



Città di Saronno

Provincia di Varese

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Delibera N. 16 del 30/04/2020

SEDUTA Straordinaria DI 1° CONVOCAZIONE

Oggetto: PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT AMBITO ATUb9 (via San Francesco - via Sabotino) - ADOZIONE -

L'anno duemilaventi addì trenta del mese di aprile alle ore 20:30, previa osservanza delle formalità di legge, in SARONNO, in videoconferenza (ai sensi dell'art. 73 comma 1 del D.L. n. 18 in data 17.3.2020) attraverso la piattaforma Cisco Webex Meetings, in prosecuzione della precedente seduta del 29 aprile scorso, si è riunito il Consiglio Comunale, presieduto dal Sig. Raffaele FAGIOLI nella sua qualità di Presidente, così composto:

n.	Consiglieri	presenti	assenti	n.	Consiglieri	presenti	assenti
1	Alessandro FAGIOLI-Sindaco	Sì	==	14	Luisa Ludovica GARBELLI	Sì	==
2	Raffaele FAGIOLI	Sì	==	15	Anna Maria SIRONI	Sì	==
3	Davide BORGHI	Sì	==	16	Alfonso Enrico INDELICATO	Sì	==
4	Claudio SALA	Sì	==	17	Francesco Davide LICATA	Sì	==
5	Angelo VERONESI	Sì	==	18	Nicola GILARDONI	Sì	==
6	Riccardo Francesco GUZZETTI	Sì	==	19	Ilaria Maria PAGANI	Sì	==
7	Micol MARZORATI	==	Sì	20	Rosanna LEOTTA	Sì	==
8	Giuseppe MAI	Sì	==	21	Franco CASALI	Sì	==
9	Antonio CODEGA	Sì	==	22	Francesco BANFI	Sì	==
10	Giuseppe LEGNANI	Sì	==	23	Davide VANZULLI	Sì	==
11	Carlo PESCATORI	Sì	==	24	Paolo RIVA	Sì	==
12	Davide NEGRI	Sì	==	25	Simona PAPALUCA	Sì	==
13	Ayman Samir YACOUB	==	Sì				

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 23

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge il Segretario Generale **Dott. Vittorio Carrara**.

Partecipano, senza diritto di voto, gli Assessori, signori: Pierangela Giuseppina Vanzulli, Gianangelo Tosi, Dario Lonardoni, Lucia Castelli, Gianpietro Guaglianone, Maria Assunta Miglino, Paolo Strano.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30 aprile 2020

OGGETTO: PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT AMBITO ATUb9 (via San Francesco – via Sabotino) - ADOZIONE -

II CONSIGLIO 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. il Documento di Piano disciplina gli interventi condotti negli Ambiti di trasformazione individuati nella tavola *DdP 10 individuazione degli ambiti di trasformazione* con specifiche prescrizione, come riassunto nell'elaborato *DdP 03- Schede d'Ambito*;
4. La Società Redal s.r.l., è proprietaria di parte dell'area oggetto di trasformazione ATUb 9, nello specifico della particella 487 del foglio 3 sez. SA, situata in via Sabotino e inoltre delle particelle 58-59 del foglio 3 sez. SA situate in via San Francesco, ed ha presentato una proposta di Programma Integrato di Intervento finalizzato alla trasformazione di dette aree;
5. L'Arch. Maurizio Mazzucchelli, con studio in Morazzone (VA), Via Europa, civ. 54, in nome e per conto della Proprietà, ha quindi inoltrato istanza di approvazione di Piano Integrato di Intervento con nota prot. n. 10981 del 03/04/2019 integrato in data 27/05/2019 prot. n. 17400, in data 17/06/2019 prot. n. 20152, in data 08/08/2019 prot. n. 26403, in data 04/09/2019 prot. n. 28301, in data 22/11/2019 prot. n. 37903, in data 23/12/2019 prot. n. 41726, in data 07/01/2020 prot. n. 285, in data 09/01/2020 prot. n. 667, in data 24/01/2020 prot. n. 2650, in data 27/01/2020 prot. n. 2903 e in data 06/02/2020 prot. n. 4273.

PREMESSO INOLTRE CHE la proposta progettuale avanzata prevede la ri-perimetrazione dell'ambito ATUb 9 riducendo l'estensione dell'area di intervento all'area di proprietà del proponente ed estendendo l'intervento sulla area limitrofa distinta dai mappali 58-59, pertanto si configura come una proposta in variante al PGT.

PREMESSO INOLTRE CHE la stessa Società Redal s.r.l., è proprietaria dell'area identificata catastalmente al Catasto Terreni formata dalla particella 124 del foglio 3 sez. SA, ubicata tra le vie Concordia, D'Annunzio e Randaccio, area compresa nel Piano dei Servizi all'interno del sistema verde, comunemente definita "Parco degli Alpini".

DATO ATTO CHE:

1. il progetto del Programma Integrato di Intervento presentato in sostanza prevede la realizzazione di 1.260,00 mq. di s.l.p. di esclusivo uso commerciale;
2. nello specifico il progetto prefigura:
 - la demolizione dell'edificio esistente lungo la via San Giuseppe (villetta e box) ed il recupero ambientale dell'area;
 - la realizzazione di un unico edificio commerciale sviluppato al solo piano terra;
 - la realizzazione, al piano terra, della dotazioni di posti auto di pertinenza limitrofi all'edificio;
 - la realizzazione di spazi verdi e parcheggi ad integrazione delle attrezzature pubbliche esistenti;
3. la proposta di Programma Integrato di Intervento comprende pure il trasferimento al Comune di Saronno dell'area oggi denominata "Parco degli Alpini", avente una superficie di 4.800 mq come standard di qualità;

RILEVATO:

- che la cessione di aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici, l'Attuatore cede 1.920,00 mq e che l'ulteriore quota di 600 mq. necessaria a raggiungere la quota di 2.520,00 mq. pari al 200% della slp, potrebbe essere monetizzata con un corrispettivo a favore del Comune di Euro 54.000,00
- che l'Attuatore, in luogo della monetizzazione, prefigura la cessione al patrimonio pubblico dell'area verde di cui sopra, "Parco degli Alpini", di 4.800,00 mq e del valore stimato di Euro 229.602,51 (vedi *Relazione tecnico-ambientale stato fitosanitario patrimonio arboreo ed arbustivo*)
- che la superficie in cessione pari a 1.920,00 mq., su cui è prevista la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico, è chiesta dall'Attuatore in retrocessione, in diritto di superficie per 30 anni, e che lo stesso provvederà alla realizzazione del parcheggio senza che tale opera dia diritto allo scomputo oneri, assumendosi naturalmente per la durata del diritto di superficie l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria e della sorveglianza.

EVIDENZIATO, che il Programma Integrato di Intervento risulta **in variante** al P.G.T. vigente, rispetto a quanto prescritto nell'elaborato DdP 03- Schede d'Ambito ovvero che:

- prevede una diversa perimetrazione dell'Ambito ATub 9;
- prevede la realizzazione della sola quota di Non Residenziale, diversamente dalla percentuale funzionale stabilita dalla scheda d'Ambito;

OSSERVATO che il Programma Integrato di Intervento proposto, contemplando la realizzazione della sola quota non residenziale, riduce notevolmente la capacità volumetrica massima dell'Ambito, come sotto schematizzato:

- Superficie Territoriale Ambito: $4.080,18 \text{ mq} \times 0,55 \text{ mq/mq} = 2.244,09 \text{ mq}$
- Superficie Territoriale extra Ambito (TUC): $232,77 \text{ mq} \times 0,40 \text{ mq/mq} = 93,10 \text{ mq}$
- Slp totale realizzabile tra Ambito ed extra Ambito = $2.337,19 \text{ mq}$
- Slp in progetto $1.260,00 \text{ mq} < 2.337,19 \text{ mq}$

EVIDENZIATO quindi che il Programma Integrato di Intervento 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, in ragione del contenuto in parziale variante al PGT, con Deliberazione del Consiglio Comunale;

VERIFICATO CHE

1. fatta eccezione per il motivo di variante sopra esplicitato, l'intervento proposto risulta conforme:
 - alla disciplina urbanistica nazionale e regionale;
 - alle previsioni di trasformazione del PGT;
 - alle specifiche indicazioni delle norme del DdP;
 - al Regolamento Edilizio;
 - al Regolamento d'Igiene;
2. 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 Piano Attuativo proposto;
3. sulla congruità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione da realizzare, i competenti Servizi Tecnici si sono favorevolmente espressi, come da pareri allegati;
4. sulla proposta di P.I.I. la Commissione Paesaggio nella seduta del 09/01/2020 con verbale n. 598 ha espresso parere favorevole con alcune prescrizioni per la fase della progettazione esecutiva.

DATO ATTO CHE il Programma Integrato di Intervento in oggetto è stato preventivamente sottoposto al procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), così come disposto dalla normativa vigente, e che il procedimento si è concluso con lo svolgimento della Conferenza dei Servizi in data 26 Novembre 2019 e il Decreto di non Assoggettabilità in data 13 Dicembre 2019;

DATO INOLTRE ATTO CHE i pareri dei competenti Servizi: ATS Insubria, ARPA Lombardia e Provincia di Varese in merito agli aspetti igienico ambientali del Piano in oggetto sono stati acquisiti in sede di verifica VAS, rispettivamente:

- parere ATS Insubria – prot. n. 34520 del 25 Ottobre 2019
- parere Provincia di Varese – prot. n. 35946 del 7 Novembre 2019
- parere ARPA Lombardia– prot. n. 36365 del 11 Novembre 2019

EVIDENZIATO che la stipula della convenzione del Programma Integrato di Intervento in oggetto sarà subordinata alla verifica dello stato ambientale dell'area ed al rilascio dell'eventuale certificato di avvenuta bonifica;

RITENUTO il progetto del Programma Integrato di Intervento, nella stesura proposta, coerente rispetto agli obiettivi di riqualificazione urbana degli ambiti di trasformazione, conveniente per il contributo dato all'incremento del sistema dei servizi cittadino, e perciò meritevole di approvazione;

VISTI gli indirizzi normativi e i criteri generali per la trasformazione riportati negli elaborati del Documento di Piano del vigente P.G.T;

VISTE le prescrizioni specifiche per l'ambito in oggetto riportate nell'elaborato *DdP 03- Schede d'Ambito* del Documento di Piano del vigente P.G.T;

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

Con voti, espressi per appello nominale, **favorevoli n. 14** dei sigg.ri: Alessandro Fagioli – Sindaco -, Raffaele Fagioli - Presidente -, Veronesi, Sala, Borghi, Guzzetti, Mai, Codega, Sironi, Legnani, Negri, Pescatori e Garbelli del gruppo Lega Nord lega Lombarda per l'Indipendenza della Padania ,Papaluca del gruppo Forza Italia, **astenuti n. 2** i sigg.ri: Pagani del gruppo Partito Democratico e Riva del gruppo Unione Italiana, **contrari n. 7** i sigg.ri :Licata, Leotta e Gilardoni del gruppo Partito Democratico, Vanzulli del gruppo Movimento 5 Stelle, Casali del gruppo Tu@Saronno, il consigliere indipendente Banfi e il consigliere indipendente Indelicato, **su n. 23** consiglieri presenti;

DELIBERA

1. di adottare l'allegato progetto del Programma Integrato di Intervento, redatto dall'Arch. Maurizio Mazzucchelli, con studio in Morazzone (VA), Via Europa, civ. 54, in nome e per conto della Proprietà, costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1.0 – Fascicolo Tecnico contenente:

Titolo di proprietà

Relazione tecnica

Estratti di PGT

Estratto fotogrammetrico

Estratto catastale

Tav.01.1 – Integrazioni

Tav.01.2 – Integrazioni alla relazione illustrativa

Tav. 2.0 – Planimetria Stato di fatto:Rilievo Sezioni Ambientali

Tav. 3.0 – Documentazione fotografica dello stato di fatto

Tav. 04.3 – Planimetria di Progetto Sezioni ambientali

Tav. 05.3 – Progetto: Pianta piano terra

Tav. 6.1 – Progetto: Prospetti dei fronti, sezione A-A', Dettaglio insegna

Tav. 07.6 – Identificazione aree in cessione, Verifiche urbanistiche

Tav. 08 – Simulazioni fotorealistiche

Tav. 09.4 – Verifica indice BAF

Tav. 10 – Calcolo superficie drenante

Tav. 11.4 – Planimetria di progetto, Verifica superficie parcheggi, Interventi del proponente su aree pubbliche

Tav. 12 - Planimetria di progetto, Verifica raggi di curvatura mezzi pesanti e veicoli leggeri in ingresso/uscita

Tav. 13 – Quantificazione economica realizzazione area in cessione adibita a parcheggio

- *Schema di convenzione*
- *Invarianza idraulica*
- *Studio di impatto viabilistico*
- *Valutazione previsionale di impatto acustico*
- *Relazione tecnico-ambientale stato fitosanitario patrimonio arboreo ed arbustivo*
- *Allegato 6 – Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà*

che allegati alla presente ne formano parte integrante e sostanziale

2. di dare atto che la mancata corresponsione degli oneri finanziari dovuti per la mancata cessione di standard pari a 600 mq è compensata dalla cessione al patrimonio comunale dell'area identificata catastalmente al Catasto Terreni formata dalla particella 124 del foglio 3 sez. SA, denominata "Parco degli Alpini", della consistenza di 4.800,00 mq;
3. di retrocedere, in diritto di superficie per la durata di anni 30, l'area di 1.920 mq. ceduta dall'Attuatore stesso a soddisfacimento dello standard urbanistico, specificando che la concessione del diritto di superficie è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico, senza che tale realizzazione dia diritto ad alcun scomputo oneri;
4. di dare atto che 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 8, 9 e 10 della convenzione, in cui si prevede quanto di seguito riportato:

-AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE:

- a) oneri di urbanizzazione primaria

Euro 85.680,00

- b) oneri di urbanizzazione secondaria

Euro 71.190,00

- c) quota di contributo relativo al costo di costruzione

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

DELIBERA DI CONSIGLIO N. 16 del 30/04/2020

I \ A	Beneficiario\Debitore	Numero	Eserc.	Comp.	Importo	Piano dei conti	Cap.	Siope
							
&& CN TB_ IMA C 02							

Oggetto: PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT AMBITO ATUb9 (via San Francesco - via Sabotino) - 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, 06/03/2020

Per il Dirigente del Settore
Arch. Sergio Landoni

-
-
- **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)**
 - **Non necessita Visto attestante la copertura finanziaria (art. 151 c. 4 TUEELL D.lgs 267/2000)**

Saronno, 10/03/2020

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott.ssa Cristina Pizzetti

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
Raffaele Fagioli

Letto, confermato e sottoscritto

Il Segretario Generale
Dott. Vittorio Carrara

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto segretario certifica che il presente verbale viene affisso all'Albo pretorio di questo Comune il giorno 15 maggio 2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi – art. 124, comma 1, D.Lgs.267/2000.

Dalla Residenza Municipale, addì 14 maggio 2020

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Vittorio Carrara

il documento informatico, da cui la copia è tratta, è stato predisposto e conservato presso l'amministrazione, in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del DLgs. 82/2005