



## Deliberazione della Giunta Comunale

**Delibera N. 44 del 03/03/2020**

**Oggetto: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
ATU b 13 VIA MIOLA - RIADOZIONE**

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

		presenti	assenti
Alessandro Fagioli	Sindaco	Sì	==
Pierangela Giuseppina Vanzulli	Vicesindaco	Sì	==
Dario Lonardoni	Assessore	Sì	==
Gianangelo Tosi	Assessore	Sì	==
Lucia Castelli	Assessore	Sì	==
Maria Assunta Miglino	Assessore	==	Sì
Gianpietro Guaglianone	Assessore	Sì	==
Paolo Strano	Assessore	Sì	==

Il Sig. **Alessandro Fagioli** 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 **Dott. Vittorio Carrara**.

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU b 13  
VIA MIOLA – RIADOZIONE**

**LA GIUNTA COMUNALE**

PREMESSO CHE:

1. che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 2 aprile 2019 è stato adottato il progetto di Piano Attuativo in oggetto presentato dallo studio di ingegneria De Marco, in nome e per conto delle proprietà ADEX s.r.l. e del Sig. A. Rossini, interessante l'ambito di trasformazione ATUb13 situato in via Miola, individuato catastalmente al NCEU particelle 17, 16, 51, 52 e 53 del foglio 13 sez. SA;
2. che la suddetta Deliberazione, come di norma, è rimasta depositata in libera visione al pubblico fino alla data del 23 aprile 2019 e che nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni, come da nota Ufficio Protocollo del 10/05/2019 prot. 15293;
3. che ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 2 della Legge Regionale 12/2005, l'avviso di deposito della Deliberazione sopra richiamata è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Saronno;

DATO ATTO che in seguito, ed oltre il periodo assegnato per l'inoltro delle osservazioni, sono state sollevate alcune eccezioni sul contenuto specifico della delibera adottata, in particolare per la presunta difformità del testo convenzionale rispetto allo schema già precedentemente visto dal Consiglio Comunale in occasione della deliberazione di preventiva autorizzazione alla permuta di beni tra il Comune di Saronno ed il proponente attuatore (delibera C.C. n. 62 del 25 ottobre 2018); precisamente si contestava la diminuzione quantitativa delle aree previste in cessione al patrimonio pubblico per la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione (mq 45,61 anziché mq 181,14);

EVIDENZIATO che la supposta minore cessione comunque non sottrae aree all'uso pubblico, me se ne prevede soltanto un diverso regime giuridico poiché le stesse sarebbero in ogni modo asservite all'uso pubblico ancorché non cedute al patrimonio pubblico;

DATO ATTO che in ragione della motivazione di cui sopra, in data 24 giugno 2019 prot. 21104, l'Attuatore inoltrava formale nota per assentire che l'art. 5 dello schema convenzionale fosse integrato con l'impegno esplicito alla futura cessione gratuita dell'area, esattamente identificata, momentaneamente asservita all'uso pubblico "... su semplice richiesta del Comune, qualora si programmasse la trasformazione dell'attuale strada privata adiacente in strada pubblica."

RICORDATO che altro collaterale contenuto del programma urbanistico in parola, ovvero l'autorizzazione all'alienazione di parte del patrimonio immobiliare ex art. 58 Legge 6 agosto 2008, ha reso necessaria l'integrazione dell'elenco dei beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione o di dismissione e che detta integrazione è stata deliberata dal Consiglio Comunale in data 24 settembre 2019, delib. n. 44 e che in merito alla congruità economica del valore presunto di permuta è stata richiesta apposita relazione peritale prot. 27934 del 02/09/2019 ;

VISTA la recente nota inviata dall'Attuatore proponente in forma di atto unilaterale d'obbligo, prot. 5238 del 12 febbraio 2020, con il quale la società Adex s.r.l. si impegna:

- a versare all'Amministrazione Comunale un conguaglio economico, pari alla differenza tra il valore accertato e quello indicato in convenzione, nell'eventualità in cui dovesse risultare sottostimata la valorizzazione degli immobili, identificati nella stessa convenzione come oggetti di permuta;
- a garantire da subito il suddetto impegno economico con apposita fideiussione, escutibile in caso di inadempienza dall'obbligo di conguaglio

DATO ATTO che, sulla proposta di Piano Attuativo, sono stati acquisiti, prima dell'adozione, tutti i pareri necessari, ad eccezione del parere del Servizio ATS Insubria, ricevuto solo in seguito con nota del 24 aprile 2019 prot. 41637 (allegato alla presente) e considerato che le eccezioni di rito evidenziate potranno essere esattamente verificate in fase di emissione dei singoli titoli abilitativi, conseguenti l'approvazione del piano attuativo di cui si tratta;

RITENUTO che in via cautelativa sia opportuno provvedere ad una nuova adozione del programma di trasformazione urbanistica sostitutiva della precedente delibera GC n. 57 del 02/04/2019 affinché sia riaperto il processo partecipativo al Piano Attuativo previsto per legge;

EVIDENZIATO comunque che le integrazioni/precisazioni apportate rispetto alla originaria deliberazione G.C. n. 57 del 02.04.2019 non incidono sostanzialmente sull'impostazione urbanistica già vista;

RIASSUNTO CHE la presente riadozione del P.A. determina definitivamente asservimenti e trasferimenti a favore del Comune di Saronno, ossia che si specificano:

- il totale delle aree immediatamente cedute per le urbanizzazioni primarie, che infine risulta pari a mq 45,61 anziché pari al dato proposto in origine di mq 181,14
- il contestuale incremento delle aree asservite all'uso pubblico, che infine risulta pari a mq 1.182,73 anziché 1.047,20
- il corrispondente aumento della parziale monetizzazione dovuta dagli attuatori in ragione della mancata cessione delle aree solo asservite, che infine risulta pari a Euro 53.222,85 anziché 47.124,00;
- l'accettazione preventiva del patto di futuro trasferimento gratuito dei beni immobiliari non immediatamente ceduti, sottoscritta dagli Attuatori;
- la contestuale trasposizione del suddetto impegno all'interno dello schema contrattuale (vedi art. 5 schema convenzione);

DATO ATTO che quanto esposto ai punti precedenti non contraddice l'indirizzo espresso dal Consiglio Comunale con la deliberazione 62 del 25 ottobre 2018;

DATO INOLTRE ATTO CHE:

1. lo studio di ingegneria De Marco, in nome e per conto delle proprietà ADEX s.r.l. e del Sig. A. Rossini, ha inoltrato una proposta di adozione di un Piano Attuativo relativa all'ambito in oggetto con nota prot.14573 del 10/05/2018 successivamente integrata con nota prot. 21109 del 03/07/2018 e in data 14/02/2019 prot. 4937;

RIBADITO CHE in detta proposta progettuale sostanzialmente si prevede:

1. la costruzione di un nuovo edificio residenziale di 6 piani fuori terra con Slp residenziale in progetto pari a mq 1.997,21;
2. il temporaneo mantenimento delle attività non residenziali già insediate presso la proprietà Rossini pari a 958,80 mq di Slp non residenziale oltre a 203,87 mq di Slp residenziale;
3. la cessione di una porzione di proprietà privata a favore del comune, per il completamento del parcheggio pubblico già esistente tra le vie Parini e Miola pari a 354,64 mq;
4. l'asservimento all'uso pubblico di una parte dei mappali 16 e 17 fg. 13 SA pari a 1.182,73 mq (1.047,20 mq ad uso parcheggio + 135,53 mq ad uso camminamento);
5. la cessione e l'asservimento al patrimonio pubblico di residuali porzioni territoriali perimetrali, al fine di razionalizzare lo sviluppo di strade e marciapiedi circostanti l'ambito proprio dell'intervento costruttivo pari a 45,61 mq;

INOLTRE:

6. la ADEX s.r.l. acquisirebbe a sé, nell'ambito della convenzione urbanistica, proprietà fondiaria e diritti volumetrici pertinenti al Comune di Saronno, attraverso

un atto di permuta: la società cederebbe al patrimonio pubblico l'area sita in Via De Sanctis, adiacente al campo da softball, e compresa in un ambito ATP, della consistenza di 8.634,42 mq. (di cui ai mappali 91, 92 e 93 fg. 18 sez. SA);

7. La cessione dell'area di Via De Sanctis avverrebbe in pieno ossia l'indice fondiario virtuale che i terreni già compresi negli ambiti ATP generano – pari a 0,10 mq/mq - non sarebbe utilizzato altrimenti dal cedente, il quale rilascerebbe quindi al comune acquirente ogni e qualsiasi diritto ritraibile dalla proprietà fondiaria.
8. la soc. ADEX procederebbe pure a cedere al patrimonio pubblico un'altra area di sua proprietà, posta in Via Don Mazzolari, di 1.762,41 mq. (mappale 102 fg. 7 sez. SA) trasferendone la capacità volumetrica virtuale presso l'ambito proprio dell'intervento, in conformità con le possibilità offerte dal Documento di Piano relativamente ai trasferimenti volumetrici ammissibili per gli ambiti di trasformazione ATU; l'area oggetto di cessione è urbanisticamente compresa nel Piano dei Servizi, e nel caso specifico, adiacente ad un parchetto già di proprietà pubblica, attrezzato ed utilizzato;

#### PRESO ATTO CHE:

- l'attuatore e proprietario del lotto 1 (Rossini) si impegna a dare corso alla rifunzionalizzazione del lotto entro i termini convenzionali e che pertanto ha la facoltà di trasformare parte della Slp esistente a destinazione non residenziale in superficie a destinazione residenziale nel rispetto dei limiti consentiti dalla normativa di Piano del PGT vigente;
- secondo le nuove funzioni insediate sarà ricalcolato il carico urbanistico dovuto e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione da versare nonché l'area a standard da reperire o monetizzare a favore dell'Amministrazione Comunale (come da impegno sancito dall'art. 2 dello Schema di Convenzione allegato);

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

EVIDENZIATO CHE il Piano Attuativo 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. l'intervento proposto risulta conforme:
  - alla disciplina urbanistica nazionale e regionale;
  - alle previsioni 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 proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio nella seduta del 16/10/2018 ha espresso parere favorevole con alcune prescrizioni per la fase della progettazione esecutiva;
4. sulla proposta di Piano Attuativo il servizio Patrimonio ha espresso parere con nota prot. 36470 del 27/11/2018, allegata alla presente
5. sulla proposta di Piano Attuativo il servizio Strade e Servizi a rete ha espresso parere con nota prot. 38420 del 13/12/2018, integrato in data 12/02/2019 prot. 4631 e in data 18/03/2019 prot. 8936 (vedi parere allegato);
6. sulla proposta di Piano Attuativo il servizio Verde ha espresso parere con nota prot. 39140 del 19/12/2018 (vedi parere allegato);

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

VISTO l'art.7 delle Norme di Piano del Piano dei Servizi 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 unanimi e palesi

### **DELIBERA**

1. di adottare l'allegato progetto di Piano Attuativo, redatto dallo "STUDIO di INGEGNERIA DE MARCO - Agostino e Carlo De Marco Ingegneri Associati", con studio professionale in Saronno (Va) via Angelo Ramazzotti, 41, per conto degli Attuatori, composto dai sottoelencati elaborati:

- TAVOLA 1b: *inquadramento territoriale;*
- TAVOLA 2b: *rilievo planoaltimetrico - azzonamento;*
- TAVOLA 3b: *planivolumetrico;*
- TAVOLA 4b: *piante, prospetti e sezioni schematiche;*
- TAVOLA 5b: *opere di urbanizzazione;*
- ALLEGATO Ab: *relazione tecnica illustrativa e verifiche planivolumetriche;*

- ALLEGATO Bb: *computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;*
- ALLEGATO Cb: *schema di convenzione (con modifiche d'ufficio);*
- ALLEGATO D: *rendering e foto-inserimenti;*
- ALLEGATO E: *documentazione fotografica.*

2. di dare atto che la corresponsione degli oneri dovuti a titolo di conguaglio per la permuta dei terreni, 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 3, 6, 7, 8, 9, 12 della convenzione, in cui si prevede quanto di seguito riportato:

- ALLA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE:

a) **monetizzazione standard = € 53.583,30**

(595,37 mq\*90 €/mq)

b) **monetizzazione per asservimento = € 53.222,85**

(1.182,73 mq \*45 €/mq)

c) **differenza valore tra beni permutati = € 15.357,22**

(art. 3 schema di convenzione)

-AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE:

a) **oneri di urbanizzazione primaria = € 50.044,90**

(€ 79.389,10 - € 29.344,20)

b) **oneri di urbanizzazione secondaria = € 97.341,60**

(€ 121.330,51 - € 23.988,91)

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

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

3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, al fine di consentire da subito gli adempimenti relativi al deposito ed alla pubblicazione dei piani urbanistici attuativi.

## DELIBERA DI GIUNTA N. 44 del 03/03/2020

---

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

Oggetto: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU b 13 VIA MIOLA - RIADOZIONE

- **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, 02/03/2020

Il Dirigente del Settore  
Arch. Massimo Stevenazzi

- 
- **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, 03/03/2020

X Il Responsabile del Servizio  
Finanziario  
Dott.ssa Cristina Pizzetti  
Dott. Michele Mozzato

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Alessandro Fagioli

---

---

Letto, confermato e sottoscritto

Il Segretario Generale  
Dott. Vittorio Carrara

---

---

### **DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che il presente verbale verrà affisso all'Albo pretorio di questo Comune il giorno 10/03/2020 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 10/03/2020

IL SEGRETARIO GENERALE  
**Dott. Vittorio Carrara**