



LEGAMBIENTE
BASSO SEBINO



Al Sindaco di Iseo dott. Marco Ghitti

Al Responsabile Area Tecnica arch. Nadia Bombardieri

Iseo (BS)

In relazione al Piano Attuativo (in seguito PA) presentato dal proponente Sviluppo 4.0 S.r.l. sui mappali n. 268-269-270-271-272-273-274 del foglio 26 - N.C.T., avente come scopo la realizzazione di una struttura di vendita al dettaglio di grandi dimensioni si osserva quanto segue:

- 1) una buona parte dei mappali interessati dal PA, così come parte del parcheggio pubblico in fregio agli stessi, vennero destinati a "verde profondo" in occasione della precedente edificazione, richiamata nella delibera di Giunta n. 93. Si ricorda in fatti che i diversi lotti edificati non rispettavano, singolarmente, il rapporto minimo di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico, i lottizzanti si erano quindi impegnati a destinare a verde profondo una parte delle aree, coincidente coi suddetti mappali sui quali si vuole ora edificare.

Per tale motivo su queste aree non può essere ora concessa l'edificazione, venendo altrimenti a mancare la necessaria superficie filtrante a servizio della precedente urbanizzazione ed edificazione. Ricordiamo che la zona sulla quale insistono questi progetti edificatori è posta a ridosso della Riserva delle Torbiere del Sebino, che risulta fortemente depressa rispetto al resto dell'abitato, pertanto più a rischio di allagamenti, come testimoniano le fotografie allegate. Nonostante la fragilità del territorio, questa zona risulta peraltro già eccezionalmente edificata ed impermeabilizzata da piazzali, capannoni, strade, parcheggi, supermercati, tutti sorti nell'ultimo ventennio, a discapito del già delicato equilibrio idrogeologico e ambientale.

Il mancato rispetto di tale ragguardevole parametro, trascurato dall'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), doveva essere più che sufficiente per rendere improponibile il PA presentato.

Nella documentazione presentata non vi è traccia di tali verifiche.

2. Il PA risulta non conforme al vigente PGT, in quanto manca il parere vincolante dell'Ente Riserva delle Torbiere del Sebino. Ciò è tanto più grave se si considera che la zona è situata nelle immediate vicinanze col Parco delle Torbiere.
3. La zona sulla quale si intende edificare è sottoposta a vincolo ambientale (tav. 6/b del Documento di Piano), come risulta dallo stralcio sotto riportato. Il PA risulta non conforme al vigente PGT, in quanto nella documentazione presentata non vi è traccia della domanda di autorizzazione ambientale e neppure della richiesta di autorizzazione allo svincolo.
4. L'area oggetto del PA proposto, si trova in zona D2, come tale soggetta al rispetto dell'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole. Sono ammesse le destinazioni "Attrezzature Terziarie e di servizio sub A), B), C), D) e sono espressamente vietate tutte le altre destinazioni d'uso. Orbene, all'art. 6 - comma 5 - delle NTA del P.d.R. si afferma che per le zone D2 sono ammessi "esercizi commerciali al dettaglio e di esposizione con superficie uguale o

inferiore a 400 mq di SLP e con superficie di vendita non superiore a mq. 250, facenti capo alle tipologie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita”.

Il progetto allegato al PA prevede una superficie di vendita pari a 1.302,74 mq (molto maggiore di 250 mq) ed una SLP che, come affermato dai Proponenti e seppur dagli stessi erroneamente calcolata, è di almeno 2.010 mq (molto maggiore di 400 mq). Sono in entrambi i casi violati i limiti stabiliti e consentiti dal PGT.

Il PGT, in buona sostanza prevede la possibilità di realizzare solamente edifici Commerciali di vicinato, aventi caratteristiche ben differenti da quelle previste nel PA, tutto ciò, anche se parzialmente, a tutela dei piccoli commercianti della zona i quali, al contrario, si vedrebbero fortemente penalizzati dalla realizzazione di un punto vendita di grandi dimensioni, (la LIDL). Per quanto espresso, si rileva che la destinazione d'uso prevista in PA dai Proponenti sembra non ammissibile in quanto fuori norma.

5. Il calcolo della S.L.P. esplicitato nella tav. 5agg è di dubbia interpretazione. L'art. 3 della NTA del P.d.R. stabilisce infatti che, qualora l'altezza massima del piano risultasse pari o superiore a 5,40 metri, la S.L.P. del piano dovrà essere raddoppiata. Ora, dalle sezioni riportate nella tav. 7gg. si rileva che per una superficie pari a 812,94 mq l'altezza interna supera i 5,40 metri, già al netto delle strutture di copertura. Per tale superficie, dedotta la porzione di fabbricato già prevista su due piani e pari a 166,05 mq (tav. 5agg), va conteggiata una SLP doppia. La SLP effettiva prevista dal progetto è quindi di ben 646,89 mq superiore rispetto a quella dichiarata. A calcoli fatti il progetto prevede quindi 2.610,89 mq di SLP a fronte dei 2.010 mq dichiarati.

La questione è di enorme rilievo in quanto dalle dimensioni della SLP discendono sia la quantificazione degli oneri che il dimensionamento degli standard.

Per quanto riguarda il calcolo degli oneri secondari di qualità, vi è un ammanco per le casse pubbliche di 103.502,40 € (pari a 646,89 mq x 160 euro/mq).

Per quanto riguarda il calcolo degli standard, qualora non vengano ceduti ma monetizzati, vi è un ammanco per le casse pubbliche di ulteriori 65.633,46 € (pari a 646,89 mq x 150% x 67,64 euro/mq).

6. L'art. 33 delle NTA del P.d.R. stabilisce per la zona D2 (nella quale ricade il PA in questione) che il rapporto di permeabilità R_p risulti non inferiore al 30%. I criteri per il calcolo del rapporto di permeabilità R_p sono chiaramente stabiliti dall'art. 3 delle NTA del P.d.R.

Secondo tale articolo vanno esclusi dalla permeabilità tutti i manufatti presenti nel sottosuolo, anche se ricoperti da terreno. Nel progetto (tav. 12 agg) è presente una vasca di raccolta delle acque con invaso di 180 mc e di superficie esterna superiore a 170 mq, per giunta con fondo impermeabile. La superficie occupata da questo manufatto va detratta dalla superficie permeabile. Se è una vasca di laminazione, salvo sia previsto, non andrebbe detratta.

Ancora, nel rispetto dell'articolo 3 delle NTA del P.d.R., vanno esclusi dal calcolo della permeabilità, tutti i percorsi (vialetti) di larghezza superiore a 1,2 metri. Nel progetto (tav. 5agg e Tav. 13) risulta chiaramente rappresentata la strada interna a servizio del nuovo parcheggio, asfaltata con doppio strato (binder e finitura), dotata di pendenza verso le canalette di raccolta delle acque piovane. Tale strada ha larghezza pari a 6,5 metri, quindi molto superiore a 1,2 metri quindi la superficie occupata dalla strada e pari a 681 mq (tav. 5agg) va detratta dalla superficie permeabile. Al fine di definirne la permeabilità a nulla vale l'affermazione che "trattasi di asfalto drenante", essendo tale tipologia di asfalto del tutto impermeabile. Come dovrebbe essere noto all'UTC esistono infatti asfalti drenanti e non drenanti, ma risultano entrambi impermeabili. Il drenaggio consiste infatti nella capacità di taluni asfalti di ricondurre limitati apporti meteorici

direttamente alle caditoie senza formare pozzanghere. Che l'asfalto non sia impermeabile, oltre che essere un concetto universalmente accettato, è inoltre confermato dal proponente che ha dotato il nuovo parcheggio di caditoie, collegate a vasche disoleatrici e quindi alla vasca di accumulo e laminazione. Ha quindi previsto che l'acqua piovana non venga assorbita dall'asfalto (cosa impossibile) ma venga smaltita dalla rete idrica. Si veda a supporto di tale concetto l'estratto "Schema di Invarianza Idraulica" riportato nella tav. 12 agg e la Relazione di Invarianza Idraulica (pag. 6 e seguenti) allegata al progetto, dove alla parte asfaltata viene assegnato il coefficiente di impermeabilità pari ad 1 (totalmente impermeabile).

Sempre in ossequio all'articolo 3 delle NTA del P.d.R. vanno esclusi dalla permeabilità tutti gli stalli delle auto, essendo gli stessi pavimentati e di larghezza superiore a 1,2 metri. La superficie pavimentata degli stalli, pari a 638 mq (tav. 5agg) va pertanto detratta dalla superficie permeabile.

Secondo i Proponenti del PA, gli stalli risulterebbero invece permeabili, nella misura del 30% se si assume per buona la Relazione di Invarianza idraulica (tabella di pag. 6), oppure del 100% se si assume invece per buono l'estratto "Schema di Invarianza Idraulica" riportato nella tav. 12 agg. Si rileva innanzitutto la contraddizione dei dati riportati nei due documenti facenti parte del medesimo progetto del PA. In ogni caso permane il potenziale danno ambientale che causerebbero gli olii delle autovetture presenti sugli stalli qualora gli stessi fossero permeabili in tutto o in parte. È noto infatti che tali olii sono fortemente inquinanti in quanto ricavati da idrocarburi ed il percolare degli stessi causerebbe immediatamente l'inquinamento della falda che, nella zona in esame, è posta nelle immediate prossimità del piano campagna. Il Proponente dovrebbe quindi adottare efficaci contromisure per impedire che gli olii provenienti dalle autovetture parcheggiate finissero in falda, prevedendo la realizzazione di vasche di prima pioggia. Parimenti l'UTC, in quanto gestore tecnico della pubblica salute, avrebbe dovuto richiedere al Proponente di adottare queste efficaci contromisure, al fine di impedire l'inquinamento della falda. Sorprendentemente di tale richiesta non vi è traccia nei documenti depositati.

Rifacendo i calcoli della superficie filtrante, rimangono solamente 384,8 mq (e non di 1.363,3 mq - tabella centrale di tav. 5agg), su una superficie fondiaria di 6.831,39 mq (ved. punto seguente), con un rapporto di permeabilità pari a 5,6% quindi molto inferiore al valore minimo, pari al 30%. (art. 33 delle NTA del P.d.R.).

Più in generale si osserva che se un'area viene per metà coperta da edifici e per il resto asfaltata o pavimentata, non servono molti calcoli per capire che la permeabilità del sito verrà definitivamente compromessa.

7. Il calcolo della Superficie Territoriale (St) è errato. A norma dell'art. 3 delle NTA del P.d.R. va infatti conteggiata anche l'area del parcheggio pubblico che, negli intenti dei Proponenti e nella convenzione col Comune, verrebbe ristrutturato (il termine "riqualificato" è infatti urbanisticamente improprio, non essendo contenuto nelle definizioni di intervento edilizio previste dal DPR 6 giugno 2001 n. 380 - "Testo Unico dell'Edilizia"). Secondo il citato articolo delle NTA del p.d.r. la Superficie Territoriale "*è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi in attuazione del P.G.T. (lotto edificabile o comparto edificatorio) ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. Fra queste ultime sono comprese le aree destinate dal P.G.T. ad uso pubblico, alla rete della viabilità urbana e alle strade anche private esistenti*". È quindi indubbio che l'area del parcheggio pubblico, funzionale al PA ed oggetto degli stessi lavori previsti per il nuovo parcheggio privato, debba essere conteggiata nella superficie territoriale, che per il PA in questione assume quindi il valore di 6.831,39 mq (pari alla somma della proprietà privata di 4.134,47 mq + l'area del parcheggio comunale pari a 2.696,92 mq).
8. È errato il calcolo dell'indennizzo per l'edificazione a distanza inferiore a 5 m dal confine comunale, come definito nella tav. 6agg e ripreso nell'art. 13 - comma 1 - della Bozza di

Convenzione. Tale calcolo deve basarsi sulla delibera n. 114 del 04/07/2016, tuttora vigente, la quale stabilisce che l'indennizzo (e non "onere" come erroneamente affermato nella bozza di Convenzione) vada commisurato al "*volume reale ottenuto moltiplicando la superficie di base per l'altezza media ponderale misurate all'intradosso della copertura*". È quindi sbagliato il riferimento ad una non meglio definita altezza virtuale di 3,0 metri fatto dal progettista e riportato nella tav. 6agg. Il conteggio corretto dei volumi e del conseguente indennizzo va eseguito considerando l'altezza interna media ponderale che per una parte del piano terra è di 6,22 metri, e per la rimanente di 3,50 metri. In sostanza il calcolo corretto è il seguente: gli oneri 1° e 2° si calcolano sulla superficie lorda di pavimento per le attività commerciali, e il costo di costruzione su computo metrico non c'è traccia.

Piano terra: mq 121,85 x 3,50 x 114,10 euro/mc = 48.660,80 euro

Piano terra: mq 143,87 x 6,22 x 114,10 euro/mc = 102.104,83 euro

Piano primo: mq 121,85 x 3,105 x 171,15 euro/mc = 64.517,78 euro

L'indennizzo da corrispondere al comune è quindi di 215.283,41 €, ben superiore a quello di 90.000 € previsto all'art. 13 – comma 1 – della Bozza di Convenzione. Non si comprende perché il Comune di Iseo, in violazione ad una sua stessa delibera, debba rinunciare ad un indennizzo di 125.283,41 € (pari a € 215.283,41 – € 90.000,00) a tutto vantaggio di un Privato con esplicito intento speculativo (il Proponente dichiaratamente non realizza le opere per un bisogno personale, ma per rivenderle ad una grande multinazionale).

9. L'affermazione contenuta nella Bozza di Convenzione all'art. 10 – comma 1 secondo cui "*le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005 e dell'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2*" è falsa, in quanto il Comune di Iseo partecipa alla spesa con un esborso di 50.000 €, come risulta dal comma 2 dell'art. 8 dello stesso documento, nel quale si afferma esplicitamente che il comune "*riconosce uno scorporo parziale forfettario pari a € 50.000,00 a fronte di un valore di spesa stimato € 94.918,24*."

10. Ai Proponenti viene concesso di detrarre dagli oneri primari la somma di 44.043,99 euro per opere di urbanizzazione primaria eseguite all'interno dei lotti, richiamando non meglio precisate Norme Tecniche Attuative del Documento di Piano del PGT di Iseo. Viste le norme citate, non esiste nelle stesse tale possibilità. La detrazione di 44.043,99 € dunque è illegittima. Non è specificato se i parcheggi, verde ecc. rimangono pubblici a tutti gli effetti o se la sera, quando si chiude l'attività, viene tutto "blindato". E' chiaro che le urbanizzazioni, eseguite sull'area fondiaria, se al solo servizio dell'attività, non sono scomputabili.

Più in generale ci si chiede perché il Comune di Iseo dovrebbe partecipare con soldi pubblici alla realizzazione di un parcheggio funzionale ad un'attività privata, per giunta realizzato su un'area che non viene neppure ceduta al Comune stesso. Andrebbe reso noto se l'area rimane di uso pubblico, quindi aperta sempre a tutti, e se la manutenzione rimane a totale carico dell'attività commerciale. Un chiarimento su questo punto potrebbe darlo la Corte dei Conti.

11. Si fa notare che i Proponenti non cedono al Comune di Iseo alcuna area a standard, in difformità da quanto previsto nel P.G.T. L'asservimento all'uso pubblico non è infatti equipollente alla cessione della proprietà, (come già chiaramente stabilito dalla Suprema Corte di Cassazione). A nulla vale il fatto che il Proponente si farebbe carico in futuro (e ci mancherebbe altro, ma si veda il punto seguente) della manutenzione del proprio parcheggio. Dal calcolo delle monetizzazioni (art. 12 della Bozza di Convenzione) manca

quindi la somma di $1.147,50 \text{ mq} \times 67,64 \text{ euro/mq} = 77.616,90 \text{ euro}$, da sommare ai già previsti 126.323.27 euro, per complessivi 203.940.17 euro.

12. Nell'art. 19 della Bozza di Convenzione, al comma 1 è stato omissso il soggetto che si farà carico in futuro della manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico. Sembra non trattarsi di un refuso ma di un omissione, infatti al comma seguente si precisa che, "facendo eccezione alla disciplina di cui al comma 1" saranno invece i Proponenti a farsi carico delle rimanenti manutenzioni. Come a dire che sarà il Comune a farsi carico delle manutenzioni ordinarie al parcheggio.

Anche per tale motivo non si comprende perché il Comune di Iseo voglia lasciare al Proponente la proprietà di un'area che la norma impone invece di rendere pubblica. Meglio sarebbe infatti acquisirne la proprietà, lasciando perennemente in capo al proponente l'onere manutentorio. E non viceversa, come è negli atti. Anche perché se l'attività fallisce, il comune rimane senza standard e senza manutenzione).

13. Sembra non corrispondere al vero l'affermazione contenuta a pag. 2 della Relazione Tecnica allegata agli atti, secondo cui il numero degli stalli del parcheggio pubblico rimarrebbero invariati. A seguito dell'intervento proposto nel PA gli stalli si ridurrebbero infatti dagli attuali 88 ad 83, con una diminuzione di 5 stalli. Tale riduzione, ammesso che sia tollerabile per il Comune, deve essere compensata economicamente. Di tale compenso non vi è traccia nella documentazione allegata al PA.
14. La distanza minima tra edifici, definita come D all'art. 3 delle NTA del P.d.R., risulta minore di 10,0 metri in corrispondenza del recente edificio ad uso ufficio della Nulli S.p.A. posto al lato sud del lotto, del quale non si è adeguatamente considerata la particolare forma delle pareti.
15. Nella lettera di richiesta dei Proponenti (lettera prot. 0007495), manca la "Dichiarazione di Assenso dei confinanti" prevista al punto 16, e comunque necessaria, in quanto non vengono rispettate le distanze minime dai confini. Tra i documenti resi pubblici vi è quindi una carenza di documentazione.

Oltre alle osservazioni di cui sopra per le quali restiamo in attesa di puntuale risposta, la scrivente Legambiente Basso Sebino rileva che:

A. il parcheggio pubblico che il Proponente intenderebbe "riqualificare", con il contributo economico del Comune di Iseo pari a 50.000 € (ved. punto 10) non ha alcun bisogno di riqualificazione, essendo stato costruito di recente ed essendo lo stesso in ottime condizioni di manutenzione. Ben altre opere pubbliche estremamente malmesse e sparse per il paese avrebbero bisogno di riqualificazione, ne omettiamo l'elenco.

B. Appare evidente la volontà dell'Amministrazione di favorire un privato (il Proponente), sia a discapito dei tanti piccoli commercianti iseani, che si vedrebbero enormemente penalizzati dalla presenza dell'ennesimo supermercato, che a danno all'ambiente, con ulteriore consumo di suolo.

Basterebbe infatti che l'amministrazione comunale avesse applicato le sue stesse regole per non rendere possibile la realizzazione del supermercato su quel lotto.

Così come sarebbe bastato che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale avesse rilevato una sola delle ben 16 difformità sopra riportate, per rigettare il progetto. Con una leggerezza che ha pochi precedenti nella storia del Comune; in data 16/07/2020 ha invece espresso il proprio parere favorevole, in spregio alle più elementari norme urbanistiche.

Sulla stessa linea di pensiero, con uguale leggerezza e nella stessa data, anche il Responsabile dell'Area Finanziaria esprimeva il proprio parere favorevole, non accorgendosi che il calcolo dei compensi da corrispondere al comune (per oneri, monetizzazioni, indennizzi) era sottostimato di

ben 466.080,16 € a danno del comune. Per arrivare a tale cifra sarà sufficiente sommare gli importi esplicitati nelle Osservazioni n. 6, 9, 10, 11, 12. Alla somma andrà poi sommato l'indennizzo di cui all'Osservazione n. 14.

C. In conclusione facciamo nostra la premessa del Progettista (pag. 2 della Relazione Tecnica) quando afferma che *"come visibile dalle tavole grafiche allegate, il lotto non è sufficiente per soddisfare tale requisito"*. In altre parole, quello scelto dal Proponente con l'avvallo dell'Amministrazione Comunale non è un posto adeguato a realizzare quel supermercato.

Con osservanza.

Dario Balotta



Iseo 19 settembre 2020

Presidente Legambiente basso Sebino

c/o via al Campo n 6

25058 Sulzano (BS)

Cell. 3356361874