

Bergamo, 10 gennaio 2025

Spettabile

**COMUNE DI**

**ALZANO LOMBARDO**

Area V - Urbanistica

Via G. Mazzini n. 69

24022 Alzano Lombardo (BG)

[protocollo@pec.comune.alzano.bg.it](mailto:protocollo@pec.comune.alzano.bg.it)

Prot. LT/LF.zc/02

*A mezzo PEC*

**OGGETTO: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (“VAS”) RIFERITA ALLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) DEL COMUNE DI ALZANO LOMBARDO AVVIATA IN DATA 16.02.2022 – AVVISO DI DEPOSITO DEL RAPPORTO AMBIENTALE, DELLA SINTRESI NON TECNICA E DELLA DOCUMENTAZIONE DI PIANO, PUBBLICATO IN DATA 29.11.2024**

**FORMULAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL’ART. 14, COMMA 2 DEL D.LGS. 03.04.2006 N. 152 E S.M.I.**

\* \* \* \* \*

La scrivente Società Leonardo S.r.l., con sede in Bergamo, Via A. Ghislanzoni, n. 41, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo con il Codice Fiscale e numero di iscrizione 02573240161, in persona legale rappresentante *pro tempore*, Ferruccio Locatelli, per la carica domiciliato presso la sede sociale, in qualità di proprietaria delle aree oggetto delle presenti osservazioni,

**VISTO**

l’Avviso Pubblico in data 29.11.2024, recante la comunicazione di messa a disposizione del pubblico della seguente documentazione:

- i. Documentazione di Piano;
- ii. Rapporto Ambientale;
- iii. Sintesi non tecnica

LEONARDO S.R.L.

SEDE LEGALE: VIA GHISLANZONI, 41 24122 BERGAMO

nel contesto della procedura di Valutazione Ambientale Strategica della Variante generale al Piano di Governo del Territorio avviata con Delibera di Giunta Comunale 16.02.2022 n. 28

### **FORMULA**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 2 del D.Lgs. 152/2006, le seguenti osservazioni.

\* \* \* \* \*

### **PREMESSO CHE**

- La Società Leonardo S.r.l. è proprietaria dell'area, oggetto delle presenti osservazioni, identificata catastalmente al CF del Comune di Alzano Lombardo, Sez. Urbana AS Foglio 4, con le particelle n° 204 sub. 702, 204 sub. 708, 204 sub. 709, 204 sub. 710, ed alla Sez. Urbana AM Foglio 9, con la particella n° 305 sub. 702, per una superficie pari a circa mq. 33.830.

### **PREMESSO, ALTRESI', CHE**

- L'area sopra menzionata risulta inclusa, sin dal 2013, nel perimetro del "*Contratto di Recupero Produttivo finalizzato alla ristrutturazione aziendale della "Cartiera Paolo Pigna S.p.a." ed alla contestuale riqualificazione delle aree dell'insediamento produttivo in via di dismissione*" sottoscritto tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comune di Alzano Lombardo, Cartiera Paolo Pigna S.p.a. e la scrivente Leonardo S.r.l., nonché CGIL Bergamo, CISL Bergamo e UIL Bergamo. Il menzionato Contratto di Recupero Produttivo risulta efficace a far data dal 15.07.2023, giusta pubblicazione, sul BURL S.O. n. 29, della D.p.g.r. 09.07.2013, n. 6442 recante "*Approvazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, della l.r. 14 marzo 2003, n. 2 del contratto di recupero produttivo finalizzato alla ristrutturazione aziendale delle "Cartiere Paolo Pigna s.p.a." ed alla contestuale riqualificazione delle aree dell'insediamento produttivo in via di dismissione*";
- Come attestato nel verbale del Collegio di Vigilanza in data 13.12.2023 il termine di validità decennale del Contratto di Recupero Produttivo risulta prorogato sino al 15.07.2026;
- Nello specifico, l'area di proprietà della scrivente Società corrisponde al sub-ambito B1 (aree dello stabilimento storico Ex Pigna) del "*Comparto di riqualificazione urbanistica e riorganizzazione funzionale*" del Contratto di Recupero Produttivo;

### **RILEVATO CHE**

LEONARDO S.R.L.

SEDE LEGALE: VIA GHISLANZONI, 41 24122 BERGAMO

CAPITALE SOCIALE € 300.000,00 I.V. P.IVA 02573240161 R.E.A. 305730  
C.F. E N. DI ISCRIZIONE DEL REGISTRO IMPRESE DI BERGAMO 02573240161

- L'attuazione delle previsioni del Contratto di Recupero Produttivo riferite al Comparto B1 è rilevata difficoltosa per la rigidità che caratterizza le medesime previsioni e lo stesso strumento del Contratto di Recupero, in guisa tale da non risultare compatibile con le richieste formulate dal mercato sia in termini di tempistiche di realizzazione sia in termini di destinazioni funzionali di previsto insediamento;
- Tale difficoltà è stata rilevata anche dallo spettabile Ente in indirizzo, nel contesto dell' "Atto di indirizzo per la redazione del nuovo Documento di Piano" - nel paragrafo 2.3. "indirizzi generali sui progetti strategici di rigenerazione" - come riportato nel contesto del Rapporto Preliminare Ambientale, laddove, con specifico riferimento all'area in esame si dichiara che *"L'area Pigna è di proprietà privata ed è tuttora assoggettata ad un Contratto di Recupero Produttivo che avrà naturale scadenza nel 2023, salvo proroghe dettate da norme speciali intervenute. L'area è suddivisa in tre ambiti: A - Zona occidentale detta anche ex Rilecart, B - zona centrale detta anche Pigna storica, C - Zona orientale detta anche Pigna attuale. Dei tre ambiti citati, gli ambiti denominati A) e C) si sono riorganizzati e stanno completando il loro assetto, mentre l'ambito B è ancora alla ricerca di una sua precisa funzionalizzazione anche in ragione della sua complessa strutturazione morfologica, che non ne rende agevole l'approccio. Pur essendo in corso funzioni temporanee, la sua destinazione da CRP resta un mix funzionale, che necessita dell'individuazione di una "funzione traino"*.

#### **RILEVATO, ULTERIORMENTE, CHE**

- In coerenza con l'atto di indirizzo summenzionato, nel contesto degli elaborati di Piano della Variante generale *in itinere*, come pubblicati unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non Tecnica nel contesto del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica in corso, l'area di proprietà della ricorrente è stata ricompresa, nel contesto del Piano delle Regole, in Ambito di Rigenerazione Urbana - ARU n. 1, denominato "Pigna Storica", nella cui scheda si prevede che *"dei tre ambiti citati, gli ambiti denominati A e C risultano ad oggi completamente recuperati e attivi, mentre l'ambito B (corrispondente al perimetro dell'ARU1) è ancora alla ricerca di una precisa rifunzionalizzazione, anche in ragione della complessa strutturazione morfologica"* (elaborato PR09);
- Nello specifico, viene indicato come obiettivo della rigenerazione la *"rifunzionalizzazione dell'ambito con "funzioni traino" di rilievo sovralocale"* e vengono declinate tre ipotesi di attuazione (denominate opzioni A, B, C), per le quali

sono previste differenti modalità attuative e parametri edilizi, puntualmente declinati nell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

#### **DATO ATTO CHE**

- al fine di consentire lo sviluppo di ipotesi progettuali coerenti con la necessità degli operatori finali, anche a seguito della scadenza del Contratto di Recupero Produttivo, si chiede che la disciplina di Piano delle Regole del nuovo PGT confermi la capacità edificatoria attribuita all'area dal Contratto di Recupero Produttivo per mq. 33.200 per tutte le ipotesi di sviluppo (ivi compresa la c.d. Opzione C) e preveda, altresì, in chiave di rigenerazione e rifunzionalizzazione complessiva dell'area stessa, la possibilità di insediare nell'area un mix funzionale che contempli espressamente l'insediamento di funzioni residenziali (anche per studentati), terziarie / produttive (c.d. "light industrial"), ivi compresa la possibilità di insediare un *data center*, commerciali (per vicinati e medie strutture di vendita), con l'espressa individuazione delle aree riconducibili all'ARU1 come idonee alla localizzazione di funzioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. e-ter L.R. 12/2005, come modificato dall'art. 29 della L.R. 6.12.2024, n. 20.

\* \* \* \* \*

Alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, la scrivente

#### **CHIEDE**

che codesta spettabile Amministrazione comunale, in sede di adozione e definitiva approvazione del nuovo PGT comunale, voglia

- confermare la capacità edificatoria attribuita all'area dal Contratto di Recupero Produttivo per mq. 33.200 e prevedere, in chiave di rigenerazione e rifunzionalizzazione complessiva dell'area, la possibilità di insediare nell'area stessa un mix funzionale che contempli l'insediamento di funzioni residenziali (anche per studentati), terziarie / produttive (c.d. "light industrial"), ivi compresa la possibilità di insediare un *data center* e commerciali (per vicinati, medie e grandi strutture di vendita), con l'espressa individuazione delle aree riconducibili all'ARU1 come idonee alla localizzazione di funzioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. e-ter L.R. 12/2005, come modificato dall'art. 29 della L.R. 6.12.2024, n. 20.

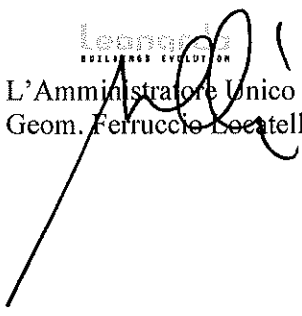
LEONARDO S.R.L.

SEDE LEGALE: VIA GHISLANZONI, 41 24122 BERGAMO

CAPITALE SOCIALE € 300.000,00 I.V. P.IVA 02573240161 R.E.A. 305730  
C.F. E N. DI ISCRIZIONE DEL REGISTRO IMPRESE DI BERGAMO 02573240161

Nell'auspicio della positiva valutazione e dell'accoglimento delle presenti osservazioni ex art. 14 D.Lgs. 152/2006, la scrivente società resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.

  
L'Amministratore Unico  
Geom. Ferruccio Locatelli