



## **COMUNE DI MOTTA VISCONTI**

*Città Metropolitana di Milano*

# **VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE (PGT) PER INSERIMENTO DEI CRITERI ATTIVITA' COMMERCIALI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

*Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 19.01.2022*

## **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE**

*Supporto tecnico Ing. Augusto Allegrini – Pavia*

In data 19.01.2022 con delibera n. 3, il Consiglio Comunale di Motta Visconti adottava la “Variante puntuale al piano delle regole del Piano di Governo del Territorio vigente (PGT) per inserimento dei criteri commerciali di medie strutture di vendita”.

La variante adottata è stata depositata in libera visione al pubblico presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Motta Visconti per trenta giorni consecutivi a far data dal 05.02.2022 fino al 07.03.2022. Tale documentazione è stata inoltre resa disponibile on-line al link: <https://servizionline.hypersic.net/cmsmottavisconti/portale/delibere/delibereelenco.aspx>.

A partire dal giorno 08.03.2022 e fino alle ore 12.00 del giorno 07.04.2022, chiunque fosse interessato poteva presentare eventuali osservazioni.

Entro tale data, al protocollo comunale, risulta presentata un'unica osservazione in data 06.04.2022 (prot. n. 5274 del 07.04.2022).

OSSERVAZIONE n. 1: l'osservazione si sviluppa su più punti, pertanto si riporta l'estratto del testo con la relativa proposta di controdeduzione al Consiglio Comunale:

1. *“CHIEDIAMO quindi che venga negata la possibilità di inserire MSV nelle aree che ad oggi, di fatto, sono caratterizzate da suolo filtrante libero naturale, ossia da quel terreno potenzialmente ancora atto all'utilizzo agricolo o al verde, che costituisce cintura di salvaguardia ambientale e risorsa di qualità territoriale/paesaggistica per il Comune.”*

#### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Nei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita”, a pag. 40 si ribadisce che gli insediamenti commerciali potranno essere realizzati nei comparti attuativi e nelle zone omogenee di PGT che già ammettono la destinazione commerciale.

La Variante adottata **non ha introdotto alcun consumo di suolo vergine** prevedendo esclusivamente la previsione di ammissibilità commerciale di media struttura di vendita in ambiti **già comunque conformati urbanisticamente ovvero già previsti nel vigente strumento urbanistico vigente.**

Si ricorda comunque a titolo collaborativo che un azzonamento urbanistico di previsione, con finalità di trasformazione e/o completamento, individuato su area agricola, non compromette l'effettivo utilizzo dell'area ai fini agricoli, fino all'attuazione dell'intervento edilizio che accompagna l'insediamento. In sintesi: la superficie agricola utile dedicata alla coltivazione è tale fino a quando non interviene l'edificazione, sempre che la stessa sia ammessa.

**Il punto 1) dell'osservazione NON RISULTA ACCOGLIBILE**

2. *“L’attuazione di una proposta progettuale di insediamenti distributivi alle porte della città andrebbe a creare una sproporzionata alternativa commerciale, una rottura degli equilibri, causando danni al sistema di Vicinato, aumentando i processi di desertificazione nell’area storica, dequalificandola sotto il profilo dei servizi, delle attrattività, della socialità e della sicurezza.”*

### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Nei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita”, è stato condotto uno studio relativamente alla domanda e offerta commerciale per il Comune di Motta Visconti sulla base dei dati disponibili alla stesura del documento.

Sono stati considerati i bacini gravitazionali e la domanda commerciale virtuale ottenendo dei risultati che avrebbero consentito superfici di insediamento commerciale ben più significative dal punto di vista qualitativo, rispetto a quanto l’Amministrazione ha deciso di prevedere.

Come indicato a pag. 37 dei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita”, si riportano le conclusioni e gli obiettivi dell’Amministrazione:

*“... la volontà dell’Amministrazione Comunale è quella di programmare lo sviluppo della rete commerciale distributiva secondo alcuni obiettivi prioritari, tra i quali l’equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive, la qualità dei servizi e la salvaguardia del tessuto storico e degli esercizi di vicinato già presenti sul territorio,*

*- i Comuni confinanti con Motta Visconti ospitano già strutture sia di media che di grande distribuzione, e per tali motivi si ritiene che i risultati ottenuti dall’analisi svolta debbano essere necessariamente ridotti, in quanto il reale potenziale commerciale del territorio comunale è senza dubbio ridotto dalle condizioni al contorno...”*

*“...Considerato il trend della popolazione comunale e la vicinanza con altre medie strutture e con la grande struttura di vendita localizzata nel comune di Abbiategrasso, è quindi possibile affermare che la più probabile richiesta di medie strutture di vendita sul territorio di Motta Visconti sia esprimibile **applicando il coefficiente riduttivo pari al 40% sul settore alimentare e il 70% sul settore non alimentare...**”*

Non si ritiene pertanto che l’inserimento di medie strutture sul territorio comunale possano desertificare l’area storica, dequalificandola sotto il profilo dei servizi, delle attrattività, della socialità e della sicurezza, in quanto le superfici ammesse per la categoria alimentare e non alimentare risultano ampiamente compatibili con il numero degli abitanti e con il trend della popolazione.

**Il punto 2) dell’osservazione NON RISULTA ACCOGLIBILE**

3. *“La protezione dell’ambiente, anche urbano, è prevista altresì dalla Direttiva europea 2006/123 al 56°: “Conformemente alla giurisprudenza della Corte di giustizia, la sanità pubblica, la tutela dei consumatori, la salute degli animali e la protezione dell’ambiente urbano costituiscono motivi imperativi di interesse generale”.*

### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Proprio partendo dai principi di tutela della collettività, di protezione dell’ambiente urbano espressi nei criteri della Direttiva europea e di benessere del cittadino, l’Amministrazione comunale ha introdotto la possibilità di insediare medie strutture di vendita in comparti del Tessuto Urbano Consolidato giacenti in avanzato stato di degrado con il fine di recuperare aree del contesto urbano compromesse riportando consistenti ricadute positive sull’ambiente, sulla salute e sulla sicurezza dei cittadini. Si pensi ad esempio a quegli interventi che prevedono azioni bonifica e smaltimento di diverse migliaia di metri quadrati di coperture in amianto che di fatto elimineranno una delle affezioni ambientali più negative del centro urbano. Si ricorda inoltre che l’inserimento di superfici commerciali prevede, per norma, necessarie compensazioni ambientali che contribuiscono al miglioramento dell’ambiente circostante.

### **Il punto 3) dell’osservazione NON RISULTA ACCOGLIBILE**

4. *“Rispetto ai dati contenuti nel documento “CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA” relativi al fabbisogno commerciale ipotizzato, risulta evidente quanto poco realistici siano e quanto si concentrino esclusivamente su criteri quantitativi e non qualitativi orientati al lungo periodo. [omissis] I modelli gravitazionali di studio degli spostamenti dei consumatori in funzione al tempo di percorrenza dimostra che gli avventori sono disposti a spostarsi unicamente se l’offerta è più attrattiva rispetto a quanto più facilmente accessibile. Considerata la vicinanza dei comuni di prima corona con poli commerciali più soddisfacenti, i nuovi insediamenti non sarebbero in grado di recuperare l’evasione territoriale della spesa e conseguentemente il fatturato delle nuove medie distribuzioni equivarrebbe alle perdite di ricavi annui della rete di vendita esistente....”*

### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

L’Amministrazione nella stesura dei criteri ha debitamente tenuto in conto dei reali fabbisogni applicando dei coefficienti riduttivi ai fabbisogni ottenuti dai modelli di calcolo, rendendoli aderenti alla realtà del Comune. E già questa azione verifica a vantaggio di sicurezza lo scenario predittivo.

Per quanto riguarda l’invocata “evasione territoriale della spesa”, si ricorda che attualmente i cittadini di Motta Visconti sono costretti a recarsi nelle strutture confinanti in quanto non ritrovano sul proprio Comune soddisfazione alle proprie necessità pur mantenendo solide abitudini di acquisto presso la rete di

vicinato esistente. Peraltro questi attuali spostamenti incidono sull'economia dell'individuo in termini di costi, di tempo, di efficienza, oltre a tutta una serie di disagi indotti (rischio nello spostamento, aumento dell'inquinamento veicolare, etc.).

Si ricorda peraltro che nel periodo di pandemia appena trascorso, una parte degli abitanti di Motta dovevano recarsi nei comuni limitrofi per acquistare generi di prima necessità trasgredendo a limitazioni sanitarie imposte dal periodo di *lockdown* in corso in quanto non riuscivano a reperire sul territorio comunale i necessari approvvigionamenti.

**Il punto 4) dell'osservazione NON RISULTA ACCOGLIBILE**

5. *“...La programmazione di ulteriori medie strutture non è sostenibile sul piano della produttività e redditività e questa prospettiva diventa sempre più probabile in relazione allo sviluppo del canale degli specialisti del commercio on line, le cui performance continuano ad essere migliori di quelle della Grande Distribuzione anche nel 2021. L’investimento immobiliare, quindi, potrebbe rivelarsi fallimentare, vanificando le aspettative di maggiori entrate fiscali dell’Amministrazione Municipale. Occorre invece investire sulla valorizzazione dell’esistente per non rischiare di desertificare e dequalificare il contesto urbano, facendo un doveroso ragionamento sul futuro degli edifici dismessi. La scelta di edificare su suoli liberi risulta in netta controtendenza rispetto alla normativa vigente che impone un graduale azzeramento dell’urbanizzazione e rispetto alle politiche di salvaguardia ambientale che stanno acquisendo sempre più importanza, tanto da essere inserite all’interno della Costituzione Italiana...”*

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Sicuramente le performance degli specialisti delle vendite on line non può essere completamente messa in relazione con la non sostenibilità di nuove medie strutture sul territorio comunale. Bisogna anche pensare che a volte un utente si rivolge all'on line solo perché non trova sul territorio il prodotto che sta cercando o perché il prezzo del prodotto sul territorio risulta estremamente elevato. Inoltre va ricordato che di solito nel settore *food* il commercio on-line è molto limitato.

L’Amministrazione nella sua scelta programmatica di consentire l'insediamento di medie strutture di vendita, intravedeva proprio l'opportunità di migliorare in generale il servizio commerciale donandogli una maggiore completezza e flessibilità non certo come strumento di incremento delle *“... entrate fiscali...”*,

Si ribadisce, come già peraltro espresso ed esplicito nei punti precedenti, che non si è operata nessuna scelta di *“edificare su suoli liberi”*, ma si va semplicemente a consentire l'insediamento di medie strutture su ambiti già urbanisticamente azionati e previsti nel vigente strumento urbanistico fin dal 2009 che vanno

considerati come ambiti la cui presenza è ampiamente consolidata per qualità e quantità e nel pieno rispetto delle politiche di salvaguardia ambientale e nell'ottica del contenimento di consumo di suolo libero (non azzonato e con destinazione agricola).

**Il punto 5) dell'osservazione NON RISULTA ACCOGLIBILE**

**SI PROPONE PERTANTO AL CONSIGLIO DI NON ACCOGLIERE NEL COMPLESSO L'OSSERVAZIONE  
PRESENTATA PER LE MOTIVAZIONI SOPRA ESPRESSE.**