

OSSERVAZIONI AL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO URBANO “MIGROSS 1”

Adottato con delibera di G.C. n. 149/2025 del 6/10/2025

(art. 14, comma 3, L.R. 12/2005)

Il sottoscritto arch. Ermanno Benedetti, libero professionista con studio in Toscolano Maderno (BS), via Bellini 10, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1209, nonché consigliere comunale di Toscolano Maderno, e membro della Commissione PGT, Territorio e Urbanistica,

presenta ai sensi dell’art. 14, comma 3, dell L.R. 12/2005, le seguenti Osservazioni al Piano Attuativo di Recupero Urbano “MIGROSS 1”, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 149 del 6/10/2025, e il cui Avviso di pubblicazione è consultabile on-line sul sito informatico comunale dal giorno 07/10/2025.

Le Osservazioni sono esposte per argomenti, suddivisi in 4 specifici punti.

1) DIFETTO DI PUBBLICAZIONE

L’art. 14 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi), comma 2, della L.R. 12/2005, recita in tal modo:

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell’amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell’amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all’albo pretorio.

Dall’Albo Pretorio on-line risultano disponibili e pubblicati:

1. (Pubblicazione 1275/2025) Il testo della Delibera di Adozione (Del. di Giunta Comunale n. 149 del 6/10/2025), con i seguenti allegati (alcuni in versione pdf e altri anche con firma digitale):
 - a. TAV-B12 – Schema di Convenzione Urbanistica;
 - b. Parere Tecnico Area Edilizia Privata e Urbanistica;
 - c. Parere Contabile Ragioneria;
 - d. Referto di pubblicazione;
2. (Pubblicazione 1276/2025) L’avvisodi avvenuta pubblicazione della delibera sopra citata, in versione pdf e con firma digitale.

Tutti i restanti elaborati costituenti il P.A. “MIGROSS 1” non sono stati pubblicati sul sito informatico, e probabilmente consultabili recandosi presso l’ufficio edilizia privata del Comune, ovvero facendo specifica richiesta scritta, come ha fatto il sottoscritto avvalendosi anche delle particolari prerogative istituzionali.

Si badi che i documenti costituenti il Piano Attuativo “MIGROSS 1” sono elencati nella delibera di adozione, con le lettere da A1 ad A3, da B1 a B12 e da C1 a C5, oltre ad altri fuori numerazione, per un totale di 24 elaborati (di tipo testuale, grafico o contabile) di cui solo il B12, come visto, risulta pubblicato sul sito informatico. Un solo documento su 24!

Si badi inoltre che al punto 4 della Deliberazione 149/2025 si dispone “di prevedere *che la presente deliberazione e i suoi allegati siano depositati, ai sensi dell’art. 14, commi 2 e 3, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., presso l’Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica nonché pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi perché chiunque possa prenderne visione e che del deposito del Piano sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all’albo online.*”

Visto che la pubblicazione sul sito informatico è avvenuta per uno solo dei 24 allegati alla deliberazione, il sottoscritto osserva che la procedura di pubblicazione presenta un evidente difetto, rispetto a quanto prescritto dalla normativa vigente e dall'atto di adozione stesso.

2) MANCATA CONFORMITA' AL PGT VIGENTE

La Relazione Illustrativa del P.A. MIGROSS 1 (Elaborato A1) riporta in Premessa una ricostruzione dei fatti e degli atti amministrativi che coinvolgono l'ambito territoriale e immobiliare specifico. A pagina 2, terzo capoverso, si legge quanto segue:

"Il 13/01/2023 il Comune di Toscolano Maderno ha approvato definitivamente la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), modificando le previsioni urbanistiche sull'area attribuendovi nuove capacità insediative subordinate all'attuazione di un Piano Attuativo. Preso atto, **tuttavia**, che la nuova amministrazione comunale, insediatasi nel 2023, voleva ridimensionare l'espansione prevista per l'intervento, Migross spa dopo lunghe trattative è addivenuta ad un accordo che ha portato alla sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa finalizzato al completamento delle attività edilizie nell'ambito secondo obiettivi condivisi."

Il termine "tuttavia", è significativo della portata del citato Protocollo d'Intesa, che già durante la seduta di Consiglio Comunale del 18/11/2024 (quando venne approvato Delibera n. 43/2024 lo schema di tale Protocollo d'Intesa) contestammo fermamente.

Il Protocollo d'Intesa approvato ha l'efficacia potenziale di un documento d'indirizzo, pertanto non può costituire, esso stesso, variante al PGT. Le modalità per apportare varianti al PGT sono disciplinate chiaramente dalla LR 12/2005, in cui non si fa alcun cenno a "protocolli" di alcun genere.

Il termine "tuttavia" ci fa involontariamente comprendere come il Protocollo d'Intesa abbia contenuti contraddittori rispetto al PGT, seppure il PA "MIGROSS 1", che ne è la prosecuzione tecnica, si auto-definisca "Conforme al PGT vigente".

I contenuti normativi del Documento di Piano del PGT, inerenti l'Ambito 14, prevedono nelle "Modalità d'attuazione", al punto a, quanto segue:

"Il progetto urbanistico potrà prevedere l'ampliamento della Media Struttura di Vendita, la cui riedificazione è stata autorizzata con titolo edilizio convenzionato (PdCC n. 130/2020), e/o altre destinazioni d'uso principali e complementari ammesse nell'ambito. L'incremento della capacità edificatoria, in ogni caso, è subordinato alla realizzazione compensativa di una sala pubblica (auditorium) da almeno n. 300 posti e dei relativi servizi funzionali e di parcheggio. (...)"

Chiunque legga questo paragrafo desunto dalle Norme di Attuazione, a meno che non intenda attribuire al medesimo contenuti estranei allo spirito con cui è stato scritto, può intendere come nel secondo periodo, "l'incremento della capacità edificatoria" (anche per la presenza della postilla "**in ogni caso**") si riferisca e sia legato all'ampliamento della Media Struttura di Vendita citato nel primo periodo. Se così non fosse, non sarebbe nemmeno necessario un incremento di capacità edificatoria! Ne consegue che l'ampliamento della Media Struttura di Vendita (MSV), e quindi la creazione di una Grande Struttura di Vendita (GSV), comporta la realizzazione dell'onere compensativo della sala pubblica (auditorium). Il fatto che il Protocollo d'Intesa preveda la possibilità di una GSV non superiore a 2500 m² di superficie di vendita, anziché i possibili 3500 m² previsti dal PGT, non cambia per nulla il dispositivo dell'onere compensativo, il quale scatta anche per un solo m² oltre i 1500 m², nel momento in cui la MSV diviene una GSV.

Si badi che tale onere compensativo è confermato nel testo di PGT anche nel punto “Edificabilità”, e con la stessa forma.

Visto e considerato quanto sopra, il PA MIGROSS 1 si configura dichiaratamente come primo passo di attuazione di un Protocollo d’Intesa dai contenuti non conformi al PGT, in quanto esclude l’onere compensativo di cui alla lettera a) delle modalità di attuazione. Si veda infatti come all’articolo 2.2 – punto 3) di tale Protocollo d’Intesa si legga: “Restano fermi gli obblighi previsti nella scheda d’ambito AT14 descritti ai punti b), c), d), e) ed f) all’interno delle modalità d’attuazione. Paradossalmente, e illegittimamente a mio avviso, un “Protocollo d’Intesa” stabilisce cosa resti in vigore e cosa no all’interno delle norme di PGT, affermando al tempo stesso di essere conforme a quest’ultimo.

Il “PA MIGROSS 1”, seppur non preveda direttamente la realizzazione della GSV, presenta già nella bozza di Convenzione Urbanistica, altre pattuizioni (art. 2, comma 5; e art. 11), inerenti la successiva realizzazione della GSV “con le modalità previste nel protocollo d’intesa” (art. 2, comma 5, lettera a), seppur discordanti, come visto, con le norme di PGT (!).

Da quanto sopra emerge come questo Piano Attuativo non possa definirsi “conforme al PGT vigente”.

3) ELABORATI GRAFICI NON DIMOSTRATIVI DEI PARAMETRI EDIFICATORI

Dalla consultazione dei pur numerosi elaborati grafici non si desume alcuna indicazione della posizione/conformazione/delimitazione, nonché della dimostrazione grafica attestante la precisa quantità del principale parametro edificatorio per il caso in questione. Ci riferiamo alla **S.L.P. (Superficie Lorda Pavimento), che viene dichiarata in 5500 m², ma non viene rappresentata graficamente in nessun elaborato.** Lo stesso dicasi per l’altro parametro essenziale per il caso specifico: la S.V. (Superficie di Vendita), necessaria per identificare la presenza di una MSV o di una GSV.

Non si ritiene plausibile ed accettabile che un Piano Attuativo eviti di rappresentare chiaramente, e quindi non dimostri, la consistenza, la collocazione e la delimitazione dei principali parametri edificatori ed autorizzativi.

Nel caso specifico, tale mancanza assume un valore ancora maggiore se si consideri come nel Protocollo d’Intesa si affermi che l’insediamento della nuova GSV per complessivi 2500 m² si realizzi “all’interno delle SLP realizzate – dunque senza alcun aumento volumetrico ma attraverso la riorganizzazione delle superfici interne al piano terra”.

Appare quindi necessario dimostrare se, e come, ciò possa accadere, in quanto risulta alquanto dubbio che possano essere inseriti ulteriori 1000 m² di SV senza spostare all’esterno, e quindi ampliando il volume percepibile, alcuni degli spazi del supermercato, a meno che non si eliminino quasi interamente i magazzini (che aumentando la SV avrebbero invece necessità di essere anch’essi incrementati).

Senza l’individuazione di SLP e SV, per entrambe le fasi attuative, non è possibile comprendere in che modo il Protocollo d’Intesa possa concretizzarsi e realizzare quanto affermato. Al momento tale indeterminatezza sussiste addirittura, come detto, per la fase 1 propria del PA adottato.

L’individuazione della SLP e della SV è assente nelle seguenti tavole (dove era plausibile poterla trovare):

- Tav. B3 – Proposta Planimetrica;
- Tav. B4 – Tavola delle Regole;
- Tav. B10-1 – Schema progetto architettonico – Pianta;

e in ogni altra tavola costituente il PA MIGROSS 1

4) MANCATA CONFORMITA' AL PROTOCOLLO D'INTESA E AGLI ASSUNTI DICHIARATI

Lo scopo dichiarato del Protocollo d'Intesa, sottoscritto con la proprietà Migross, e la cui bozza venne approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 18/11/2024 era fare in modo di non ampliare ulteriormente l'edificio realizzato. In Consiglio Comunale la vicesindaca Goi ha ripetuto più volte (si vedano gli interventi allegati alla delibera) che l'intento era quello di fare in modo che Migross, l'edificio, "non diventasse più grande di quello che è". E questo concetto lo vediamo scritto anche nel Protocollo d'intesa approvato: vi si legge infatti la volontà di "raggiungere l'obiettivo di insediare la nuova realizzanda struttura commerciale all'interno di quanto già realizzato" e legittimato da permesso di costruire..."

E addirittura si legge che la fase 2, che prevede l'insediamento della nuova GSV per complessivi 2500 m², dovrà essere ricavata "all'interno delle SLP – dunque senza alcun aumento volumetrico ma attraverso la riorganizzazione delle superfici interne al piano terra".

Quanto sopra veniva motivato dalla preoccupazione di limitare il "grave impatto paesaggistico aggiungendo di fatto alla cubatura già edificata ulteriori volumi prospicienti la strada e direttamente affacciati sul torrente Toscolano".

Ora, già con questo PA MIGROSS 1, constatiamo che l'edificio realizzato in base al Permesso di Costruire rilasciato subirà un ampliamento per oltre 600 m² di SLP, in lato ovest e in lato nord, realizzando nuovi magazzini addossati al fabbricato principale e chiudendo le scale verso i parcheggi. Di per sé questa è già una contraddizione rispetto agli intenti dichiarati pubblicamente e scritti espressamente nel documento approvato in Consiglio Comunale.

Qualcuno poi osserverà che in realtà questo accordo non prevede di non ampliare l'edificio già realizzato, ma di consentire il recupero delle volumetrie spettanti preesistenti, fino a 5500 m² di SLP. Ma questo "inganno" è già presente nel Protocollo d'Intesa e nelle affermazioni fatte. Si afferma e si scrive che l'edificio non verrà ampliato, ma in realtà viene ampliato, e si consentirà di realizzare la GSV, che presumibilmente comporterà ulteriori ampliamenti, ma tutto avverrà senza più pretendere l'onere compensativo. La dichiarata tutela dell'area a "verde profondo" in lato fiume (che in realtà profondo non è, perché sovrastante una platea in calcestruzzo) non è dimostrata dai disegni planivolumetrici, che mostrino l'incremento di 1000 m² senza realizzare volumi esterni.

Il protocollo d'Intesa quindi presenta delle contraddizioni che già si manifestano nel PA MIGROSS 1, introducendo ampliamenti per oltre 600 m², e senza dar modo di comprendere se potranno evitarsi ulteriori volumi esterni a quanto già realizzato.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto **chiede che il Piano Attuativo "MIGROSS 1" non venga approvato nella forma attuale**, ritenendolo viziato sotto il profilo:

- **procedurale** (pubblicazione incompleta);
- **urbanistico** (difformità dal PGT vigente);
- **tecnico** (mancanza di rappresentazioni grafiche essenziali);
- **sostanziale** (contraddizione rispetto al Protocollo d'Intesa approvato).

Si richiede pertanto che l'Amministrazione comunale, attraverso l'Ufficio Urbanistica, faccia procedere alla **verifica e revisione** del Piano, assicurandone la piena conformità normativa e la corretta trasparenza procedurale.

Toscolano Maderno, lì 04/11/2025

Arch. Ermanno Benedetti
(documento firmato digitalmente)