



Città di Luino

Provincia di Varese

P.zza C. Serbelloni, 1 21016

Tel. +39 0332 543511 - FAX +39 0332 543516

PEC: comune.luino@legalmail.it

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 120 DEL 29/07/2024

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA ACCESSORIA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE SALA BANCHETTI APPROVAZIONE PROGETTO REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.

L'anno **2024**, addì **29** del mese di **Luglio** alle ore **15.00**, nella sala delle Adunanze del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dal Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e dallo Statuto, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano:

Nominativo	Carica	presente
Enrico BIANCHI	Sindaco	SI
Antonella Anna Francesca SONNESSA	Vice Sindaco	SI
Ivan Luigi MARTINELLI	Assessore Anziano	SI
Elena Virginia BROCCIERI	Assessore	SI
Serena BOTTA	Assessore	SI
Francesca Porfiri	Assessore non Cons.	SI

Presenti: 6 Assenti: 0

Assiste il Segretario Generale AMATO CARLA.

Enrico BIANCHI, nella qualità di Sindaco, assume la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA ACCESSORIA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE SALA BANCHETTI APPROVAZIONE PROGETTO REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- il Piano di Governo del Territorio, redatto ai sensi della L.R. n. 12/2005, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 28/09/2012 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 20/03/2013, entrato in vigore in data 11/09/2013 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie avvisi e concorsi n. 37 del 11/09/2013;
- la Variante di Medio Termine al Piano di Governo del Territorio e strumenti complementari, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 21/04/2020, entrato in vigore il 25/08/2021 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie avvisi e concorsi n. 34 del 25/08/2021 che prevede, all'articolo 37 (Zona BT – Turistico Alberghiera esistente), la possibilità di realizzare nuove costruzioni mediante Piano Attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato o provvedimento analogo volto ad assicurare il rispetto delle prescrizioni ivi contenute in materia di compatibilità e sostenibilità dell'intervento;

PRESO ATTO che:

- è stata depositata agli atti del Comune di Luino in data 21/12/2020, prot. n. 33726, e successive integrazioni, la proposta progettuale volta all'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato per "realizzazione di una costruzione seminterrata adibita a sala banchetti di pertinenza della struttura ricettiva alberghiera Camin Hotel del Lago Colmegna, compresa di spazi tecnici e spazi funzionali per l'attività con due ascensori e due corpi scala per i collegamenti verticali";
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 155 del 08/11/2021, l'Amministrazione Comunale ha aderito alla proposta progettuale che, verificata la sussistenza delle condizioni previste dal PGT ed individuato le dotazioni di standard parcheggi previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, pari ad un posto auto ogni 4 posti a sedere della nuova sala banchetti (120 posti > 30 posti auto) e nella dotazione di parcheggi da Piano dei servizi pari al 100% della superficie lorda del nuovo intervento pari a mq. 562,64 di cui alla proposta attuativa avanzata dall'operatore con nota protocollo n. 32024 del 05/11/2021 per la realizzazione dei parcheggi a servizio della struttura e dei parcheggi previsti dal Piano dei Servizi, prevede:
- la dotazione della nuova struttura di un parcheggio di servizio di n. 30 posti auto lungo la Via Berra, come identificato con "P2" nella proposta dell'Operatore da realizzarsi entro 90 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;
- la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico, avente una superficie di mq. 340, in ampliamento dell'attuale parcheggio comunale con finiture di sistemazione analoghe compresa predisposizione di titolo edilizio in variante al PGT tramite SUAP, parcheggio da realizzare entro 90 giorni dall'approvazione della variante, volto alla sua realizzazione nonchè cessione dell'area;
- monetizzazione della quota residua di standard pari a mq 222,64 per il valore di monetizzazione di €/mq 118,80 per totale di € 26.449,63.= in opere per la realizzazione di intervento di miglioramento del parcheggio comunale in frazione Colmegna, con ampliamento della superficie, ad includere la nuova superficie ceduta e la dotazione di impianto di illuminazione ed installazioni per la sicurezza;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 183 del 20/12/2021 sono stati approvati la documentazione di progetto e lo schema di Convenzione urbanistica, successivamente stipulata in data 28/01/2022 N. Repertorio n. 8301 in cui, fra l'altro è stato stabilito di attuare quanto sopra riportato;
- è stata depositata agli atti del Comune di Luino in data 17/03/2022 prot. 8510, la richiesta di Permesso di Costruire per la "realizzazione di aree a parcheggio con movimentazioni terreno e

sistemazione pavimentazioni”, in ottemperanza alla Convenzione accessoria al Permesso di costruire n. 320/2020 per la “realizzazione di una sala banchetti di pertinenza della struttura ricettiva alberghiera Camin Hotel del lago”, presso aree site in Via Berra, identificate al Catasto Terreni del Comune di Luino – sezione censuaria Colmegna – foglio di mappa n. 1 – mappali n. 1212 – 1213 – 231 (area 1) e mappale n. 250 (area 2);

- con nota prot. 10555 del 04/04/2022, del Settore Territorio, sono state richieste modifiche ed integrazioni alle soluzioni progettuali proposte con istanza prot. 8510 del 17/03/2022, secondo quanto di seguito riportato:
- relativamente all'area parcheggio 1, la formazione dei nuovi posti auto con accesso diretto lungo la pubblica via non garantisce adeguate condizioni di visibilità ed un agevole e sicura immissione ed uscita, pertanto, si esprime parere contrario alla realizzazione;
- per l'area posta al livello superiore con accesso in corrispondenza dell'attuale ingresso al terreno, si consiglia di prevedere un maggiore abbassamento del piano della pavimentazione per ulteriormente ridurre le opere di contenimento poste lungo il perimetro dell'area adiacente la via pubblica e sul fronte a valle, soluzione che consente anche di poter ampliare la superficie del parcheggio, tale da compensare l'eliminazione dei posti auto a filo strada nella quota bassa;
- poiché parte dell'area parcheggio 2 ricade nella fascia di rispetto del reticolo idrico principale, in tale ambito devono essere escluse opere di contenimento e sistemazione del terreno in osservanza delle norme di polizia idraulica di cui al R.D. n. 523/1904;
- trattandosi di interventi ricadenti in aree sottoposte a tutela paesaggistica per la presenza del Lago Maggiore e del torrente Colmegnino, dovrà essere presentata richiesta di autorizzazione paesaggistica;
- poiché l'area a parcheggio 2, risulta essere esterna alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato, è necessario predisporre una distinta istanza di realizzazione del parcheggio finalizzata al soddisfacimento degli standard richiesti con procedura in variante al PGT attraverso lo Sportello Unico Attività Produttive da sottoporre agli accertamenti di competenza;
- le modifiche ed integrazioni alle soluzioni progettuali per la realizzazione delle due aree a parcheggio al servizio dell'attività alberghiera esistente da realizzarsi nella frazione Colmegna sono state trasmesse in data 13/04/2022 al protocollo n. 11931 ed hanno ottenuto Autorizzazione Paesaggistica n. PA7_1/2022;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 188 del 19/12/2022 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. del Permesso di Costruire Convenzionato per la “Realizzazione di parcheggio pertinenziale e riqualificazione con ampliamento di parcheggio pubblico in via Berra”, considerato che il Permesso di Costruire Convenzionato proposto, risulta in modifica alla Variante di medio termine al Piano di Governo del territorio e strumenti complementari, in quanto la dotazione può essere attuata su aree ricadenti in zona VPA (Verde di Protezione Ambientale) in parte esterna alla perimetrazione TUC;
- con Decreto di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica, protocollo n. 11987 del 13/04/2023 è stato decretato di:
- non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la sola area a parcheggio P1 del Permesso di Costruire Convenzionato per la “Realizzazione di due aree a parcheggio decentrate nel Comune di Luino in via Berra”, sita in Comune di Luino – frazione Colmegna - Via Paolo Berra, ricadente in zona V.P.V. (Verde Privato Vincolato) interna alla perimetrazione TUC ed identificata al Catasto Terreni del Comune di Luino – sezione censuaria Colmegna – foglio di mappa n. 1 – mappali n. 1212 – 1213 – 231, destinata alla realizzazione di un nuovo parcheggio di pertinenza a supporto dell'ampliamento di un'attività economica esistente a carattere turistico - ricettivo;
- stralciare l'area a parcheggio P2, destinata all'ampliamento del parcheggio pubblico limitrofo, ricadente in zona V.P.A. (Verde di Protezione Ambientale), esterna alla perimetrazione del TUC ed identificata al Catasto Terreni del Comune di Luino – sezione censuaria Colmegna – foglio di mappa n. 1 – mappale 250, valutando alternative progettuali finalizzate a garantire la sostenibilità della realizzazione dell'area a parcheggio P2, anche in aree a servizio esistenti limitrofe con conseguente aggiornamento progettuale e documentale;

VISTA la valutazione ricognitiva, da parte dei tecnici del Settore Territorio e del Settore Infrastrutture, delle aree limitrofe esistenti, destinate a servizi in Via Berra, e ritenuta strategica l'area di interesse generale per

attrezzature sportive per la fattibilità di una proposta progettuale alternativa finalizzata alla realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, di cui all'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, come riportato nella Convenzione Urbanistica repertorio n. 8301 del 28/01/2022;

PRESO ATTO della nuova soluzione, concertata positivamente con l'operatore ed accolta dal medesimo con proposta di schemi preliminari depositati al protocollo n. 13958 del 02/05/2023, che prevedono sia la realizzazione di un parcheggio aperto al pubblico, di pertinenza dell'area comunale (mappale n. 1217), di interesse generale per attrezzature sportive lungo Via Berra, sia la conferma del completamento del parcheggio pubblico esistente, parte del mappale 1178, con sistemazione analoga allo stato dei luoghi, implementato con impianto di illuminazione e di videosorveglianza;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 15/05/2023 con la quale è stata approvata la proposta progettuale alternativa per la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico aperto ed accessorio all'area, (mappale 1217), già destinata ad attrezzature sportive/ricreative in Via Berra, in sostituzione del previsto parcheggio sul mappale 250, così come indicato nella Convenzione Urbanistica (Repertorio n. 8301 del 28/01/2022, e per il completamento e la riqualificazione del parcheggio pubblico esistente (mappale 1178):

VISTA la medesima deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 15/05/2023 con la quale è stata approvata la bozza di "modifiche ed integrazioni alla Convenzione urbanistica accessoria al Permesso di Costruire Convenzionato" successivamente sottoscritto in data 29/05/2023 Repertorio n. 9377, che prevede quanto segue:

- in luogo del previsto ampliamento del parcheggio pubblico su area privata esterna al TUC l'Operatore si impegna alla realizzazione di un parcheggio pubblico accessorio presso la struttura sportivo – ricreativa di via Berra, come da progetto che sarà approvato dalla Giunta Comunale unitamente al progetto di ampliamento del parcheggio pubblico su area comunale ed alla riqualificazione del parcheggio esistente come realizzazione di opera pubblica a scomputo con monetizzazione dell'adempimento dello standard urbanistico da Piano dei Servizi;
- l'agibilità della "Sala Banchetti" è subordinata al rispetto del cronoprogramma attuativo che prevede la realizzazione delle sopra indicate opere entro tre mesi dall'ottenimento dei singoli titoli abilitativi e che nell'attesa del perfezionamento degli stessi è da ritenersi rilasciata a titolo provvisorio;

VISTA l'Autorizzazione Paesaggistica n. PA_1/2023 relativa all'istanza presentata in data 18/07/2023 per l'intervento di realizzazione di due aree a parcheggio pubblico P2 e P3 da realizzarsi nella frazione Colmegna – Via Berra;

CONSIDERATO che, con determinazione del Settore Infrastrutture n. 413 del 07/08/2023 è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento delle opere di urbanizzazione in attuazione di procedimenti urbanistici / edilizi in capo al Settore Territorio dell'Ente, il geom. Gianluca GIORGETTI, in qualità di tecnico del Settore Infrastrutture – Ufficio Lavori Pubblici;

VISTO il progetto, redatto dal dott. Arch. Davide TRESOLDI con studio in Seregno (MB) e relativo alla "Realizzazione ampliamento parcheggio esistente in Via Berra – P2" comportante un importo complessivo lavori pari ad € 18.182,43.=-;

VISTO il progetto, redatto dal dott. Arch. Davide TRESOLDI con studio in Seregno (MB) e relativo alla "Realizzazione nuovo parcheggio pubblico in Via Berra – P3" comportante un importo complessivo lavori pari ad € 46.603,00.=-;

VISTO il verbale di validazione dei sopracitati progetti, redatto dal Geom. Gianluca GIORGETTI – in qualità di Responsabile Unico del Procedimento delle opere di urbanizzazione in data 25/07/2024, ai sensi dell'articolo 42, comma 4 del D.Lgs. n. 36/2023 (Verifica preventiva della progettazione);

PRESO ATTO che:

- il progetto relativo alla "Realizzazione ampliamento parcheggio esistente in Via Berra – P2" prevede sommariamente l'esecuzione delle opere necessarie all'ampliamento del parcheggio pubblico esistente in Via Berra mediante realizzazione di n. 8 posti auto;
- il progetto relativo alla "Realizzazione nuovo parcheggio pubblico in Via Berra – P3" prevede sommariamente l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in Via Berra mediante creazione di n. 9 posti auto;

RITENUTO di approvare:

- il progetto relativo alla “Realizzazione ampliamento parcheggio esistente in Via Berra – P2”, redatto dal dott. Arch. Davide TRESOLDI con studio in Seregno (MB), composto dai seguenti elaborati:
 - relazione tecnica
 - computo metrico
 - tavole grafiche;
- il progetto relativo alla “Realizzazione nuovo parcheggio pubblico in Via Berra – P3”, redatto dal dott. Arch. Davide TRESOLDI con studio in Seregno (MB), composto dai seguenti elaborati:
 - relazione tecnica
 - computo metrico
 - tavole grafiche;

DATO ATTO che, l’onere economico per la realizzazione dei due interventi sopra descritti, sarà totalmente a carico del Soggetto Attuatore, a seguito della sottoscrizione della “Convenzione Urbanistica accessoria a Permesso di Costruire Convenzionato per realizzazione sala banchetti”;

ACQUISITI i pareri favorevoli ai sensi dell’articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espressi:

dal Responsabile del Settore Infrastrutture in ordine alla regolarità tecnica;

dal Responsabile del Settore Ragioneria, Servizi Finanziari e Patrimoniali in ordine alla regolarità contabile;

DATO ATTO della propria competenza in materia ai sensi dell’articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

- 1. DI PRENDERE ATTO**, del verbale di validazione del progetto relativo alla “Realizzazione ampliamento parcheggio esistente in Via Berra – P2” e del progetto relativo alla “Realizzazione nuovo parcheggio pubblico in Via Berra – P3”, redatto dal Geom. Gianluca GIORGETTI – in qualità di Responsabile Unico del Procedimento delle opere di urbanizzazione in data 16/11/2023, ai sensi dell’articolo 42, comma 4 del D.Lgs. n. 36/2023 (Verifica preventiva della progettazione).
- 2. DI APPROVARE**, per le ragioni descritte in premessa, il progetto, redatto dal dott. Arch. Davide TRESOLDI con studio in Seregno (MB) e relativo alla “Realizzazione ampliamento parcheggio esistente in Via Berra – P2” comportante un importo complessivo lavori pari ad **€ 18.182,43.=**.
- 3. DI APPROVARE**, per le ragioni descritte in premessa, il progetto, redatto dal dott. Arch. Davide TRESOLDI con studio in Seregno (MB) e relativo alla “Realizzazione nuovo parcheggio pubblico in Via Berra – P3” comportante un importo complessivo lavori pari ad **€ 46.603,00.=**.
- 4. DI DARE ATTO** che, l’onere economico per la realizzazione dei due interventi sopra descritti, sarà totalmente a carico del Soggetto Attuatore, a seguito della sottoscrizione della “Convenzione Urbanistica accessoria a Permesso di Costruire Convenzionato per realizzazione sala banchetti”.
- 5. DI DEMANDARE** al Settore Ragioneria, Servizi Finanziari e Patrimoniali gli adempimenti correlati agli aspetti contabili e patrimoniali.

Successivamente,

L A G I U N T A C O M U N A L E

CONSIDERATA l’urgenza di provvedere in merito, al fine di provvedere quanto prima possibile alla realizzazione delle opere in oggetto, con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

DI RENDERE immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell’articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 155**

Ufficio Proponente: **Settore Infrastrutture**

Oggetto: **CONVENZIONE URBANISTICA ACCESSORIA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE SALA BANCHETTI APPROVAZIONE PROGETTO REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Settore Infrastrutture)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 29/07/2024

Il Responsabile di Settore
Contini arch. Francesca

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 29/07/2024

Responsabile del Servizio Finanziario
Dott.ssa Carla Amato

IL Segretario Generale

AMATO CARLA

IL PRESIDENTE

Enrico BIANCHI

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Luino.

Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

CARLA AMATO in data 30/07/2024

ENRICO BIANCHI in data 31/07/2024