



P. G. dal 2008

N° 0086604 del 04/12/2025 11:26

Movimento: Arrivo

Ricevuto il: 04/12/2025 00:00

Tipo Documento:

Tramite: a Mano

Classificazione: 06/01

Documento precedente: /

Oggetto: **OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE N 4 ADOTTATA CON DELIBERA CC N 79 DEL 30 SETTEMBRE 2025**

Documento principale: COMUNICAZIONE.pdf

Mittenti

Denominazione	Comune di Residenza	PEC
CAMERA PAOLO EGIDIO	LODI	
CAMERA MARCO EMILIO	LODI	
CAMERA MARIA ESTER	LODI	
CAMERA GIOVANNA	LODI	

Smistamenti

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE	04/12/2025	05/12/2025	PROTOCOLLO	COMPETENZA

Spett.le

COMUNE DI LODI

c.a. Sindaco del Comune di Lodi

Ufficio programmazione e Pianificazione urbanistica

Presentazione al protocollo



Comune di Lodi
P. G. dal 2008
N. 0086604 del 04/12/2025
Class. 06/01



OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE N. 4

(adottata con delibera C.C. n. 79 del 30.9.2025)

I sottoscritti **CAMERA PAOLO EGIDIO** (C.F. CMRPGD57S16E648S), residente in corso Roma n. 149, 26900 Lodi, **CAMERA MARCOEMILIO** (C.F. CMRMCM62M05E507G), residente in corso Roma n. 149, 26900 Lodi, **CAMERA MARIAESTER** (C.F. CMRMST59D53E648V), residente in corso Roma n. 149, 26900 Lodi, **CAMERA GIOVANNA** (C.F. CMRGNN56C65E648T), residente in corso Roma n. 157, 26900 Lodi,

premessi che

- sono comproprietari in Comune di Lodi, tra il quartiere delle Fanfani e la frazione Torretta, delle seguenti aree:

a) fabbricati rurali e una vasta area di terreno rurale denominata "Pulignano", distinta al C.T. del Comune di Lodi, foglio 30, mappali 10, 14, 15, 16, 21, 22aa, 22ab, 23, 24, 25, 31 - 37, 38aa, 38ab, 39aa, 39ab, 40 - 43, 50 - 53, 55, 64, 65, 66, 74, 96, della superficie di circa mq. 467.000, pari a circa 715 pertiche milanesi;

b) area di mq. 50, di cui al foglio 30, particella n. 14 del C.T. del Comune di Lodi;

c) altre aree distinte al C.T. del Comune di Lodi, foglio 30, mappali 61, 62, 63, aventi natura di incolto sterrato;

d) ulteriori aree distinte al C.T. del Comune di Lodi, foglio 30, mappali 88, 97, 168, nonché foglio 18, mappale 151, aventi natura di seminativo irriguo e arboreo.

tutte insieme costituenti il compendio immobiliare meglio noto come **PULIGNANO**;

- con avviso del 08.10.2025 sul sito web del Comune di Lodi è stata data notizia dell'avviso di pubblicazione della **Delibera C.C. del Comune di Lodi n. 79 del 30.9.2025** di "Adozione della variante n. 4 alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole - Approvazione

correzione errori materiali e rettifiche di alcune tavole grafiche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (Variante alle Norme di attuazione del Piano delle Regole);

- a tale delibera consiliare sono allegati: l'elaborato della **Commissione Consiliare Permanente** ambiente e territorio; la **Relazione Illustrativa** (B1); le **Norme di attuazione** del Piano delle Regole (norme integrate e norme con revisioni, B2a e B2b); le **Tavole grafiche PdR 6** (Assetto della Città storica - modalità di intervento); **PdR 7a** (Assetto della città consolidata - Tavola delle Regole); **PdR 7b** (Assetto della città consolidata - Tavola delle Regole); **PdS 2** (Servizi esistenti) e **PdS 4** (Servizi esistenti e previsti);

- nelle dette **Tavole delle Regole 7a e 7b** l'area del Pulignano, colorata in tinta grigia, viene fatta ricadere in **ambito di trasformazione** previsto dall'art. 46 del D.d.P. (nel P.G.T. l'Ambito di trasformazione del Pulignano è disciplinato **a pag. 44 del D.d.P.**) e nella tavola **PdS 2** relativa ai Servizi esistenti, l'area del Pulignano non è contrassegnata da alcun Servizio esistente, esattamente come è nella realtà;

- invece, nella **Tavola PdS 4** l'area del Pulignano è inaspettatamente **colorata in tinta verde** e descritta in legenda come **V/P1 - Parco del Pulignano** 543.500 mq. Norme P.d.S. art. 5; interlineata con tratteggio verde: **Connessioni verdi urbane da D.d.P.** ed infine contornata da linea verde di altra gradazione di colore, denominata in legenda "**Ambito di trasformazione prevalentemente ambientale** previsto nel D.d.P. Norme P.d.S., **art. 3**, con riposizionamento della zona **"#"** (cannelletto) prevista dal vigente D.d.P.;

- questo inspiegabile inserimento dell'area del Pulignano nelle Tavole grafiche della delibera di adozione della Variante n. 4 non risulta introdotto né giustificato da alcuna motivazione, né nella delibera, né nell'elaborato della Commissione Consiliare Permanente Ambiente e Territorio, né nella Relazione Illustrativa, né nelle Norme di attuazione del Piano delle Regole. Neppure l'Ufficio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, successivamente contattato in fase di libera visione degli atti della variante, ha saputo giustificare tale inserimento;

- la variazione cartografica in esame, ancorché la parte illustrativa e motiva della delibera C.C. n. 79/2025 e l'allegato elaborato della Commissione Consiliare Permanente non richiamino in alcun modo l'area del Pulignano - che quindi a rigore non dovrebbe essere interessata da questa Variante - nondimeno potrebbe essere idonea, ove approvata, ad apporre sull'area del Pulignano la reiterazione del vincolo espropriativo scaduto; quanto sopra premesso e richiamato, con il presente atto si formulano, pertanto, le seguenti osservazioni e contestazioni avverso la Variante n. 4/25.

* * *

Le Tavole grafiche allegate alla delibera della G.M. del Comune di Lodi n. 79 del 30.09.2025 di adozione della variante n. 4 del P.G.T. presentano vizi che si sono già fatti valere con ricorso presentato avanti al T.A.R. Lombardia, Milano, per **violazione e falsa applicazione degli artt. 47, 48 e 59 del P.T.C.P. della Provincia di Lodi; per Violazione del DdP e del PdS del PGT di Lodi - Difetto di presupposto e difetto di istruttoria - Difetto di motivazione - Eccesso di potere per sviamento - Contraddittorietà intrinseca**, censure che anche in questa sede si evidenziano.

1) È noto che le Tavole grafiche vanno a comporre ed integrare il P.G.T. e rappresentano in modo grafico le previsioni dello strumento urbanistico, la localizzazione delle infrastrutture pubbliche, le aree destinate a servizi di interesse pubblico e di interesse generale e delineano le linee di sviluppo dei progetti che il Comune intende realizzare; le stesse determinano il posizionamento di un vincolo a servizio che può preludere ad una espropriazione.

Ora, l'inserimento cartografico nelle Tavole suindicate determina ovviamente una modifica della tavola grafica esistente e con tale variazione viene introdotto surrettiziamente un nuovo vincolo espropriativo sull'area di Pulignano, che si profila ingiustificato e illegittimo per plurime ragioni.

1) Innanzitutto, nelle **Indicazioni del Documento di Piano (pagg. 183 – 185)** del vigente P.G.T. si sottolinea la totale mancanza di dotazione di attrezzature nell'area del Pulignano che ne possano consentire una fruizione diversa dall'uso agricolo ed anche il **Documento di Piano, pag. 44, 1. Obiettivi e finalità** ne riafferma la **vocazione prevalentemente agricola**.

Di conseguenza, l'area di per sé non può certo costituire un Parco e neppure il previsto **Parco urbano** da realizzare in connessione con altri ambiti verdi urbani ed extraurbani, ipotizzato dal D.d.P a pag. 44, è mai stato realizzato, sicché adesso il vincolo espropriativo è decaduto per il decorso del quinquennio e per potere realizzare una qualsivoglia opera pubblica l'amministrazione comunale dovrebbe sottoporre alla proprietà proposte di urbanistica partecipata.

A questo riguardo, all'intero ambito Pulignano è stato assegnato un indice di utilizzazione di 0,033 mq/mq, con la duplice possibilità di trasferire la capacità edificatoria così determinata sia sugli ambiti T, P e D, sia in un ambito (visivamente localizzato con il simbolo #) direttamente confinante con l'area del Pulignano, compatibilmente con le indicazioni di cui all'art. 5 della **Relazione del Piano dei Servizi**.

Per l'acquisizione del compendio immobiliare del Pulignano, le **Indicazioni del Documento di Piano** individuano ben tre possibili alternative all'esproprio: una **“compensativa”**,

attraverso la predisposizione di appositi **programmi negoziati di trasformazione urbana**; una che prevede il “**convenzionamento**” con i proprietari dei soli percorsi di fruizione; un'altra attraverso “**cessioni**” derivanti dagli “standard aggiuntivi” richiesti alle aree di trasformazione ed ai P.I.I. (vedasi pag. da 183 a 185 delle Indicazioni del Documento di Piano).

Pertanto, non si comprende la necessità di vincolare nuovamente e in senso finanziario peggiorativo il Pulignano quando basterebbe, se l'Amministrazione intendesse procedere con iniziative sull'area, attivare una delle tre procedure negoziali unitamente alla proprietà che ha manifestato disponibilità al confronto negli incontri del 18 aprile 2025 e del 10 settembre 2025. Sotto questo profilo l'azzonamento si pone quindi in evidente contrasto con il PGT ancora vigente.

2) Nel P.T.C.P. della Provincia di Lodi in vigore dal 28.05.2025 che, fra i suoi obiettivi prioritari, ha posto la **tutela del sistema agricolo esistente (Relazione di Piano, p. 51)**, l'area del Pulignano risulta azzonata non tra gli ambiti ambientali, ma tra gli **AA, Ambiti agricoli** (cfr. **Tav. 13b del P.T.C.P.**) ed in particolare **AAIS, Ambito agricolo di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo - Aree agricole tampone AAT**, disciplinate dagli **artt. 47, 48 e 59 delle Norme di Piano**, che prevedono, rispettivamente, quanto all'art. 47, alla lettera f), la collocazione o il trasferimento degli ambiti di trasformazione al di fuori del Tessuto Urbano Consolidato, e la realizzazione di interventi di trasformazione attraverso gli strumenti di “perequazione territoriale intercomunale di cui all'art. 59”, e quanto all'art. 48 l'obbligo dei Comuni, in fase di adeguamento dei P.G.T., di recepire, verificare ed eventualmente dettagliare i perimetri degli Ambiti AAT nel rispetto dei criteri adottati dal P.T.C.P., **in base alle caratteristiche produttive e ambientali delle aree interessate.**

Sicché, nel rispetto delle indicazioni del nuovo P.T.C.P., il pianificatore comunale dovrà effettuare una verifica puntuale ed effettiva dello stato dei luoghi prima di imprimere una nuova destinazione urbanistica al Pulignano, che potrà essere correttamente effettuata soltanto in sede di **Variante Generale o Particolare**, collocandola nel più ampio contesto in cui l'area del Pulignano è stata inserita.

Entrando in un maggior dettaglio, si fa presente come l'inserimento fra gli **Ambiti di trasformazione prevalentemente ambientale** previsto nel D.d.P. - Norme P.d.S., art. 3, non tenga infatti conto della destinazione ricevuta dall'area nel P.T.C.P. della Provincia di Lodi, che nella Relazione di Piano (vedasi pag. 51) dichiara di privilegiare la tutela del sistema agricolo e il reticolo idrografico di supporto alla produzione agricola. Coerentemente

con questa previsione, nella Tavola n. 13b - Ambiti agricoli, **il P.T.C.P. della Provincia di Lodi** ha tinteggiato l'area del Pulignano in verde fluorescente, colorazione che in legenda corrisponde ad un **Ambito agricolo di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo - Aree agricole tampone AAT**, disciplinate dall'art. 47 delle Norme di Piano (vedasi pagg. 67 e 68), denominato "Ambiti agricoli di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo - tampone (AAt)", che alla **lettera f)** assegna a tali aree anche la funzione di *"collocare o trasferire ambiti di trasformazione al di fuori del Tessuto urbano consolidato, nel rispetto della modalità di calcolo di cui all'Allegato 1, Foglio per il calcolo della riduzione del consumo di suolo comunale, o realizzare interventi di trasformazione attraverso gli strumenti di perequazione territoriale intercomunale di cui all'art. 59 delle presenti norme. Gli interventi previsti negli ambiti AAt dovranno rispettare i criteri DNSH" di sostenibilità ambientale*".

Inoltre, l'art. 48 del P.T.C.P., intitolato "**Recepimento degli ambiti agricoli AAISp, AAISa, AAT nei PGT**", ha stabilito che: *"In fase di adeguamento dei PGT, i Comuni dovranno recepire, verificare ed eventualmente dettagliare i perimetri degli ambiti, nel rispetto dei criteri adottati dal PTCP per la loro individuazione e del loro ruolo nella gestione e valorizzazione del sistema territoriale e socioeconomico locale. Ogni proposta di modifica dovrà intendersi esclusivamente come derivante dal maggiore dettaglio di scala o da una verifica più puntuale delle caratteristiche produttive ambientali delle aree interessate"*.

In altri termini, l'eventuale reiterazione di un vincolo sull'Area del Pulignano impone una verifica e un'indagine accurata, certamente incompatibili con la variante n. 4/25 cd. *light* di cui trattasi e che presuppone, stante anche l'attuale previsione del P.G.T., un confronto con i proprietari delle aree, che i sottoscritti hanno sempre cercato con l'Amministrazione comunale, ma senza esito.

Sicché, un inserimento *sic et simpliciter* di una modifica dell'azzoneamento di tale area si pone in contrasto e in violazione del P.T.C.P. della Provincia di Lodi, artt. 47, 48 e 59 che evidentemente, preso atto della mancata realizzazione (trascorso oltre un decennio) del previsto Parco e tenuto conto della vocazione agricola individuata dallo stesso P.G.T. del Comune di Lodi, ha preventivato che il contesto agricolo, per un principio di equità territoriale effettiva, possa essere utilizzato ai fini della perequazione e compensazione anche intercomunale.

3) Nella Variante dichiaratamente strutturata in modo *light* non può essere inserita una **nuova destinazione urbanistica** perché, per espressa dichiarazione del Pianificatore, la Variante n. 4/25 è limitata a: - aggiornare le Norme di Attuazione del Piano delle Regole

limitando l'intervento di aggiornamento agli aspetti di criticità interpretativa delle norme in relazione agli altri documenti del vigente P.G.T. e a riconsiderare alcune limitazioni comunali all'applicazione di disposizioni regionali e nazionali; - adeguare le Norme del P.G.T. alle sopravvenute disposizioni normative.

Inoltre, in aggiunta a questo obiettivo, il Pianificatore ha provveduto ad aggiornare le Tavole grafiche del Piano delle Regole 6, 7a e 7b e le Tavole 2 e 4 del Piano dei Servizi in quanto correlate alle correzioni / rettifiche dei tessuti di Piano delle Regole per correzioni di errori materiali e rettifiche; per recepimento cartografico nelle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi di precedenti variazioni già efficaci.

Orbene, **nessuna** di queste ipotesi previste dalla delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 30.09.2025 è riconducibile alla zonizzazione del Pulignano in **Ambito di trasformazione prevalentemente ambientale e disciplinato dall'art. 3** delle norme del P.d.S. come surrettiziamente variato dalla modifica del D.d.P. impropriamente inserita nella tavola cartografica. Infatti, sull'area di Pulignano il vincolo predittivo dell'espropriazione per la realizzazione di un Parco Urbano è scaduto ed è rimasto in vita l'inserimento nell'Ambito di trasformazione di cui all'art. 5 del P.d.S. per la cui realizzazione il P.G.T. prevede nel dettaglio le procedure acquisitive da seguire.

4) Oltretutto, è la stessa relazione della Commissione Consiliare della Variante n. 4/25 ad informare che, dopo l'approvazione e la pubblicazione del P.T.C.P. della Provincia di Lodi avvenuta il 28.05.2025, **entro i 24 mesi** successivi i **Documenti di Piano comunali** dovranno essere **adeguati al nuovo P.T.C.P.** da un nuovo Piano di Governo del Territorio, e che la variante adesso adottata *"costituisce una variante light" (come detto necessaria) in pendenza dell'adeguamento hard del P.G.T. per il necessario adeguamento al P.T.C.P., con produzione di un nuovo Documento di Piano (che svilupperà temi di programmazione di lungo periodo e di maggiore rilevanza politica).*

Sicché, se il Comune di Lodi riterrà di volere reiterare i vincoli espropriativi decaduti, avrà modo di ponderarlo quanto prima nella preannunciata Variante generale *in itinere*, luogo anche logicamente più appropriato.

5) Ad ogni buon conto, trattandosi di reiterazione di un **vincolo scaduto** per decorso del quinquennio senza che l'Amministrazione abbia realizzato il Parco urbano previsto, una qualsivoglia reiterazione del vincolo (espropriativo) avrebbe dovuto essere motivata in modo congruo, rafforzato e documentato, per dimostrare la persistenza di un effettivo e concreto interesse pubblico alla realizzazione di **una zona ambientale su tutta la superficie del Pulignano anziché semmai solo su alcune sue parti**, in quanto le aree che compongono il

Pulignano in realtà presentano conformazione e caratteri naturalistici differenti fra loro, e se l'aspetto ambientale può essere presente in alcune aree nella parte terminale ad ovest del Pulignano, certamente non lo è nelle aree che si trovano a ridosso dell'edificato né nella parte centrale chiaramente a vocazione agricola.

6) La motivazione di una eventuale reiterazione dovrebbe poi essere provata sotto il profilo **economico**, perché se durante il periodo di vigenza del vincolo espropriativo e financo nei quinquenni successivi il Comune non è stato in condizione di potere reperire le risorse finanziarie per la realizzazione del Parco, una reiterazione del vincolo che ignorasse nuovamente il fattore finanziario, vale a dire non prendesse in considerazione **realisticamente** le possibilità economiche di realizzare un Parco di così vaste dimensioni (considerati poi anche i costi di realizzazione per le strutture e la salvaguardia, e successivamente le manutenzioni, etc.), sarebbe totalmente disconnessa dalla realtà e del tutto irrealistica.

7) L'inserimento cartografico effettuato nella Variante n. 4/25, stante la mancanza di qualsivoglia motivazione, si appalesa quindi surrettiziamente inteso ad apporre all'area del Pulignano un vincolo espropriativo ormai svincolato dalle garanzie che invece il P.G.T., con particolare riferimento al Documento di piano ed anche al P.d.S., ha previsto indicando nel dettaglio le ipotesi di cessione volontaria che l'Amministrazione Comunale potrebbe perseguire nell'interesse della cittadinanza lodigiana senza necessità di reiterare in modo improprio un vincolo scaduto; vincolo che, invece, così reiterato, appare avere unicamente lo scopo di danneggiare la proprietà sottraendole la corresponsione della indennità di esproprio cui ha diritto per legge.

* * *

In conclusione, la Variante n. 4 con riferimento alla Tavola PdS 4 – **Servizi esistenti e previsti**, si presenta **affetta da violazione e falsa applicazione degli artt. 47, 48 e 59 del P.T.C.P. della Provincia di Lodi – Violazione del DdP e PdS del PGT di Lodi - Difetto di presupposto e difetto di istruttoria - Difetto di motivazione - Eccesso di potere per sviamento - Contraddittorietà intrinseca**

Pertanto si chiede la eliminazione dalla anzidetta Tavola e da qualsiasi altro documento allegato di qualsivoglia riferimento all'area del Pulignano.

In difetto di accoglimento delle presenti osservazioni i sottoscritti dovranno necessariamente impugnare la delibera di approvazione della Variante n. 4/25 e tutti i suoi allegati nelle parti interessate.

Con i migliori saluti

Lodi, li 4 dicembre 2025

Paolo Egidio Camera

Paolo Egidio Camera

Marcoemilio Camera

Marcoemilio Camera

Mariaester Camera

Mariaester Camera

Giovanna Camera

Giovanna Camera

