbanistica;

- l'ambito di riqualificazione urbanistica comprende, oltre alle aree che verranno dismesse dal trasferimento degli impianti produttivi, anche le aree limitrofe e confinanti alle stesse, in quanto si configurano parte integrante di un più vasto ed unitario ambito industriale dismesso;

- il rappresentante dell'Amministrazione Comunale ha consegnato alla Segreteria tecnica nella seduta del 08.11.2006, le planimetrie delle aree ricomprese nel comparto di riqualificazione urbanistica sotto scritte dai legittimi proprietari, dando atto che per quanto riguarda l'area di rilocalizzazione, la stessa risulta di proprietà della medesima soc. Vismara S.p.a., ad eccezione delle aree per l'accesso alla stessa;

- l'attuazione degli interventi di riqualificazione urbanistica inerenti il comparto di riqualificazione vengono de mandati, successivamente alla pubblicazione sul B.U.R.L. del decreto di approvazione del presente Accordo di Programma, all'approvazione di un Programma integrato di intervento non avente rilevanza regionale ed esteso all'intero ambito. Ogni singolo intervento potrà essere realizzato da subito sulle aree libere, e, quindi, man mano che le stesse aree si renderanno libere a seguito del trasferimento degli impianti produttivi, secondo le indicazioni contenute nel Documento d'Inquadramento;

- il trasferimento degli impianti produttivi sull'area di rilocalizzazione, potrà avvenire, successivamente alla pubblicazione sul B.U.R.L. del decreto di approvazione del presente Accordo di Programma, previa approvazione di un Piano esecutivo da parte del Comune, che dovrà essere redatto secondo le indicazioni contenute nel Documento d'Inquadramento e prevedere, nello specifico:

- interventi significativi di mitigazione ambientale, anche al fine di consentire un inserimento compatibile della nuova edificazione con il limitrofo contesto paesaggistico;

- interventi di accessibilità alla nuova area produttiva dalla viabilità esistente, ponendo specifica attenzione all'inserimento nella circolazione viabilistica dei mezzi pesanti provenienti o diretti all'insediamento produttivo;

- il reperimento totale all'interno del comparto, degli standard urbanistici indotti dalla realizzazione dell'intervento;

- l'acquisizione del preventivo parere dell'Ente proprietario della strada per l'accessibilità sulla S.P. n. 51.

Di seguito, ancora si dà atto della procedura di variante al PTC e al PRG e dei lavori svolti dalla Segreteria Tecnica, nonché delle delibere di approvazione della bozza di Accordo.

Dopo le premesse e le considerazioni all' **articolo 1)** troviamo i riferimenti legislativi che stabiliscono le modalità e gli effetti:

L'Accordo di Programma (AdP) sarà "attuato secondo le modalità e con gli effetti di cui all'art. 34 del D.lgs del 18.8.2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", della l.r. 14.3.2003 n. 2, "Programmazione negoziata regionale" della l.r. 23.02.2004, n. 3, art. 2 "Disposizioni in materia di programmazione negoziata con valenza territoriale" e della l.r. 11.3.2005 n.12 "Legge per il governo del territorio".

L'**articolo 2)** descrive le finalità:

1. la rilocalizzazione della società Vismara S.p.a. indispensabile al fine di salvaguardare gli attuali livelli occupazionali e di rispondere alle esigenze di sicurezza e di miglioramento della qualità ambientale non solo dello stabilimento produttivo, ma anche dell'abitato del Comune di Casatenovo;

2. la riqualificazione urbanistica del comparto ubicato nel centro abitato comprendente le aree che verranno dismesse dall'attività produttiva della soc. Vismara S.p.a. e quelle limitrofe, al fine di pervenire ad un riordino funzionale e strutturale dell'abitato, prevedendo l'insediamento di funzioni residenziali e di funzioni con quest' e compatibili, nonché l'inserimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico al servizio dell'intera cittadinanza.

L'**articolo 3)** circoscrive l'ambito:

"Agli effetti degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dal presente Accordo di Programma, le aree inserite nell'Accordo di Programma dell'estensione complessiva di circa m² 158.475 (di cui m² 45.070 nel comparto di rilocalizzazione e m² 113.405 del comparto di riqualificazione urbanistica - compreso le sedi stradali esistenti) vengono catastalmente individuate sugli estratti catastali in scala 1:2000 (allegato G e allegato H dell'Accordo), come di seguito elencato:"

L'**articolo 4)** dà atto della variante urbanistica e delle sue finalità:

“Il presente Accordo di Programma, allo scopo di rendere realizzabili gli interventi di cui all’art. 2, costituisce variante al PRG limitatamente ai seguenti aspetti:

1. assoggettamento dell’insieme degli interventi compresi nell’ambito di rilocalizzazione dell’attività produttiva, ad un Piano Esecutivo di competenza comunale, secondo quanto previsto al punto 1 del Documento d’Inquadramento;

1.1. In ogni caso nell’insediamento produttivo sono esclusi, a titolo esemplificativo, magazzini, depositi, vendita all’ingrosso, grande e media distribuzione, attività di logistic a non correlata e conseguente all’attività produttiva svolta in Casatenovo.

1.2. Dovrà essere realizzato un idoneo accesso al comparto, con adeguamento delle carreggiate e completamento della pista ciclo-pedonale con onere a carico della società Vismara S.p.a., fermo l’impegno dell’Amministrazione Comunale all’assunzione di provvedimenti che consentano di rendere disponibili le aree necessarie.

1.3. Il P.E. dovrà essere progettato utilizzando gli indici e i parametri urbanistici di cui alle norme tecniche della Variante al P.R.G. allegata al presente Accordo di Programma, di cui le principali sono:” (si omettono in quanto già descritti in precedenza)

“2. assoggettamento dell’insieme degli interventi compresi nell’ambito di riqualificazione urbanistica ubicata nel centro edificato di Casatenovo, ad un unico Programma Integrato di Intervento di interesse comunale, secondo quanto previsto ai punti 2 e 2 bis del Documento d’Inquadramento e dall’articolo 40.5 delle norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G. allegata al presente Accordo di Programma.”

L’articolo 5) è interamente dedicato alla descrizione della procedura di variante al P.T.C e al parere di compatibilità espresso dalla Giunta Provinciale, di cui si è già ampiamente trattato.

Nell’articolo 6) viene definito il cronoprogramma, vale a dire la sequenza temporale degli adempimenti a carico dei soggetti sottoscrittori e dei privati.

“Il Cronoprogramma degli interventi del presente Accordo è riportato nell’allegato “A: Atto di Impegno unilaterale e Cronoprogramma”, parte sostanziale ed integrante del presente atto.

Nei suoi elementi essenziali il cronoprogramma è il seguente:

1. Predisposizione e approvazione del Piano Esecutivo Comunale riguardante l’ambito di rilocalizzazione.

Il Piano Esecutivo dovrà essere presentato dalle proprietà entro 90 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto dell'Assessore delegato dal Presidente della Giunta regionale di approvazione dell'AdP sul B.U.R. L., previ a intesa con il Comune di Casatenovo, nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente atto e secondo l'allegato Piano Industriale, relativo all'attività produttiva di Casatenovo.

L'adozione del P.E. da parte del Consiglio Comunale di Casatenovo dovrà avvenire nei tempi più celeri possibile, e comunque entro i termini stabiliti dalla vigente normativa.

L'approvazione del P.E. da parte del Consiglio Comunale e la contestuale controdeduzione alle eventuali osservazioni per venute, potrà avvenire anche anticipatamente ai termini massimi fissati dalla vigente normativa, di cui all'art. 14, IV comma della L.R. 12/2005;

La sottoscrizione della convenzione attuativa del P.E. dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data di definitiva approvazione del P.E. stesso.

2. Predisposizione e approvazione del Programma Integrato di Intervento Comunale riguardante l'ambito di riqualificazione urbanistica, ubicata nel centro abitato di Casatenovo.

I proprietari delle aree, entro 90 giorni dall'adozione del PE di cui al punto 1, dovranno presentare una proposta di Programma Integrato di Intervento esteso all'intero ambito compreso nell'AdP, nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente atto.

La proposta di PII sarà soggetta a procedura di verifica VIA, ai sensi della normativa vigente che valuterà, fra gli altri aspetti, i flussi di traffico indotti dalle nuove funzioni insediate.

L'adozione del PII da parte del Consiglio Comunale di Casatenovo dovrà avvenire nei tempi più celeri possibile, e comunque entro i termini stabiliti dalla vigente normativa, con decorrenza dall'approvazione del P.E. di cui al punto 1.

L'approvazione del PII da parte del Consiglio Comunale e la contestuale controdeduzione alle eventuali osservazioni per venute, potrà avvenire anche anticipatamente ai termini massimi fissati dalla vigente normativa di cui all'art. 14, IV comma della L.R. 12/2005.

Il PII dovrà prevedere, per l'attuazione degli interventi ivi programmati, il frazionamento degli stessi in stralci funzionali, per consentire ai proprietari delle aree non occupate dall'attuale attività produttiva, di poter realizzare quanto di loro competenza senza dover aspettare l'avvenuta ricollocazione degli edifici industriali, secondo quanto indicato dal Documento d'Inquadramento, in particolare dal punto 2 bis.

Il PII dovrà contenere e fra i suoi allegati un unico schema di "Convenzione quadro" sottoscritta da tutti i proprietari in sede di presentazione della proposta di PII. In fase attuativa, dovrà essere pertanto predisposta e sottoscritta una Convenzione tra il Comune e ciascun operatore (o con più operatori se d'intesa tra loro), a seconda della proprietà dell'area."

Degli altri articoli dell'accordo, di seguito riporto i titoli e i contenuti più significativi.

Articolo 7 - Impegni dei Soggetti sottoscrittori

"I soggetti sottoscrittori si impegnano a rispettare integralmente i contenuti del presente Accordo di Programma e della documentazione allo stesso allegata.

1. Il Comune di Casatenovo si impegna a:

a) ratificare, tramite il Consiglio Comunale, l'adesione del Sindaco al presente Accordo entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione dello stesso, a pena di decadenza ai sensi dell'art. 34, comma 5, del D.Lgs. n.267/2000;

b) stipulare con i soggetti privati attuatori del P.I.I., entro i termini di cui all'art. 6, punti 1 e 2 del presente atto, le Convenzioni attuative del Piano Esecutivo e del Programma Integrato di Intervento, in coerenza con il Documento d'Inquadramento;

c) garantire il rispetto delle indicazioni previste nella Delibera del Consiglio provinciale n. 48 del 17/09/2007;

d) rilasciare i permessi di costruire ed ogni altro eventuale atto autorizzativo necessario all'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal piano Esecutivo e dal Programma Integrato di Intervento, entro i termini indicati nei rispettivi cronoprogrammi;

e) verificare la puntuale osservanza delle disposizioni di cui al presente Accordo;

f) garantire il coordinamento della realizzazione dell'insieme delle opere accessorie ai nuovi insediamenti.

2. La Regione Lombardia si impegna a:

a) emettere il Decreto dell'Assessore delegato dal Presidente della Giunta Regionale di approvazione del presente Accordo entro 15 giorni dalla trasmissione della delibera esecutiva del Consiglio Comunale di Casatenovo, concernente la ratifica dell'adesione del Sindaco all'Accordo stesso;

b) provvedere alla tempestiva pubblicazione sul B.U.R.L. del predetto Decreto".

Articolo 8 – Varianti all'Accordo di Programma

“Ai sensi dell’art. 6, comma 9, della L.R. n. 2/2003, le varianti all’Accordo, conformi ai disposti dell’art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, ferme restando le quantità complessivamente previste al precedente articolo 4, possono essere determinate ed assunte dal Comune di Casatenovo in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire.

In tali casi il Comune di Casatenovo comunicherà l’avvenuta approvazione di dette varianti al Collegio di Vigilanza nella prima seduta utile.

Il Collegio di Vigilanza dispone, ai fini della relativa approvazione, l’esperimento delle medesime procedure seguite per la conclusione dell’Accordo di Programma, qualora la modifica proposta riguardi l’impianto tipologico complessivo, la localizzazione delle funzioni e delle opere pubbliche ed urbanizzate ed incida sui sottoindicati aspetti urbanistici primari dell’Accordo:

- individuazione dell’ambito di intervento;
- determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile;
- definizione delle funzioni ammissibili e della ripartizione tra di esse della predetta capacità edificatoria;
- diminuzione della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.”

Articolo 9 – Decadenza dell’Accordo di Programma

Costituiscono motivo di decadenza dell’Accordo, con i presunti effetti di variazione urbanistica determinati dal presente atto, la mancata ratifica da parte dell’Amministrazione Comunale entro i termini fissati dalla vigente normativa, nonché la mancata presentazione del PE e del PII nei tempi stabiliti dal precedente art. 6.

Costituisce altresì decadenza dell’Accordo di Programma, la mancata sottoscrizione delle Convenzioni attuative del PE e del PII entro un anno dalla loro definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di Casatenovo.

Articolo 10 - Collegio di vigilanza

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 34 del d.lgs. n. 267/2000, nonché dell’art. 6 della l.r. 2 del 14 marzo 2003, la vigilanza ed il controllo sull’attuazione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un Collegio composto dall’Assessore delegato dal Presidente della Giunta regionale, che lo presiede, dal Sindaco del Comune di Casatenovo e dal Presidente della Provincia di Lecco.

Al Collegio sono attribuite le seguenti competenze:

- vigilare, anche attraverso verifiche periodiche, sulla piena, tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo di Programma nel rispetto degli indirizzi e dei termini sopra enunciati;
 - individuare gli ostacoli che si frapponessero all'attuazione dell'Accordo di Programma, proponendo le soluzioni idonee alla loro rimozione;
 - dirimere, in via bonaria, le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione del presente Accordo di Programma, anche avvalendosi di consulenze esterne;
 - disporre gli interventi sostitutivi, in caso di inadempimento degli impegni di cui all'art. 11, attuandoli anche mediante commissario ad acta, ovvero attivare la procedura di cui all'art. 14, comma 7 della L.R. n. 12/2005;
 - esprimere pareri e determinazioni, nonché vigilare sulle attività previste negli articoli di cui al presente atto;
 - concedere, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico ovvero a fronte di motivate esigenze rappresentate dai Soggetti Attuatori e non riconducibili alla sfera decisionale degli stessi, eventuali proroghe rispetto ai termini fissati dal cronoprogramma di cui al precedente art. 6;
 - accertare e dichiarare la sussistenza delle cause di decadenza del programma previste dal presente Accordo;
 - dichiarare, con specifico verbale assunto all'unanimità, l'avvenuta conclusione dell'Accordo di Programma a seguito dell'adempimento di quanto previsto all'art. 6.
- Nessun onere economico dovrà gravare sull'Accordo di Programma per il funzionamento del Collegio; eventuali compensi e rimborsi per i componenti saranno a carico esclusivo degli Enti rappresentati.
- Il Collegio di Vigilanza si potrà avvalere della Segreteria Tecnica già nominata ai fini dell'attuazione del presente Accordo.

Articolo 11 - Sanzioni per inadempimento

Il Collegio di Vigilanza, qualora riscontri che uno o più dei soggetti sottoscrittori o attuatori dell'Accordo non adempiono, per fatto proprio e nei tempi previsti, agli obblighi urbanizzativi e compensativi assunti, provvede a:

- contestare l'inadempienza, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo di notifica per ufficiale e giudiziario, con formale diffida ad adempiere entro un congruo termine;

- disporre, con voto di maggioranza, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo.

Resta ferma la responsabilità del soggetto inadempiente per i danni arrecati con il proprio comportamento agli altri soggetti ai quali compete comunque l'immediata ripetizione degli oneri sostenuti in conseguenza diretta dell'inadempimento contestato.

Articolo 12 – Controversie

Ogni controversia derivante da l'interpretazione e dall'esecuzione del presente Accordo, che non venga definita bonariamente dal Collegio di vigilanza, spetterà all'Autorità Giudiziaria prevista dalla vigente legislazione.

Articolo 13 - Sottoscrizioni, effetti e durata

Ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 267/2000 e dell'art. 6 della L.R. n. 2 del 14 marzo 2003 il presente Accordo di Programma, sottoscritto dai legali rappresentanti dei Soggetti interessati, sarà approvato con Decreto del l'Assessore delegato dal Presidente della Giunta regionale.

E' disposta la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma.

Tutti i termini temporali previsti nel presente Accordo di Programma, ove non diversamente stabilito, decorrono dalla data di pubblicazione sul B.U.R. L. del decreto dell'Assessore delegato dal Presidente della Giunta Regionale di approvazione dell'Accordo di Programma.

Le attività disciplinate dal presente Accordo di Programma sono vincolanti per i Soggetti sottoscrittori, che si assumono l'impegno di realizzarle nei tempi indicati.

Il presente Accordo di Programma determina ai sensi di legge, per le aree comprese nel perimetro dell'Accordo stesso, variazione del Piano Regolatore e del Comune di Casatenovo dalla data di pubblicazione sul BURL del Decreto dell'Assessore delegato dal Presidente della Giunta regionale di approvazione dell'AdP.

Le attività programmate dal presente Accordo di Programma e i relativi tempi di esecuzione sono vincolanti per i Soggetti attuatori.

La durata del presente Accordo di Programma è stabilita in massimo anni dieci dalla data di stipulazione delle convenzioni attuative dei relativi piani (PE e PII), fatti salvi tempi più ristretti che possono contenere i piani stessi.

Articolo 14 Documenti allegati

Al presente Accordo sono allegati, a costituirne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:

“A: Atto di Impegno unilaterale e Cronoprogramma”;

“B: Relazione”;

“C: Variante al P.R.G. del Comune di Casatenovo”. Costituita dai seguenti elaborati:

1V - Relazione

2 - Relazione – Appendice 1 – Nota informativa sul Gruppo Ferrarini e sul Progetto Vismara

3 - Comparto di riqualificazione – Comparto di rilocalizzazione - Legenda P.R.G. vigente

4 - Comparto di riqualificazione – Comparto di rilocalizzazione - Legenda P.R.G. variante

5 - P.T.C.P della Provincia di Lecco - Quadro strutturale – Assetto insediativo vigente con Individuazione A.d.P.1 – scala 1/10000

6 - Osservazioni geologiche e idrogeologiche circa la fattibilità del nuovo insediamento industriale Ferrarini nel Comune di Casatenovo;

7 - P.T.C.P della Provincia di Lecco - Quadro strutturale – Assetto insediativo vigente con perimetrazione del comparto di rilocalizzazione – scala 1/10000;

8 - P.T.C.P della Provincia di Lecco - Quadro strutturale – Assetto insediativo variante con perimetrazione del comparto di rilocalizzazione – scala 1/10000;

9 - Azionamento P.R.G. vigente – scala 1/2000 (Comparto di rilocalizzazione);

10V - Progetto di Variante all’Azionamento – scala 1/2000(Comparto di rilocalizzazione);

11V - Estratto mappa catastale – scala 1/2000 (Comparto di rilocalizzazione);

12V - Elenco catastale delle proprietà (Comparto di rilocalizzazione);

13 - Norme Tecniche Vigenti (Comparto di rilocalizzazione);

14 - Norme Tecniche confronto Variante/Vigente (Comparto di rilocalizzazione);

15 - Norme Tecniche in Variante (Comparto di rilocalizzazione);

16 - P.T.C.P della Provincia di Lecco - Quadro strutturale – Assetto insediativo vigente Comparto di riqualificazione – scala 1/10000;

17 - Azionamento P.R.G. vigente – scala 1/2000 (Comparto di riqualificazione)

18 - Progetto di Variante all’Azionamento – scala 1/2000 (Comparto di riqualificazione)

19 - Estratto mappa catastale – scala 1/2000 (Comparto di riqualificazione)

20 - Elenco catastale delle proprietà (Comparto di riqualificazione)

21 - Norme Tecniche Vigenti (Comparto di riqualificazione)

22 - Norme Tecniche confronto Variante/Vigente; (Comparto di riqualificazione)

23 - Norme Tecniche in Variante (Comparto di riqualificazione)

24 - Relazione – Appendice 2 – Valutazione Ambientale Strategica – Documento di Sintesi.

“D: Piano Industriale - Insediamento di Casatenovo”;

“E.: Documento d’inquadramento”;

“F: Controdeduzioni alle Osservazioni”;

“G: Estratto mappa catastale Ambito di rilocalizzazione”;

“H: Estratto mappa catastale Ambito di riqualificazione”.

Come stabilito da l'art. 34 del Decreto Legislativo n. 267/2000, il 18 gennaio del 2008 l'Accordo di Programma, sottoscritto dai soggetti interessati, è stato ratificato dal Consiglio Comunale. Nella stessa seduta il Consiglio discute le osservazioni e, di fatto, approva la Variante al P.R.G..

Il giorno 3 marzo 2008, viene pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia il Decreto dell'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica, n. 1686 del 25 febbraio 2008, di approvazione dell'Accordo di Programma, rendendo efficace la variante al PRG..

Una delle particolarità di questo accordo, forse unico a detta del Presidente della Regione, sta nel fatto di vedere i soggetti interessati (pubblici e privati) agire in perfetta sinergia al fine di raggiungere lo scopo prefissato. E questo traspare anche dal testo dell'accordo.

Concludo ringraziando tutti coloro che hanno avuto la pazienza di ascoltarmi, chi mi ha permesso di poter trasmettere questa esperienza, e, soprattutto, chi con la sua cordiale dedizione e infinita pazienza rivedendo e rileggendo il testo lo ha scremato da fronzoli ed errori.

Casatenovo, ottobre 2010.

Antonio Meroni - architetto