



Deliberazione della Giunta Comunale

Delibera N. 154 del 29/09/2022

Oggetto: PIANO DI RECUPERO VIA GENOVA 14/18 - ADOZIONE -

L'anno duemilaventidue addì ventinove del mese di settembre alle ore 15:00 in Saronno nella Sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale, con la presenza dei Signori:

		presenti	assenti
Augusto Airoidi	Sindaco	Sì	==
Laura Succi	Vicesindaco	Sì	==
Franco Casali	Assessore	Sì	==
Alessandro Merlotti	Assessore dimissionario	==	==
Ilaria Pagani	Assessore	Sì	==
Gabriele Musarò	Assessore	Sì	==
Domenico D'Amato	Assessore	Sì	==
Francesca Maria Pozzoli	Assessore	Sì	==

Il Sig. **Augusto Airoidi** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato, con la partecipazione, per le funzioni di legge, del Segretario Generale **Antonella Pietri**.



DELIBERA Giunta Comunale n°. 154 del 29/09/2022

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO VIA GENOVA 14/18 - ADOZIONE -

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

1. il Comune di Saronno è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera di CC n. 27 del 15/06/2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 – serie avvisi e concorsi – del 9/10/2013 ;
2. il PGT risulta articolato in Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi;
3. tra questi il Piano delle Regole norma gli interventi edilizi condotti nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato ed ai sensi dell'art. 27 delle Norme del PdR gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione ricadenti nel perimetro del Nucleo di Antica Formazione sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa e possono essere promossi da qualsiasi soggetto privato che ne abbia interesse, e che ne abbia titolo in base alla legislazione nazionale e regionale vigente;
4. La Immobiliare Azzurra s.r.l. è proprietaria del coacervo immobiliare formato dalle particelle 239, 244 e 245 del foglio 11 sez. SA, situato in Via Genova dal numero civico 14 al n. 18, ed ha presentato una proposta di intervento finalizzato al recupero dell'area e dei fabbricati ivi insistenti;
5. L'Arch. Ilaria Nava, con studio in 21042 Caronno Pertusella, Corso Italia 995, in nome e per conto della Proprietà, ha quindi inoltrato istanza di approvazione di Piano di Recupero con nota prot. n. 14685 del 06/05/2019, successivamente integrata ed aggiornata con prot. n. 34598 del 25/10/2019, nota prot. n. 6573 del 07/02/2020, nota prot. n. 18333 del 10/07/2020, nota prot. n. 21470 del 11/08/2020, nota prot. n. 13989 del 06/05/2021, nota prot. n. 15518 del 20/05/2021, nota prot. n. 31295 del 26/10/2021, nota prot. n. 21662 del 15/07/2022 e successiva integrazione con nota prot. n. 23760 del 02/08/2022;

6. Il Geom. Pasquale Banfi, con studio in 21047 Saronno, Via Volta 27, in nome e per conto della Proprietà, ha presentato il progetto delle Opere di Urbanizzazione con nota prot. n. 34598 del 25/10/2019 e successiva integrazione con nota prot. n. 30386 del 19/10/2021 corredata con lo studio illuminotecnico dell'ing. Roberto Monte;

EVIDENZIATO che parallelamente, in attuazione della normativa vigente, si è reso necessario verificare preventivamente le ricadute ambientali del piano/programma di cui sopra, non essendo lo stesso esplicitamente previsto e predeterminato nello strumento urbanistico vigente, ancorché ad esso conforme, e pertanto si è proceduto alla verifica preliminare di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come disposto con Deliberazione di Giunta Comunale n. 133 del 06/08/2019;

DATO ATTO CHE la verifica preliminare di assoggettabilità alla VAS si è conclusa e che l'Autorità competente e l'Autorità procedente con Decreto del 22/11/2019, hanno decretato di assoggettare alla VAS il PR di cui si tratta.

DATO ATTO CHE a seguito della seconda Conferenza di Valutazione in data 22/10/2020, derivante dalla attivazione della procedura di VAS, la conseguente Dichiarazione di Sintesi ha evidenziato che: *“il teorico peso urbanistico e la ridotta estensione territoriale prefigurano potenziali effetti sull'ambiente molto limitati, sostanzialmente già considerati nell'insieme delle attività urbanistico/edilizie di consueta attuazione del PGT vigente.”*;

DATO ATTO CHE la proposta di Piano di Recupero presentata sostanzialmente prevede:

1. la sostituzione edilizia del fabbricato esistente, la cui consistenza geometrica è pari a 5.095,71 mc.
2. la ricomposizione dei suddetti volumi, fino alla concorrenza di 3.920,08 mc. totali, di uso esclusivamente residenziale
3. la ricostruzione di un unico edificio di 4 piani fuori terra sul fronte della Via Genova e una parte centrale del medesimo fino a un massimo di nove piani fuori terra per una altezza massima complessiva pari a 29,45 m. (altezza urbanistica 28,00 m.)
4. inoltre si realizzerà un piano di parcheggi interrati, mentre il piano terra è destinato ad ospitare locali tecnici oltre che ulteriori parcheggi.

RILEVATO che il Piano di Recupero di cui all'oggetto risulta conforme al P.G.T. vigente.

EVIDENZIATO che il Piano di Recupero di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., risulta di esclusiva competenza comunale, da adottare e approvare con Deliberazione della Giunta Comunale;

VERIFICATO CHE:

1. le aree e gli immobili compresi nell'ambito di PR non sono sottoposti a vincoli ai sensi della L-1497/39 e dell'art. 1 della legge 08.08.1985 n. 431, come riassunti nel D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
2. l'intervento proposto risulta conforme:
 - alla disciplina urbanistica nazionale e regionale;
 - alle previsioni del PGT;
 - alle specifiche indicazioni delle norme del PdR;
 - al Regolamento Edilizio;
 - al Regolamento d'Igiene;
3. la fase istruttoria del Piano di cui trattasi risulta conclusa e gli elaborati costituenti lo stesso risultano corrispondere alla documentazione sufficiente alla corretta valutazione tecnica del P.R. proposto;
4. sulla proposta di P.R. la Commissione Paesaggio nella seduta del 11/06/2019 con verbale n. 480 ha espresso parere favorevole con alcune prescrizioni;
5. successivamente, a seguito della modifica parziale del progetto, in data 17/06/2021 la Commissione Paesaggio con verbale n. 04, nella seduta n. 9 si è espressa in modo altrettanto favorevole;
6. il Nucleo Nuove opere Strade con nota del 02/11/2021 prot. n. 32055 ha espresso parere favorevole relativamente alle Opere di Urbanizzazione.

DATO ATTO CHE il parere del competente Servizio ATS Insubria in merito agli aspetti igienico ambientali del Piano in oggetto è stato acquisito in sede di verifica VAS (prot. n. 28324 del 05/09/2019) e ulteriormente acquisito in sede di VAS (prot. n. 22989 del 03/09/2020);

DATO ATTO CHE ARPA Lombardia con propria relazione tecnica pervenuta in data 27/05/2019 prot. n. 17276 ha preso atto delle risultanze dell'indagine ambientale eseguite autonomamente dalla proprietà;

RITENUTO il progetto di Piano di Recupero, nella stesura proposta, coerente con gli obiettivi di riqualificazione urbana e meritevole di approvazione;

VISTI gli articoli 12 e 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

VISTI gli artt.11, 16, 17, 23, 26, 27, delle Norme di Piano del Piano delle Regole del vigente P.G.T;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267;

Con voti unanimi favorevoli resi ed accertati nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. di adottare l'allegato progetto di Piano di Recupero, redatto dall'Arch. Ilaria Nava, con studio in 21042 Caronno Pertusella, Corso Italia, 995, in nome e per conto della Proprietà, costituito dai seguenti elaborati:

- **ALLEGATO A:** relazione tecnico-illustrativa
- **ALLEGATO B:** schema di convenzione
- **ALLEGATO C:** C.I. legale rappresentante pro-tempore della società IMMOBILIARE AZZURRA S.r.l. - Anna Maria Carugati, C.I. progettista - Arch. Ilaria Nava
- **ALLEGATO D:** fascicolo riferimenti di legittimazione urbanistici e catastali delle costruzioni edilizie esistenti sul lotto
- **ALLEGATO E:** scrittura privata di convenzione Gardenia s.r.l. - F.lli Carugati
- **ALLEGATO F:** dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- **ALLEGATO G:** scrittura privata di convenzione con la proprietà confinante lato sud - F.lli Carugati
- **ALLEGATO H:** norme tecniche di attuazione del Piano

- **TAVOLA 01:** INQUADRAMENTO URBANISTICO E RILIEVO FOTOGRAFICO
estratto catastale, estratto PGT, aerofotogrammetrico, documentazione fotografica con coni visivi
- **TAVOLA 02:** STATO DI FATTO
riferimenti di legittimazione urbanistici e catastali delle costruzioni edilizie esistenti sul lotto, planimetria piano terra, primo, secondo, coperture
- **TAVOLA 03:** STATO DI FATTO
planimetria piano terra, primo, secondo, sottotetto, verifica dei volumi calcolati in termini geometrici o parametrici.
Verifica superficie fondiaria, Superficie coperta e Superficie drenante
- **TAVOLA 04:** STATO DI FATTO
prospetti e sezioni
- **TAVOLA 05:** STATO DI PROGETTO
planimetria piano terra, pianta piano interrato, primo, secondo, terzo, quarto.
Sistemazioni esterne, pavimentazioni, piantumazioni
- **TAVOLA 06:** STATO DI PROGETTO
pianta piano quinto, sesto, settimo, ottavo, coperture.
Sistemazioni esterne, pavimentazioni, piantumazioni
- **TAVOLA 07:** STATO DI PROGETTO
planimetria piano terra, pianta piano interrato, primo, secondo, terzo, quarto per verifica analitica SLP e volumi, verifiche urbanistiche
- **TAVOLA 08:** STATO DI PROGETTO
pianta piano quinto, sesto, settimo, ottavo, coperture per verifica analitica SL e volumi, verifiche urbanistiche.
Verifica superficie drenante e superficie coperta
- **TAVOLA 09:** STATO DI PROGETTO
prospetti e sezioni, indicazione materiali prospetti, skyline edifici adiacenti caratteristiche manufatti edilizi
- **TAVOLA 10:** STATO DI PROGETTO
Foto inserimento e render, concept
- **TAVOLA 11:** STATO DI PROGETTO

- planimetria schema reti dei servizi, allacciamenti utenze
- **TAVOLA 12: DEMOLIZIONI-COSTRUZIONI**
planimetria piano terra, pianta piano interrato, primo, secondo, terzo, quarto
- **TAVOLA 13: DEMOLIZIONI-COSTRUZIONI**
pianta piano quinto, sesto, settimo, ottavo, coperture
- **TAVOLA 14: DEMOLIZIONI-COSTRUZIONI**
prospetti e sezioni
- **TAVOLA 15: DEMOLIZIONI-COSTRUZIONI**
Verifica coni d'ombra

2. di dare atto che il progetto delle Opere di Urbanizzazione proposte a scomputo oneri, a firma del Geom. Pasquale Banfi, con studio in 21047 Saronno, Via Volta 27, corredato con lo studio illuminotecnico dell'ing. Roberto Monte, viene allegato alla presente, e consiste in:

- **TAVOLA 01B: STATO ATTUALE**
planimetria generale
- **TAVOLA 02B: STATO FINALE**
planimetria generale 2
- **TAVOLA 03B: STATO FINALE**
planimetria generale 1
- **TAVOLA 04B: STATO FINALE**
poligoni 1
- **TAVOLA 05: STATO ATTUALE**
rete fognaria
- **TAVOLA 06: STATO FINALE**
rete fognaria
- **TAVOLA B1: CALCOLI PLANIMETRICI**
- **TAVOLA B2: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**
- **Relazione Tecnica Calcolo Illuminotecnico**
- **Lay-out disposizione apparecchi illuminanti**

3. di dare atto che la corresponsione degli oneri dovuti a titolo di monetizzazione per la mancata cessione di aree a standard, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione stimati in relazione agli interventi edilizi previsti dal piano, nonché la corresponsione degli eventuali oneri aggiuntivi dovrà avvenire secondo le modalità specificate rispettivamente agli articoli 6, 8, 11 e 12 della convenzione, in cui si prevede quanto di seguito riportato:

- ALLA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE:

a) **monetizzazione standard = € 78.402,00**

(€/mq 120 x mq 635,35)

b) **oneri aggiuntivo parcheggi = € 12.000,00**

(€/mq 120 x mq 12,50 x 8 posti auto richiesti)

-AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE:

a) **oneri di urbanizzazione primaria = € 29.400,60**
di cui scomputabili con opere € 29.400,60

b) **oneri di urbanizzazione secondaria = € 79.381,62**
di cui scomputabili con opere € 73.031,09

Totale oneri da versare € **6.350,53**

c) **quota di contributo relativo al costo di costruzione**

4. di dare atto che si procederà con appositi provvedimenti a regolare gli aspetti contabili

5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, al fine di consentire celerità per gli adempimenti conseguenti ed in particolar modo per poter dare corso alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 14 L.R. 12/2005

DELIBERA DI GIUNTA N. 154 del 29/09/2022

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO VIA GENOVA 14/18 - ADOZIONE -

- **Si attesta per il presente atto la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa (artt. 49 e 147 bis c. 1 Testo Unico Enti Locali D.lgs. 267/2000)**

Parere favorevole

Saronno, 27/09/2022

Il Dirigente dell'Area

rch. Ambrogio Mantegazza

I \ A	Beneficiario\Debitore	Numero	Eserc.	Comp.	Importo	Piano dei conti	Cap.	Siope
							

- **Parere di regolarità contabile (comportando l'atto riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente (artt. 49 e 147 bis Testo Unico Enti Locali – D.lgs 267/2000)**
- **Visto attestante la copertura finanziaria (art. 151 c. 4 TUEELL D.lgs 267/2000)**

Saronno, 28/09/2022

Il Dirigente Area Risorse

D.ssa Federica Vandi

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco

Augusto Airoidi

Letto, confermato e sottoscritto

Il Segretario Generale

Antonella Pietri

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che il presente verbale verrà affisso all'Albo pretorio di questo Comune il giorno 04/10/2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi – art. 124, comma 1 del D.Lgs.267/2000.

Nello stesso giorno in cui verrà affisso all'Albo Pretorio, il presente verbale verrà comunicato con elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.

Dalla Residenza Municipale, addì 03/10/2022

Il Segretario Generale

Antonella Pietri