



Peschiera Borromeo, 26 novembre 2024

Alla cortese attenzione di:

- **Sindaco di Peschiera Borromeo** Andrea Coden
- **Al Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio**
Arch. Carlo Gervasini

**"PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA CONFORME AL
P.G.T. DENOMINATO EX POSTALMARKET"**

OSSERVAZIONI

Franco Brioschi – Capogruppo AVS in consiglio comunale a Peschiera Borromeo

1. INTRODUZIONE

1.1 Obiettivi e contenuti del documento

Il presente documento è da considerare come la proposta documentale delle OSSERVAZIONI offerte da Alleanza Verdi e Sinistra di Peschiera Borromeo in merito all'ipotesi di adozione del Piano Attuativo presentato da Microsoft e riguardante l'area ex Postalmarket in frazione San Bovio.

E' il risultato di una approfondita attività di analisi messa in campo dalla nostra forza politica finalizzata a migliorare fortemente il piano di adozione di Giunta votato nello scorso mese di ottobre.

E' a nostro avviso un documento da valutare nel merito per quanto riguarda lo specifico intervento urbanistico ma, cosa ancora più importante, potrebbe rappresentare lo spunto positivo per ragionare sulla missione e sulle scelte strategiche in materia di sviluppo urbanistico e tutela del territorio, nonché di costruzione dell'impianto generale di bilancio dell'ente e di futura sostenibilità economica e gestionale delle politiche e delle azioni di programma dell'amministrazione.

Il documento non pretende assolutamente di essere esaustivo per quanto riguarda l'analisi e l'approfondimento delle criticità evidenziate, così come non può certo aver definito nel dettaglio e approfondito tutti gli aspetti di fattibilità delle proposte migliorative e delle richieste in esso contenute.

In sintesi, il documento e i suoi allegati perseguono l'obiettivo di fornire una serie di elementi e proposte scaturite dalla discussione interna ad AVS e con cittadini del territorio peschierese.

Le Osservazioni qui presentate sono frutto di un lavoro progettuale sintetizzato in un documento già presentato ai componenti della Giunta ed il Sindaco stesso tramite l'invio mail nelle rispettive caselle postali.

Per una sua migliore e più efficace lettura il documento è organizzato in alcune sezioni:

- **"DATI DI SINTESI ed ONERI"**: è la parte che fornisce con immediatezza alcuni dati di inquadramento del tema che stiamo trattando.
- **"PRINCIPALI CRITICITA'"**: di fronte a un progetto ereditato dalla precedente amministrazione condividiamo le criticità da noi rilevate, con l'obiettivo di poterle valutare appieno nel merito, proporre soluzioni e attivare un proficuo tavolo negoziale con i proponenti del progetto.
- **"OSSERVAZIONI"**: mettono in evidenza quello che riteniamo essere il nostro contributo propositivo, convinti che si possa costruire un progetto win-win di condivisione di nuove scelte e migliorie Città/Microsoft.

DATI DI SINTESI ed ONERI

Dall'analisi della delibera di Giunta del piano attuativo di cui all'oggetto e dei principali documenti a essa allegati, emergono a parere nostro una serie di elementi molto importanti.

2.1 Dimensione dell'intervento

- ST: mq 77.237
- SLP: mq 33.000

2.2 Oneri dovuti all'ente, opere a scomputo e monetizzazioni

- ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: € 4.888.290,00
- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: € 4.078.470,00
- MONETIZZAZIONI: € 3.061.100,00

Dagli oneri di urbanizzazione primaria sono detratte le seguenti somme:

- costo di realizzazione di una pista ciclabile per un valore di € 298.623,64, realizzata applicando uno sconto del 10%, così che la somma detratta sia pari a € 268.623,64;
- costo di realizzazione di una seconda pista ciclabile per un valore di € 436.227,87, realizzata applicando uno sconto del 10%, così che la somma detratta sia pari a € 392.875,08.

Quindi, considerando lo scomputo delle due ciclabili, **il totale dovuto al Comune per le opere di urbanizzazione primaria ammonta a € 4.226.653,64.**

Dagli oneri di urbanizzazione secondaria sono detratte le seguenti somme:

- costo delle opere per la creazione di un'area verde lato Via Toscana per un valore di € 61.595,00, realizzate applicando uno sconto del 10%, così che la somma detratta sia pari a € 55.435,82;
- costo per la manutenzione del parcheggio di via Trieste per un valore di € 107.526,49, realizzata applicando uno sconto del 10%, così che la somma detratta sia di € 96.773, 84.

Calcolando lo scomputo delle due suddette attività, **il totale dovuto al Comune per le opere di urbanizzazione secondaria ammonta a €3.926.260,34.**

Il totale degli oneri pagati al Comune di Peschiera Borromeo ammonterebbe a € 8.152.913,98.

E' importante ricordare come **detti oneri siano dovuti per legge**; non derivano dal risultato di una positiva contrattazione/collaborazione pubblico-privato finalizzata a definire un auspicabile e benemerito impegno extra da parte di un importantissimo player internazionale quale Microsoft, multinazionale che da sempre dichiara attenzione ai territori in cui si insedia e si dice disponibile a investire fattivamente sul coinvolgimento e il sostegno agli stakeholder con cui si rapporta.

Inoltre, negli anni passati non vi è stato alcun provvedimento di aggiornamento tabellare degli oneri ed è interesse e responsabilità di tecnici e amministratori comunali allinearsi preventivamente ai reali costi di costruzione a cui si dovrà far fronte, in particolar modo in questo momento, alla luce dei notevoli incrementi dei costi di costruzione.

Infine il ricorso alla monetizzazione di aree standard non reperite dall'operatore riveste un carattere fortemente politico-amministrativo e non può essere un atto meramente dovuto e consequenziale alla proposta

dell'operatore. Qualora adottata, la scelta dell'amministrazione dovrebbe derivare da un'approfondita analisi e valutazione tecnica del caso, che evidenzi in maniera inequivocabile e circostanziata i benefici derivanti a fronte di un depauperamento dei servizi previsti e delle aree verdi individuate come necessari per garantire gli standard di vita a cui aspira la città di Peschiera Borromeo.

3. PRINCIPALI CRITICITA'

3.1 Sulle obbligazioni introdotte in convenzione

Dalla visione della Bozza Schema di Convenzione - depositata dall'operatore in data 30/10/2023, prot. 39456 e recepita dall'amministrazione in allegato alla proposta di delibera di Giunta - emergono forti dubbi ed elementi di criticità formale e sostanziale su alcune specifiche obbligazioni.

Li riassumiamo qui di seguito, consapevoli dell'importanza e della delicatezza di quanto stiamo evidenziando e della necessità di approfondimenti tecnici e legali da parte degli uffici competenti, con l'eventuale ausilio e consulto di esperti in materia che il sindaco e la sua amministrazione potrebbero voler attivare per avere definitiva conferma o meno sulla correttezza dell'atto convenzionale:

- In merito alla cessione gratuita al Comune di aree standard, il punto 10.3 della Bozza Schema di Convenzione cita testualmente: *"Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente, con la stipula della presente Convenzione, al Comune di Peschiera Borromeo l'area ricompresa nell'ambito di Piano Attuativo con destinazione agricola, ai sensi dell'art. 20 delle NTA. L'area corrisponde a 343 mq, identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Peschiera Borromeo fg. 3, mapp. 43 Parte."* **La legge non consente la cessione di aree con destinazione vigente agricola da computare come aree standard. Le stesse, tra l'altro, non hanno alcuna corrispondenza nel Piano dei Servizi vigente.**
- In merito alla cessione gratuita dell'edificio di via Trieste, i punti 11.1 e 11.2 della Bozza Schema di Convenzione citano testualmente: *"11.1 Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente al Comune di Peschiera Borromeo come ulteriore standard qualitativo, l'edificio esistente compreso nel perimetro del presente Piano Attuativo in fregio alla via Trieste. Tale immobile è situato nel comune di Peschiera Borromeo in Via Trieste 24, identificato catastalmente al Catasto Fabbricati e Terreni con il fg. 3, mapp. 150 - 316 - 314, insistente su un'area con superficie mq 1.018 compresa nelle cessioni."* *"Tale edificio si compone di due piani fuori terra per una superficie lorda totale di 1.001 mq, il cui valore di mercato, stante la presenza dell'edificio, corrisponde a 1.351.350,00, come da perizia estimativa giurata allegata, al netto del valore della superficie esterna. La superficie individuata al catasto Terreni Fg 3, Mapp. 150-314-316 è compresa nelle aree soggette a cessione e, pertanto, detta superficie viene computata tra le aree in cessione e conseguentemente detratta dalla superficie mancante per il raggiungimento degli standard del 100% della SLP da monetizzare per le aree standard non cedute."* **Affinché detta obbligazione (la cessione dell'edificio come standard qualitativo) possa essere introdotta in convenzione, il Consiglio comunale di Peschiera Borromeo dovrebbe preventivamente variare (con atti di adozione e di successiva approvazione definitiva) il proprio Piano dei Servizi e prevederne, quindi, la sua acquisizione nelle forme di legge, giustificando altresì l'interesse pubblico e definendone la destinazione.**

- In merito alla realizzazione di due piste ciclabili, il punto 14.3 della Bozza di Schema di Convenzione cita testualmente: *"Si precisa che la realizzazione della pista ciclopedonale sud-ovest è subordinata al recepimento nella prossima variante di PGT del nuovo RIM-Reticolo Idrico Minore e del Regolamento di Polizia Idraulica approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 27/11/2020 ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del 25 gennaio 2002 n. 7/7868, entro e non oltre 8 anni dalla stipula della presente convenzione. Decorso questo periodo di tempo di validità del presente Piano Attuativo, il Soggetto Attuatore pagherà gli oneri di urbanizzazione dovuti e precedentemente scomputati, sarà conseguentemente esonerato dall'obbligo di realizzazione delle relative opere di realizzazione della pista ciclopedonale Sud-Ovest, in alternativa, l'Amministrazione Comunale procederà con l'escussione della garanzia depositata per la parte relativa alla pista ciclopedonale sud-ovest."* **Riteniamo non sia possibile introdurre in convenzione un'obbligazione indefinita (la realizzazione della pista ciclopedonale sud-ovest, a fronte del relativo scomputo oneri), poiché a oggi l'opera non risulta realizzabile, e quindi non è certa, in quanto subordinata a qualcosa che deve ancora avvenire (il recepimento nella prossima variante di PGT del nuovo RIM-Reticolo Idrico Minore e del Regolamento di Polizia Idraulica). Il contributo di costruzione deve essere versato entro 60 gg dal termine della SLP realizzanda: in questo caso invece verrebbe rimandata addirittura per un periodo di 8 anni.**

3.2 Sul calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Le somme calcolate e inserite in convenzione relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria appaiono, a nostro parere, inadeguate alle esigenze e agli obblighi in carico all'ente derivanti dall'adozione e successiva approvazione del piano.

Non ci soffermiamo qui su quanto verrebbe realizzato dall'operatore a scomputo, avendoci poi dedicati un focus specifico (punto 3.8) in cui evidenziamo come "l'affare" ad accettare alcuni degli scomputi proposti non lo faccia certamente il Comune.

Ci vogliamo qui soffermare sul fatto che negli anni passati non vi è stato alcun provvedimento di aggiornamento tabellare degli oneri ed è interesse e responsabilità di tecnici e amministratori comunali allinearsi preventivamente ai reali costi di costruzione a cui si dovrà far fronte.

Più nello specifico, l'ultima volta che **il Comune ha aggiornato gli oneri di urbanizzazione è stato con dgc N. 149 DEL 16/06/2021**. In convenzione i contributi ed i valori sono quindi stati calcolati sulla base di quest'atto di giunta e del relativo provvedimento dirigenziale.

Ai sensi dell'art. 44 della Lr 12/05: *"Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai Comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi e a quelle del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali"*.

Per legge sono già scaduti i termini entro cui il Comune di Peschiera Borromeo doveva provvedere alla rivalutazione degli oneri ed è sua prioritaria responsabilità esperire immediatamente questa azione, ancor più se si considera l'esplosione dei costi di questi ultimi anni e in virtù del fatto che se anche solo si addivenisse ad una rivalutazione

puramente contabile di applicazione del coefficiente di rivalutazione ISTAT, l'incremento da applicare sarebbe del 16,7%.

Stiamo quindi parlando di circa € 1.361.500 da aggiungere al totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che, secondo lo Schema Bozza di Convenzione, dovrebbero essere versati da Microsoft nelle casse comunali.

3.3 Sulla Relazione Acustica

Dall'analisi documentale risulta subito evidente un errore nel calcolo del valore differenziale: è stato utilizzato il valore di LR calcolato sulla base di tutto il tempo di riferimento (16h diurne e 8 notturne), mentre si sarebbe dovuto valutarlo in corrispondenza del tempo che risulta adeguato, ovvero nel periodo più delicato che corrisponde alla notte profonda, quando il traffico veicolare è quasi nullo.

È chiaro che utilizzando un livello notturno di residuo LRnight mediato sulle 8 ore notturne, includendo le più rumorose, si ottiene un dato medio molto alto che non rispecchia affatto la silenziosità della notte fonda tra le h.2 e le h.5 del mattino.

Se provassimo a rifare i conti utilizzando i livelli residui misurati durante l'ora notturna e diurna meno rumorose (desunti dai dati nelle tabelle), considerando che l'emissione della sorgente è uguale per tutta la notte e per tutto il giorno, a partire dai dati contenuti nella relazione otterremmo, in facciata ai recettori abitativi più vicini, che:

	L _{Emissione}	L _{Rnight}	L _{Anight} calcolato	Applicabilità diff >40dBA	LD	Limite L _{Dnight}	L _{Rday}	L _{Aday} calcolato	Applicabilità differenziale >50
B	40.4	33.4	41.2	SI	7.8	3	41	43.7	no
C	40,1	33,4	41,0	SI	7,5	3	41	43,5	no
E	43,2	31,2	43,5	SI	12,5	3	38,6	44,5	no
H	40.3	31.2	40.8	SI	9.6	3	38.6	42.5	no
I	42.8	31.2	43.1	SI	11.9	3	38.6	44.2	no
M	43.2	33.4	43.6	SI	10.2	3	41	45.2	No
N	42.8	33.4	43.3	SI	9.9	3	41	45.0	No

Tuttavia va tenuto conto che:

- Il modello porta un errore di $\pm 1,5$ dBA. In via cautelativa, andrebbe sommato l'intervallo omolaterale superiore dell'incertezza al livello stimato.
- Il livello differenziale va valutato all'interno degli ambienti abitativi, a finestre aperte e finestre chiuse, considerando l'attenuazione della facciata. Si valuta la condizione più critica, a finestre aperte. Il valore più cautelativo per l'isolamento acustico di facciata a finestre aperte è pari a 5 dBA, che va sottratto al livello ambientale in facciata per ottenere il livello indoor a finestre aperte.
- Il criterio differenziale non trova applicazione (N.A.) se il rumore ambientale misurato è inferiore a 50 dBA in periodo diurno e a 40 dBA in periodo notturno. In queste condizioni, infatti, ogni effetto del rumore è da ritenersi trascurabile.

Nelle condizioni sopra descritte la situazione diventerebbe, arrotondando all'unità e a 0.5:

	L _{Emissione}	L _{Rnight}	L _{Anight} calcolato	Applicabilità diff >40dBA	LD	Limite L _{Dnight}	L _{Rday}	L _{Aday} calcolato	Applicabilità differenziale >50
B	42.0	33.5	37.5	NO	4		41	39.5	No
C	41.5	33.5	37.0	NO	3.5		41	39.5	No
E	44.5	31.0	40.0	SI	9.0	3	38.6	40.5	No
H	42.0	31.0	37.0	NO	6.0		38.6	38.5	No
I	44.5	31.0	39.5	NO	8.5		38.6	40.5	No
M	44.5	33.5	40.0	SI	6.5	3	41	41.0	No
N	44.5	33.5	39.5	NO	6.0		41	41.0	No

Effettuando il calcolo nelle condizioni peggiori che si possano verificare (sottostima del livello di emissione e isolamento acustico di facciata dei recettori minimo), appare evidente come presso due recettori abitativi il criterio differenziale sia applicabile e che il differenziale sia ampliamento superiore al limite di 3 dBA notturni (valori rossi).

Abbiamo voluto calcolare il valore differenziale anche dove non applicabile il criterio. Sebbene la normativa pubblicistica escluda l'applicazione del limite, è evidente che il disturbo comunque è presente e che può dare luogo a dispute ai sensi dell'art. 844 c.c.

L'amministrazione deve essere consapevole che l'opera, nel suo funzionamento ordinario, può impattare negativamente i recettori abitativi più vicini nel periodo notturno estivo, e quindi causare problematiche agli abitanti.

Potrebbe anche accadere che il modello sovrastimi e che il valore reale del livello di emissione sia più basso di quello calcolato e che l'isolamento di facciata a finestre aperte sia più elevato.

Ma quando si modella l'impatto da rumore è fondamentale valutare lo scenario più cautelativo.

Inoltre, vi è un altro elemento di relativa preoccupazione: dalla documentazione acustica di progetto si evince come il tecnico incaricato non abbia minimamente considerato i trasformatori presso la sottostazione elettrica, che hanno dati di potenza sonora intorno agli 85 dBA e che sono prossimi ai recettori abitativi a est.

3.4 Sulla Relazione di Impatto Atmosferico

Dal progetto emerge la presenza del solo abbattitore SCR per gli ossidi di azoto, ma **sembra che non sarà installato e fatto funzionare alcun sistema di abbattimento per polveri sottili, CO e Ossidi di zolfo.**

3.5 Sulle compensazioni ambientali

Per forza di cose la realizzazione e, soprattutto, il costante funzionamento di un datacenter genera un impatto ambientale determinato dalle emissioni di CO2 correlate alla produzione dell'energia di cui ha bisogno il complesso industriale.

Non ci risulta un'azione di totale compensazione ambientale da realizzare direttamente sul territorio di Peschiera Borromeo sia a oggi contemplata. Quanto previsto in termini di forestazione urbana è il minimo dovuto dalla pianificazione urbanistica vigente, senza aver introdotto alcuna garanzia sul futuro attecchimento degli alberi messi a dimora.

3.6 Sull'impatto visivo

In questo nostro contributo scritto ci concentriamo essenzialmente sull'impatto visivo generato dai cosiddetti "camini".

Da approfondimenti effettuati su impianti già realizzati nelle vicinanze (vedi il sito di Telecom Italia Sparkle SpA che si trova sulla Cassanese al civico 8 a Cassina de Pecchi <https://maps.app.goo.gl/6mGyuCYuUA65yswy9>), quello realizzato da AKNO a Settala o quello di prossima realizzazione (Progetto del datacenter di Segrate), siamo a conoscenza della possibilità di appoggiare e/o inglobare il più possibile i camini alla struttura, così da renderli molto meno impattanti alla vista.



Immagine: rendering del datacenter di Segrate con camini/generatori interni alla struttura

3.7 Sulla realizzazione della nuova rotatoria

Non sembra esistere, a oggi, uno studio di fattibilità della stessa, né una bozza di progetto che tenga conto della proprietà dei terreni su cui essa andrebbe ad insistere e, conseguentemente sulla necessità – ad esempio – di atti espropriativi, con conseguenti maggiori oneri, appunto quelli espropriativi, a cui andrebbe incontro il Comune. Inoltre, va considerato che occorre un raccordo con Città Metropolitana, essendo quel tratto inserito nella SP 160.

Non è stato allegato alcun studio specifico di modellizzazione e comparazione del traffico attuale e di previsione per gli anni futuri alle condizioni attuali, da cui si evinca l'inderogabile esigenza della popolazione in termini di miglioramento della viabilità esistente. Di fatto, è più che una semplice sensazione **l'idea che ci siamo fatti che la rotatoria sia ritenuta necessaria da Microsoft per sue esigenze strutturali e di perfetto funzionamento e gestione dell'attività imprenditoriale**, tra cui il costante approvvigionamento di componentistica verso il datacenter.

3.10 Sulle opere realizzate a scomuto

Non risultano evidenze del reale interesse pubblico dell'accollo di spesa da parte dell'ente pubblico per alcune delle opere che da convenzione sarebbero realizzate dall'operatore a scomuto, e quindi privando il bilancio comunale di entrate monetarie dovute per legge. In particolare:

- **Appare immotivata la realizzazione di due piste ciclabili**, la cui funzione risulterebbe la costituzione di un anello ciclabile nell'intorno del complesso industriale; a che scopo? con quale matrice ipotizzabile origine-destinazione dei flussi di transito? A una prima analisi potrebbe avere una certa valenza progettarne una sola, quella con un percorso più diretto e di minor costo, ai fini dell'adduzione ciclistica all'impianto e di connessione ciclistica del nucleo di San Bovio con via Trieste.
- **In quanto già a utilizzo pubblico, non si capisce la ratio dell'acquisizione pubblica del parcheggio** di cui si parla testualmente al punto 10.4 della Bozza Schema di Convenzione: "10.4 Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente, con la stipula della presente Convenzione, al Comune di Peschiera Borromeo l'area ricompresa nell'ambito di Piano Attuativo su via Trieste attualmente utilizzata come parcheggio pubblico, come urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 28 del Piano dei Servizi. L'area corrisponde a 818 mq, identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Peschiera Borromeo fg. 3, mapp. 43 Parte." E' ancora più importante considerare che, così facendo, **si genereranno a carico del bilancio comunale dei costi in partita corrente di gestione, controllo, ripristino e manutenzione dell'area.**

Proprio perché già a utilizzo pubblico e in carico al proprietario, è **altresi discutibile la scelta di considerare a scomputo oneri l'attività di manutenzione e sistemazione di quest'area a parcheggio ubicata in via Trieste**, immediatamente di fronte all'ingresso dell'area industriale.

OSSERVAZIONI

Premesso che:

Posto che senza dubbio il progetto e gli investimenti a esso correlati possano **rappresentare un'opportunità per la città e per la frazione di San Bovio e considerando positivamente che l'intervento sarebbe a consumo di suolo zero**, siamo convinti che siano tanti, e molto importanti, i margini di miglioramento dell'accordo da stipulare con l'operatore, sia da un punto di vista tecnico-progettuale, sia in termini di adeguamento alle prescrizioni di legge e, fatto ancora più importante, applicando una visione ad ampio spettro sul futuro urbanistico della città e sul rapporto di piena e forte collaborazione tra realtà del territorio e investitori così importanti quali Microsoft.

In sostanza, **vediamo questa come una grande occasione per addivenire a una solida e continuativa partnership pubblico-privato, nell'interesse primario delle esigenze dei cittadini, oltreché con la consapevolezza che il valore di un'azienda non sia più misurato dal mercato unicamente in base al fatturato prodotto nell'immediato, ma anche dall'immagine offerta e dall'implementazione reale di politiche di sostenibilità, eticità e attenzione ai territori.**

Per queste ragioni proponiamo le seguenti **quindici OSSERVAZIONI**:

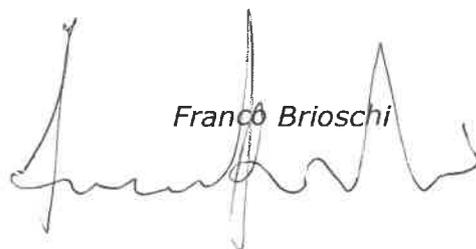
1. **Aggiornare da parte del Comune gli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione da applicare in convenzione.**

Ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/05: "*L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla*

data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, deve essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero allo scadere del termine di quindici giorni previsto dal comma 7, primo periodo, nei casi di cui al comma 10." Chiarendo in delibera che gli oneri verranno calcolati e versati sulla base del valore aggiornato al momento dell'approvazione del piano.

2. **Introdurre un impegno convenzionale a carico dell'operatore per la gestione, manutenzione e ripristino** - della durata di 3 anni a partire dalle date di collaudo/verifica funzionale - delle opere e dei manufatti realizzati e/o ceduti a scomputo al Comune; per quanto riguarda le nuove aree a verde, **la durata di detto obbligo chiediamo sia estesa ad un minimo di 7 anni**
3. **Studiare congiuntamente una soluzione progettuale che garantisca il minor impatto visivo del complesso, in particolare per quanto riguarda i cosiddetti "camini"**. Infatti, nell'attuale progetto i camini di emissione si innalzano nei pressi dei generatori, risultando più visibili. Se nello sviluppo verticale potessero essere appoggiati alla facciata (non interferendo con le UTA) e inscatolati nello stesso materiale della facciata, risulterebbero paesaggisticamente meno impattanti.
4. **Riteniamo che l'edificio oggetto di cessione di via Trieste rimanga di proprietà del soggetto attuatore ed essere quindi computato ai fini della determinazione della SLP complessiva dell'intervento proposto, cosa che invece, da quanto scritto in convenzione, non sembra avvenire.**
5. **In merito alla realizzazione delle piste ciclabili riteniamo non sia possibile introdurre in convenzione un'obbligazione indefinita** (la realizzazione della pista ciclopedonale sud-ovest, a fronte del relativo scomputo oneri), poiché a oggi l'opera non risulta realizzabile, e quindi non è certa, in quanto subordinata a qualcosa che deve ancora avvenire (il recepimento nella prossima variante di PGT del nuovo RIM-Reticolo Idrico Minore e del Regolamento di Polizia Idraulica). **Chiediamo pertanto di non considerarla come opera a scomputo.**
6. Per quanto riguarda **la realizzazione della rotatoria prevista all'entrata di San Bovio sul sedime delle SP160, si chiede che l'opera, se da realizzare, sia completamente finanziata extra oneri da parte dell'operatore** sia per la realizzazione sia per la futura copertura di costi annui di manutenzione.
7. **Impegnare l'operatore, in aggiunta agli oneri previsti, a dotare i plessi delle scuole cittadine e alcuni uffici pubblici di Peschiera Borromeo di tecnologie all'avanguardia di efficientamento energetico, cogenerazione e produzione di energia fotovoltaica.**
8. **Rivedere la congruità delle scelte sulle opere da realizzare a scomputo oneri. Depennare il progetto della pista ciclopedonale più onerosa** (versando quindi in Comune gli oneri che dovevano essere scomputati o progettando opere di mobilità ciclabili e funzionali agli spostamenti quotidiani in bicicletta).

9. **In tema di impatti acustici e di emissioni atmosferiche, richiedere formalmente all'operatore impegni e attenzioni aggiuntive**, per superare le criticità da noi evidenziate. A titolo di esempio, richiedere di verificare il livello del criterio differenziale acustico con misure indoor notturne presso i recettori abitativi (o in facciata qualora i residenti non autorizzano il tecnico ad accedere al locale impattato), da condurre a datacenter attivo e avendo inserito in convenzione un onere immediato di bonifica acustica qualora il criterio differenziale notturno non fosse rispettato.
10. **Stipulare un accordo con Microsoft per realizzare in ambito locale una politica aziendale a favore della neutralità climatica e della biodiversità, con un grande Piano Diffuso di Forestazione Urbana.**
11. **Sostenere, anche economicamente, le associazioni Peschieresi che si occupano di azioni concrete di accoglienza, mutuo aiuto, ascolto, sostegno rispetto alle fasce più deboli presenti sul territorio e non ultimo la lotta contro tutte le forme di discriminazione.** Valorizzare il tessuto associativo per rendere Peschiera sempre più unita e solidale è uno degli obiettivi di questa amministrazione, per questo crediamo che Microsoft possa avere un ruolo positivo e concreto.
12. **SI propone l'acquisizione di aree verdi** a ridosso delle frazioni di Bettola, Zelofoamagno e Mezzate al fine di **realizzare un'area di parco cittadino fruibile per tutti che unisca le differenti frazioni.**
13. **Si chiede a Microsoft uno stanziamento adeguato per supportare progetti didattici mirati nel settore informatico.** In particolare investimenti in strumentazione e tecnologie al fine di rafforzare i laboratori informatici della comunità scolastica. Pensiamo infatti che Microsoft possa svolgere un ruolo decisivo nell'aggiornamento del patrimonio tecnologico ed informatico delle nostre scuole, diventando un main sponsor a sostegno della didattica e per la fornitura annuale di tecnologia.
14. **Si chiede a Microsoft di definire e condividere con l'attuale governo cittadino quale sarà il processo di un'eventuale dismissione del sito.** Definire oggi quali saranno le strade per recuperare l'area e non lasciarla in uno stato di abbandono con materiali da bonificare e smaltire. Riteniamo fondamentale che venga scritto e condiviso tra le parti un impegno chiaro e puntuale di bonifica dell'area così da non gravare sulla frazione ed il contesto cittadino di San Bovio.
15. In merito ai Parcheggi antistanti la Microsoft in via Trieste **riteniamo sbagliata la scelta di considerare a scomputo oneri la parte di proprietà privata. E quindi chiediamo che resti a carico del proponente ma ad uso pubblico.**


Franco Brioschi