

Verbale Commissione Urbanistica del 23/07/25

PRESENTI:

- Sindaco del Comune di Lainate Alberto Landonio con delega all'Urbanistica
- Commissione Urbanistica:
 - Vincenzo Vitale (Presidente)
 - Battistini Orazio
 - Boschetti Simona
 - Gilardi Andrea
 - Nigrotti Stefano
 - Pessina Enrico
 - Lui Maurizio
 - Mancini Assunta
 - Rimoldi Marco

- ASSENTI GIUSTIFICATI:
 - Cormio Matteo
 - Assunta Mancini

ORDINE DEL GIORNO:

1. Approvazione verbale seduta precedente
2. Atto di indirizzo PII Barbaiana
3. Aggiornamento area ex Alfa
4. Proposte dei cittadini
5. Varie ed Eventuali

Alle ore 21.15 il presidente della Commissione Vincenzo Vitale saluta i presenti e procede con l'Appello. Sono presenti tutti i Commissari ad esclusione dei Commissari, Cormio e Mancini assenti giustificati.

1. Si dà inizio all'ordine del giorno della Commissione approvando all'unanimità dei presenti il verbale della Commissione precedente con esclusione del Commissario Orazio Battistini perché assente in quella commissione.

2. Atto di indirizzo PII Barbaiana

Prende la parola il Sindaco.

Dopo la conferenza dei capigruppo vi ho anticipato via mail l'atto di indirizzo intitolato "Atto di indirizzo per la definizione dei nuovi obiettivi pubblici connessi alla riqualificazione e al riassetto del centro storico di

Barbaiana". Il percorso che ha portato a quest'atto di indirizzo parte agli inizi degli anni 2000 ma i criteri che identificano la riqualificazione del centro storico di Barbaiana vengono definiti il 27/03/2006.

Il piano integrato disciplinava la riqualificazione del Centro Storico. Alcuni interventi sono stati realizzati, altri sono in via di ultimazione.

Il 28/10/24 il Consiglio Comunale ha approvato una delibera per l'avvio di una ricognizione sullo stato di attuazione del Piano Integrato per verificare quali interventi dei privati erano stati portati a termine e quali erano gli obiettivi e per verificare quali interventi di carattere pubblico erano stati completati. La ricognizione ha appurato anche il punto della situazione sulle cessioni delle aree standard convenendo che tutte le cessioni previste dal piano integrato erano state assolve. In sostanza vi è un equilibrio tra gli interventi privati e gli interventi di natura pubblica realizzati per cui è stato dichiarato decaduto il piano integrato.

Dalla convenzione del 2006 alla sua decadenza sono passati 18 anni in cui parte degli interventi sono stati realizzati ed altri no. Siamo di fronte ad una situazione di una delibera in cui il Piano integrato viene dichiarato decaduto e che dichiara che in base legge urbanistica del 1942 il privato ha la possibilità di proporre la realizzazione di progetti localizzati attraverso permessi di costruzione convenzionati. Essendo però permessi di costruire convenzionati devono trovare il favore dei soggetti che si convenzionano, che sono il privato e il comune che lo autorizza.

Abbiamo ritenuto fondamentale definire una cornice di obiettivi pubblici entro cui questi eventuali interventi si devono collocare perché altrimenti rischiamo che il privato proponga un suo intervento che non tenga in considerazione gli obiettivi pubblici che il comune vuole raggiungere facendo riqualificare il centro storico di Barbaiana.

Dal 28/10 ad oggi il Comune ha interloquito con i proprietari delle aree interessate.

Ho fatto questo preambolo per chiarire che l'atto di indirizzo vuole innanzitutto far sapere alla cittadinanza quali sono gli obiettivi che l'amministrazione Comunale intende raggiungere con questo percorso di riqualificazione, ma anche dire quali sono gli obiettivi di cui deve tenere conto il privato prima di proporre una qualsiasi iniziativa.

Il primo obiettivo che ci sembra importante raggiungere è quello di prendere atto e di valorizzare un sistema di connessioni a verde che si sviluppa verso il complesso scolastico di via Cairoli.

Questo perché oggi, con la riqualificazione di via Falcone-Borsellino e con il progetto che è in corso di realizzazione per l'abbattimento dell'edificio del Castello si crea una parte di collegamento tra questo sistema verde che sta vicino alla via dei Gerani, con il sistema verde del castello e con la parte verde delle scuole.

Un altro obiettivo da perseguire è quello già previsto dal Piano Integrato di Barbaiana che è la realizzazione del percorso pedonale lungo la via San Bernardo andando verso il cimitero.

Altro obiettivo è la realizzazione di una strada di collegamento tra la parrocchia e via delle Rose.

Il commissario Battistini chiede al Sindaco quanti proprietari sono rimasti rispetto ai 40 iniziali. Il Sindaco risponde che sono quattro ed uno è sicuramente la parrocchia

Interviene il Commissario Pessina che esprime il concetto che siamo ormai giunti a un tempo di riflessioni diverse dal passato rispetto all'idea di urbanistica. Oggi la conoscenza generale dei metodi di analisi del territorio ci ha portato tutti a capire che è meglio non fare il giardinetto pubblico, che è meglio collegare i sistemi. Il sistema è quello che ci porterà ad avere nel futuro un modo diverso di vivere il territorio e di conseguenza di modificare la nostra vita sociale.

Interviene il Commissario Rimoldi: Sicuramente è un'ottima idea pensare di riposizionare i volumi lasciando questo sistema a verde, sarebbe un'ipotesi anche quella di spostare l'ingresso delle scuole.

Interviene il Commissario Lui: Sicuramente è facile dire "facciamo tutto Prato". Però purtroppo c'è anche il rovescio della medaglia perché dove diciamo "qua facciamo Prato" e il volume lo spostiamo di là bisogna anche poi rivolgere lo sguardo a dove si va a ricollocare questo volume anche perché stiamo parlando di una zona di Barbaiana, per chi è Barbaianese è sempre stato abituato a vederlo come un'area libera.

3. Aggiornamento area ex Alfa

In commissione avevamo visto gli interventi relativi al cosiddetto ambito tre, quello Leroy Merlin. Vi volevo aggiornare sull'intervento che è stato presentato ed è stato protocollato. In questo caso non vi ho dato nessuna documentazione perché è in istruttoria al Comune di Arese dato che è tutto sul Comune di Arese. È stato presentato il progetto per il completamento dell'area. A sinistra troviamo il Leroy Merlin, a destra il Top Golf, in mezzo viene proposto questo intervento che è la realizzazione di un centro David Lloyd Club che è una società che fa fitness e interventi di un certo livello. È stato protocollato ed è quindi in corso l'istruttoria per il permesso di costruire. Questo intervento prevede la realizzazione di un corpo dove ci sono sia i servizi sia una piscina coperta. Rispetto al piano di intervento Leroy Merlin sono in corso interventi di viabilità in fase di realizzazione. L'obiettivo di Leroy Merlin è di finire i lavori per aprire a fine marzo con possibilità di proroga a fine giugno. Leroy Merlin avrà la necessità di assumere cento persone nel punto vendita. Quindi, ha chiesto collaborazione per fare degli incontri di presentazione e di selezione. Noi abbiamo dato disponibilità a farli in Comune.

I lavori riguardanti la nuova viabilità del centro si prevede siano completati prima di Natale '25.

Questo club, diciamo di un certo target, ha come obiettivo non principalmente di acquisire clientela locale, se c'è ovviamente non la mandano via, ma di intercettare i clienti della zona di Milano più vicina a noi, per cui la parte ovest di Milano o dei diversi professionisti, lavoratori di un certo target che si spostano per venire a lavorare. Lo dico perché i costi di adesione sono abbastanza significativi.

Fanno anche attività per ragazzi, ma impongono che siano iscritti anche i loro genitori. Ovviamente avranno fatto i loro calcoli, i loro studi di mercato. Nell'accordo di programma, quello che ho approvato, c'era sul tema sportivo un'attenzione a creare iniziative che fossero complementari rispetto a quelle che ci sono sul territorio e così dovrebbe essere, nel senso che loro non hanno, forse a parte il tennis, attività con istruttori e istruttori federali, sono tutte attività private. È tutto su Arese, quindi non è sul territorio di Lainate ma ovviamente come sapete gli introiti legati all'attività vengono distribuiti in misura.

4. Proposte dei cittadini

Interviene dal pubblico la consigliera Baschirotto: Non so se questo è l'ambito giusto in cui intervenire, però ci tenevo a dire che nella riqualificazione di un luogo come via Falcone e Borsellino chiedo anche una maggior responsabilità. Valutare il contesto sociale che c'è intorno, essere consapevoli che lì ci sono delle scuole e quindi ci sarà anche un passaggio di ragazzi.

5. Varie ed eventuali

Il Sindaco comunica di avere due varie ed eventuali. Più che altro per informarvi su temi che sono già stati trattati da questa commissione, ma su cui ci sono degli aggiornamenti. Uno riguarda la Convenzione Sifte Berti. Dopo una serie di ulteriori colloqui con la nuova proprietà di Sifte Berti, abbiamo concordato su una bozza della nuova Convenzione che riprende gli elementi che già voi conoscete rispetto alle opere che avevamo detto di fare con i soldi Sifte Berti deve versare al Comune, 830 mila euro. Gli interventi che ricordo, giusto per memoria comune, sono la rotonda tra via Donizetti e via Rho, la riqualificazione del marciapiede su via Rho da via Pagliera fino a via Mascagni, la riqualificazione e riasfaltatura della pista ciclabile in via Rho

da via Donizetti fino a via Mascagni, riasfaltatura e riqualificazione della pista ciclabile di via Ischia ed eventuali somme residui per l'asfaltatura del parcheggio dietro Litta Palace. Qual è la differenza? Che Sifte Berti ha scelto non di progettare, realizzare e collaudare le opere, ma di monetizzare il controvalore delle opere. Quindi daranno i soldi affinché il Comune realizzi questi interventi. Come daranno i soldi? Praticamente con 36 rate da 24 mila euro, partendo dal 31 agosto, poi vediamo come fare con la stipula. Con la particolarità che gli abbiamo detto che, essendo la scadenza della Convenzione agosto 26, tutte le rate che vanno dopo l'agosto 26 sono soggette ad interessi legali. Pur essendo tutto l'importo garantito da fideiussione, loro dovranno presentare la stipula della Convenzione. La Convenzione c'è già, ma è intestata alla vecchia società, quindi noi non gliel'abbiamo ancora restituita. E siamo in attesa di quella nuova. Ci hanno già mandato le bozze. Questa cosa dal punto di vista del Comune è positiva perché ci consente di dedicare più soldi alle opere, perché banalmente i progetti di asfaltatura li può fare anche l'ufficio; quindi, diciamo senza oneri che decurtano il valore delle opere. Ci dà un po' più di flessibilità. I soldi che entreranno saranno comunque vincolati a queste opere perché sono come se fossero opere a scomputo; quindi, noi i soldi che prendiamo li dobbiamo usare per fare quelle opere, non è che possono entrare indistintamente nel bilancio. Quindi saranno entrate vincolate.

Inizieremo a fare i lavori e vedremo dove arriveremo, dubito riusciremo a fare tutto.

L'altra cosa di cui abbiamo parlato in commissione riguarda l'ambito di trasformazione numero 8, quello in via Rho relativo alla realizzazione di un edificio commerciale. C'era la discussione se potesse alimentare o non alimentare. Vi avevo fatto avere il parere che avevamo chiesto all'avvocato. La proprietà ha presentato un permesso di costruire in variante, che vuol dire che andrà al Consiglio Comunale, quando sarà completata l'istruttoria, per realizzare un edificio che possa essere anche alimentare. Essendo una variante è soggetta alla procedura di VAS o di esclusione dalla VAS. La giunta ha quindi dato avvio alla procedura di VAS. Queste le autorità sono due, una responsabile dell'urbanistica e una responsabile dei lavori pubblici. Saranno loro a determinare se è necessario fare il procedimento di VAS completo o se basta l'esclusione dalla VAS.

Non essendoci altri interventi alle 22.58 termina la Commissione

Il Presidente: Vincenzo Vitale



Il Segretario: Boschetti Simona

