



PERIODICO  
D'INFORMAZIONE,  
ORGANO DELLA  
GIUNTA DEL  
COMUNE  
DI MOLTRASIO

# ponte

## il Comune è la gente



*Dal 24 giugno ad oggi, chiunque, a Moltrasio e non, ha detto la sua: chi in modo costruttivo, chi con apporti che più si avvicinano a trame da romanzo. Mentre, amministrare un Comune è cosa assai seria che, in noi, non lascia spazio a fantasticherie, come non lo dovrebbe nei cittadini.*

*Come era doveroso fare, la discussione sul Piano di Recupero (di seguito P.R.) relativo alla Villa "La Rotonda" è stata affrontata nella sede istituzionale del Consiglio comunale (seduta del 24 Giugno u.s.). In seguito, sull'esito della seduta, si è scatenata una autentica bagarre mediatica. Se è pacifico che ciascuno possa esprimere la propria opinione, lo è altrettanto che questo venga fatto in termini civili e rispettosi. Infatti, più d'uno ha confuso la libertà di pensiero con l'offesa, la denigrazione personale e le false accuse. Non è la prima volta che accade, e di conseguenza, tali atteggiamenti non possono più passare sotto silenzio.*

*Ribadisco che l'Amministrazione comunale è composta da persone oneste che si danno da fare per il Paese. Insinuare il contrario è come gettare benzina sul fuoco e, in una situazione delicata per le note vicende dell'aprile scorso, non può che ingenerare altro odio, altro risentimento, altre divisioni. Si deve essere in grado di sostenere la propria opinione con matura obiettività, senza scadere nella strumentalizzazione, nella pretestuosità e nella demagogia, è, insomma, necessario un reale (non solo dichiarato) esercizio democratico. Al contrario, purtroppo, qualcuno ha approfittato del dissenso per far emergere la propria*

*inclinazione al conflitto, apostrofando pesantemente gli Amministratori e facendo dichiarazioni basate sul nulla. Ognuno si assumerà le proprie responsabilità... non certo su Facebook, ma nelle sedi opportune.*

*Si è addirittura arrivati a far 'abuso' del Fondo Coccini, coinvolgendolo in una questione ad esso estranea: **chiarisco, spero definitivamente, che ogni comunicazione sulla sua soppressione è falsa ed inutilmente destabilizzante.** Una cosa è l'attività edilizia, altra cosa è **il Fondo Coccini che opera indipendentemente dall'esistenza o meno dell'edificio in quanto tale.** Tanto è vero, che la Villa (si tratta di proprietà privata e non di edificio donato al Comune dai Signori Coccini) appartiene all'attuale proprietario dal 2002 quando, se la aggiudicò all'asta istituita dalla Fondazione Provinciale della Comunità Comasca. Grazie alla vendita della Villa è stato costituito il "Fondo Coccini", il cui contributo economico (derivante dagli interessi sul capitale) è indispensabile per l'erogazione – da parte del Comune – del servizio infermieristico, di terapia fisica di sollievo e di pedicure curativa, che ben funzionano, come attestano i risultati dei recenti questionari distribuiti all'utenza.*

*Proprio per il fatto che tante, troppe voci si sono levate sulla questione, con il solo intento di chiarire e, se possibile, dissipare dubbi e perplessità, Vi diamo un resoconto su quanto è stato fatto dall'Amministrazione in merito al Piano di Recupero ad iniziativa privata Villa "La Rotonda".*

il Sindaco  
**Carmela Ioculano**

## In cosa consiste il Piano di Recupero del comparto La Rotonda?

Innanzitutto, una precisazione tecnica per i non addetti ai lavori: si tratta di una fase urbanistica che ha l'obiettivo di definire posizione e dimensione degli edifici e degli spazi aperti, oltre che di strade e percorsi senza entrare nel merito dei particolari; la progettazione architettonica avviene in una fase successiva.

La normativa prevede una serie di passaggi che permettono un controllo molto attento sulla proposta che il privato cittadino avanza all'amministrazione comunale.

Nello specifico, come di prassi, tra la cosiddetta "adozione" da parte del Consiglio comunale (avvenuta il 24 giugno) e l'approvazione definitiva (quella che permette poi di procedere con i progetti edilizi e i relativi permessi) tutti, Cittadini e Associazioni, possono visionare tavole e relazioni del Piano (fino al 13 agosto, compresa la domenica tra le 11.00 e le 12.00, il fascicolo è disponibile presso gli Uffici comunali) e quindi presentare le proprie osservazioni nei successivi 30 giorni.

Osservazioni che verranno valutate dal Consiglio comunale (maggioranza e opposizione) per chiedere eventuali modifiche o integrazioni al privato proponente.

Ma non solo. C'è un livello ulteriore di "controllo" e valutazione in quanto l'area è soggetta al cosiddetto "vincolo paesistico - ambientale" che riguarda tutte le zone comunali collocate tra la strada Regina alta e il lago, quindi il progetto (sia per la fase urbanistica che poi, in un secondo passaggio, anche per quella edilizia) deve essere valutato sia dalla Commissione Paesaggio che dalla Soprintendenza.

La Commissione per il Paesaggio – presieduta dall'arch. Giuseppe Tettamanti, esperto urbanista (nominato dalla precedente Amministrazione e che ha redatto, tra gli altri, il vigente Piano Regolatore di Moltrasio) e composta da tecnici che conoscono molto bene la realtà dei Comuni da Moltrasio a Brieno – ha espresso parere favorevole per quanto riguarda la sostituzione degli at-

tuali edifici con un solo corpo di fabbrica in stile contemporaneo, mentre ha ritenuto di non condividere la proposta di realizzazione del parcheggio sopra al torrente Pizzallo. Per questo nella bozza di convenzione è prevista, in alternativa alla costruzione dei parcheggi, il versamento della somma preventivata per la loro costruzione (310mila euro) a favore del Comune per l'attuazione di nuove opere pubbliche o manutenzioni.

La Soprintendenza ha espresso in questi giorni il suo parere rispetto al piano: *"... non compatibilità del progetto rispetto al contesto di riferimento ed ai valori paesaggistici oggetto di protezione in relazione all'impatto determinato da un volume di eccessiva entità, in sostituzione dei corpi esistenti che modifica in modo significativo la percezione dell'ambito nella vista da lago e dal nucleo storico di Moltrasio. Si auspica un ripensamento dell'ipotesi progettuale che giunga alla proposta di un complesso edilizio di minore altezza e di sviluppo planimetrico contenuto che sia in grado di porsi in composizione con l'ambito tutelato."* La nota della Soprintendenza invita ad una revisione della proposta progettuale, senza, tuttavia, vietare la demolizione del compendio "La Rotonda" in quanto non viene ravvisato alcun valore storico delle costruzioni esistenti.

La precedente affermazione non è frutto di giudizi soggettivi, ma di elementi tangibili e verificabili:

- non c'è il vincolo cosiddetto monumentale, emanato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali (come invece per le vicine Ville Passalacqua ed Erker);
- nessuno strumento di pianificazione regionale o provinciale impone il mantenimento degli attuali fabbricati;
- il Piano regolatore vigente (redatto e approvato dalle amministrazioni precedenti) non ha apposto alcun tipo di vincolo di conservazione;
- al di là delle questioni tecniche urbanistiche, i libri sulla storia di Moltrasio, così come le guide, non citano Villa La Rotonda come testimonianza storica di particolare valore o interesse.

La demolizione è quindi legittima a condizione che la nuova soluzione contenga elementi significativi di qualità.

L'Amministrazione comunale ha ravvisato nella proposta progettuale i seguenti fattori:

■ Non c'è aumento volumetrico rispetto allo stato di fatto (nonostante recenti disposizioni legislative nazionali permettano di chiedere, nei casi di Piano di Recupero, il cosiddetto "bonus volumetrico" del 20%).

■ Non c'è aumento di consumo di suolo, che dal punto di vista urbanistico e territoriale è una delle emergenze ambientali di oggi.

■ Il progetto del verde prevede la tutela dell'area a balze le quali hanno, invece, un valore storico di testimonianza in quanto il terreno è stato così conformato quando il comparto faceva parte della proprietà della Villa Passalacqua.

■ Sempre il progetto del verde prevede il mantenimento di tutte le piante ad alto fusto che attualmente sono collocate nel parco e l'integrazione con nuove essenze. Nel comparto c'è un faggio ultracentenario, una pianta monumentale, che attualmente risulta in sofferenza per la vicinanza con gli edifici costruiti in tempi successivi. La demolizione di questi edifici è anche la condizione per garantire ottimali condizioni per la crescita del faggio che diventa fulcro e punto centrale di tutto il comparto.

La preservazione del faggio permette inoltre l'integrazione visiva dell'edificio con il paesaggio.

■ Tutti i veicoli saranno collocati in autorimessa interrata, quindi non visibili all'interno del parco e del giardino.

■ Vantaggi energetici: l'obiettivo del proprietario è realizzare un intervento carbon-neutral, cioè un edificio che produce autonomamente tutta l'energia di cui ha bisogno, senza inquinare.

Si prevede che l'edificio abbia copertura a verde, pannelli solari e fotovoltaici e pompe geotermiche. Infatti, già nei documenti urbanistici presentati è previsto che la minima prestazione dell'edificio sarà la classe A.

In virtù di queste riflessioni, si è ritenuto di dare il via libera a questo progetto di trasformazione e, ribadiamo, con la massima attenzione al solo interesse del Comune.

Se il progetto andasse a buon fine, il Comune introiterebbe, un minimo di:

- € 91/mila per la monetizzazione delle aree a standard

- € 73/mila per oneri concessori

- € 310/mila per la monetizzazione dei 18 posti auto in copertura sul torrente Pizzallo, non approvati dalla Commissione del paesaggio.

Per un totale complessivo, attualmente, di € 474 mila.

Siccome siamo stati accusati di non introitare abbastanza dal privato, facciamo qualche confronto.

Non poco distante dall'ambito in oggetto, come tutti possiamo vedere, all'interno del "parco" (perché prima lì c'era il verde!) di Villa Erker sono in costruzione n. 3 edifici che sembrano non finire mai ... Tale operazione immobiliare è stata attuata mediante una specifica variante all'allora Piano Regolatore adottata in Consiglio nel 2002. È stata sbandierata una elevata contropartita a favore del Comune: parcheggi antistanti al cimitero, parco pubblico, svincolo da Via Recchi. Ma in realtà, ad oggi, la comunità moltrasina cosa ha ottenuto concretamente?

- Parcheggio: è stato realizzato, ma bisognerà necessariamente intervenire per il convogliamento delle acque meteoriche alla tombinatura comunale, in quanto non sono stati previsti né pozzetti, né tombini, né un metro di tubo a tale scopo. Per la loro realizzazione, da un preventivo di spesa necessitano oltre € 70mila a carico del Comune.

- Parco pubblico: irrealizzato. Ci chiediamo: l'ubicazione in prossimità del cimitero, e così decentrata, è stata azzeccata?

- Svincolo di Via Recchi: non attuabile sia per motivi di norme viabilistiche che per problematiche edilizie.

- Irregolarità edilizie: i vari manufatti a suo tempo realizzati nel parco Erker (e per i quali, il gruppo di opposizione di allora, presentò interrogazione al Consiglio comunale) mostrano gravi irregolarità.

Nella seduta consiliare del 24 giugno u.s. la minoranza ha imputato all'Amministrazione il voler adottare un Piano di Recupero che vedrà la realizzazione di

appartamenti di lusso che i Moltrasini non potranno permettersi...: a quale titolo si possono fare i conti in tasca ai propri concittadini?

Comunque, vale la pena ricordare che questa Amministrazione sta portando avanti il Piano di Edilizia Economica Popolare, per la realizzazione di alloggi a prezzi inferiori a quelli di mercato, proprio per favorire i moltrasini, soprattutto le giovani famiglie. Tra l'altro, proprio in questi giorni, l'esito delle indagini geotecniche ha documentato che l'ambito territoriale è assolutamente stabile e idoneo alla edificazione, che auspichiamo poter cominciare quanto prima.

Ci auguriamo di aver contribuito a fare chiarezza, siamo comunque a disposizione, nelle sedi istituzionali, per chi volesse altri ragguagli.

## **L'Amministrazione comunale**

Direttore responsabile:  
Maria Carmela Ioculano

Editore e proprietario:  
Comune di Moltrasio

Direzione, redazione,  
amministrazione:  
Comune di Moltrasio  
22010 Moltrasio  
via Besana, 67  
tel. 031/290.402  
fax 031/290.280  
info@comune.moltrasio.co.it

Impaginazione:  
Layout

Stampa:  
Bordo Zero s.r.l.

Registrazione Tribunale  
di Como n. 23/2001