



COMUNE DI BIZZARONE

Provincia di Como

VERBALE DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 33 DEL 10/07/2025

**OGGETTO: ADOZIONE RIAPPROVAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)
VIA TERRANERA N. 1 MILANO N. 19**

L'anno **2025** il giorno **10** del mese di **Luglio** alle ore 18.30 nella sala delle adunanze sono stati convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Nominativo		Presente
Guido Bertocchi	Sindaco	SI - DA REMOTO
Bottinelli Barbara	Assessore	SI - DA REMOTO
Toniolo Andrea	Assessore	SI - DA REMOTO

Partecipa il Segretario Comunale, Dott.ssa Roberta Pasinato.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco, Guido Bertocchi.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 30/11/2005 il Comune di Bizzarone, con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30/11/2005, approvava il Programma Integrato di Intervento "via Terranera n. 1 e via Milano n. 19", che prevedeva la realizzazione di due distinti ambiti edificatori, uno residenziale (1B - via Terranera n. 1) e uno commerciale (1A - via Milano n. 19);
- l'ambito residenziale prevedeva la realizzazione di un numero massimo di 55 unità immobiliari in un'area in parte già edificata (una villa unifamiliare) di mq. 30.200 circa, nella quale si prevedeva una volumetria realizzabile pari a metri cubi 20.000, di cui 18.000 nuovi e 2.000 esistenti; l'ambito commerciale prevedeva la possibilità di dismettere l'esistente discoteca e di realizzare nuovi spazi commerciali (anche in questo caso si trattava di aree in parte già edificate, una villa unifamiliare e gli spazi relativi all'attività di discoteca esistente), per una SLP pari 5001 metri quadrati, di cui 2501 mq di edificato esistente e 2500 mq di nuova realizzazione, che configurano una media struttura di vendita;
- in data 13/12/2005 venne stipulata la Convenzione a firma del Dott. Mario Mele Notaio in Cermenate, di repertorio n. 28389, raccolta 4065, registrato a Cantù in data 02/01/2006 al numero 13, serie 1T;
- gli attuatori richiedenti che hanno all'epoca sottoscritto la Convenzione erano:
 - il sig. Varano Rocco, proprietario delle aree e immobili di via Terranera n.1;
 - la società Roncaccio S.a.s. di Varano Rocco e C., proprietaria di aree e immobili siti in via Milano n. 19;
- la Convenzione sottoscritta prevedeva, a carico degli operatori suddetti, la realizzazione (da ultimare entro 10 anni dalla data del rilascio del permesso di costruire) di una serie di opere di urbanizzazione tra le quali le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria tra cui la realizzazione di una pista ciclopedonale lungo via Roma e via Milano, nonché le opere connesse alla ristrutturazione del pozzo dell'acquedotto Comunale di cui al mappale 592.

VISTO l'atto ricognitivo relativo allo stato di attuazione del Programma Integrato d'Intervento, costituito da Relazione Tecnica e relativi allegati a firma del geom. Claudio Alessi, pervenuto con mail in data 05/07/2025;

CONSIDERATO che, alla data odierna, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/07/2025, si è potuto accertare quanto segue:

- l'intervento previsto nell'ambito denominato "1A" – via Milano n. 19, avente destinazione commerciale, non è stato realizzato;
- L'intervento previsto nell'ambito denominato "1B" – via Terranera n. 1, avente destinazione residenziale, è stato realizzato parzialmente. Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione per l'attuazione dello stesso, risultano parzialmente realizzate, prive di collaudo, ed il cantiere risulta in stato di abbandono;
- c'è un evidente stato di ammaloramento delle opere di urbanizzazione parzialmente realizzate ma mai ultimate;
- non è stato possibile entrare nel merito dello stato di efficienza e/o ammaloramento degli impianti/sottoservizi realizzati in quanto tale verifica richiederebbe opportune e complesse operazioni con idonee apparecchiature non realizzabili da questi uffici;
- non è stato altresì possibile accertare le condizioni delle opere realizzate all'interno dell'area di cantiere tra cui quelle previste sul pozzo Comunale n.3;

- la pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Roma ed il Valico Doganale italo-elvetico risulta essere in stato di degrado/abbandono e presenta alcune criticità importanti per la sicurezza degli utilizzatori. La percorribilità della stessa è ostacolata dalla presenza di pali in calcestruzzo e in legno per il sostegno delle linee aeree tecnologiche esistenti, che avrebbero dovuto essere rimossi a seguito dell'installazione dei nuovi sostegni in acciaio a lato della pista ciclabile come previsto dal progetto delle urbanizzazioni stesse;
- il progetto prevedeva l'installazione di cordoli per delimitazione della pista ciclo-pedonale/formazione aiuole in granito bocciardato a sezione 12x25, è stata invece rilevata la presenza degli stessi in calcestruzzo con la presenza di diverse rotture degli stessi lungo il percorso;
- sono presenti tubazioni corrugate per le reti tecnologiche, delle quali non è stato possibile accertare la funzionalità degli stessi;
- non è stata realizzata pensilina per la fermata dello scuolabus,

CONSIDERATO che il Comune di Bizzarone è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 in data 11/11/2014 (BURL n. 11 del 11/03/2015) e successive varianti approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 27/06/2018 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, n. 20 del 15/05/2019 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28/11/2020 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, n. 9 del 03/03/2021;

DATO ATTO che fin dall'avvento del PGT in luogo del precedente strumento urbanistico generale comunale, vi è stato il recepimento in toto del Programma Integrato d'Intervento all'epoca ancora vigente, in quanto le aree risultano tra quelle urbanizzate inserite nel vigente PTCP, il Documento di Piano identifica tali ambiti tra le aree di trasformazione urbana approvate, oltre che tra i piani attuativi in corso di realizzazione e le aree di trasformazione vigenti, per cui si ritiene che la previsione urbanistica vigente sia conforme ai contenuti del P.I.I. di cui è richiesta la riapprovazione;

DATO ATTO che a questo proposito si ritiene applicabile la norma di cui all'art. 93 comma 1 ter lettera b) della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., che prevede: "1-ter. Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento";

ACCERTATO che sotto il profilo urbanistico, considerato anche il fatto che i due ambiti sono attualmente proprietà di terzi distinti, in base alla norma succitata, visto l'atto ricognitivo dello stato di attuazione del Programma Integrato d'Intervento originario, che constata il non completamento delle attività relative agli obblighi convenzionali previsti, del fatto che i termini di validità sono scaduti, non essendo stata dichiarata la decadenza e valutando la fattibilità di uno stralcio in due ambiti funzionali distinti, non solidali fra loro, del P.I.I., è possibile procedere con la riapprovazione del P.I.I. suddiviso nei due ambiti distinti, aventi destinazione rispettivamente residenziale e commerciale, con stipula di nuovi accordi convenzionali, in base allo stato di fatto rispetto a quanto a suo tempo convenzionato;

VISTE le richieste pervenute al Comune di Bizzarone in merito alla riapprovazione del Programma Integrato d'Intervento:

- in data 26.11.2024 prot. n. 5707 dalla società FUTURA Srl, con sede legale a Podenzano (PC), per l'ambito 1 B (destinazione residenziale);
- in data 23/05/2025 prot. n. 2836 dalla società Roncaccio S.a.s. di Varano Rocco e C., per l'ambito 1A (destinazione commerciale);

ESAMINATA la suddetta proposta di riapprovazione PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO di via Terranera e via Milano pervenuta il 23/05/2025 prot. n. 2836 dalla società Roncaccio S.a.s. di Varano Rocco e C., per l'ambito 1A (destinazione commerciale) composta dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- ALLEGATO A – estratto di mappa
- TAVOLA 1 – stato di fatto
- TAVOLA 2 - progetto
- TAVOLA 3 – stato di fatto
- TAVOLA 4 - progetto

RITENUTO opportuno prendere atto e recepire quanto esposto nell'atto ricognitivo costituito dalla Relazione Tecnica predisposta all'uopo dal Tecnico Incaricato di Supporto al RUP – geom. Claudio Alessi e dei relativi allegati;

RITENUTA la suddetta proposta di riapprovazione PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO di via Terranera n. 1 e via Milano n. 19, ambito 1A meritevole di essere accolta secondo le prescrizioni indicate nella documentazione di cui all'atto ricognitivo succitato;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dai Responsabili dell'area tecnica sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'art. 14 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005;

VISTO l'art. 42 comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. Di adottare ai sensi dell'art. 93 comma 1 ter lettera b) della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., la proposta di riapprovazione del PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO di via Terranera e via Milano, pervenuta il 23/05/2025 prot. n. 2836 dalla società Roncaccio S.a.s. di Varano Rocco e C., per l'ambito 1A (destinazione commerciale), composta dai seguenti allegati:
 - RELAZIONE
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
 - SCHEMA DI CONVENZIONE
 - ALLEGATO A – estratto di mappa
 - TAVOLA 1 – stato di fatto
 - TAVOLA 2 - progetto
 - TAVOLA 3 – stato di fatto
 - TAVOLA 4 – progetto

3. Di dare atto che: posto che le opere di urbanizzazione previste in tale ambito 1A (destinazione commerciale), ovvero opere relative alla viabilità in via Roncaccio e realizzazione spazi di sosta in via Milano, sono state realizzate e collaudate dal Comune di Bizzarone a seguito di parziale escussione delle garanzie fideiussorie prestate dagli attuatori, si ritiene fattibile procedere alla riapprovazione dell'ambito 1A secondo i parametri edificatori previsti dal P.I.I. originario, con nuovo convenzionamento che preveda:
 - la cessione al Comune di Bizzarone delle aree relative alle opere di urbanizzazione realizzate;
 - considerato che non sono previste nuove opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, si ritiene che gli stessi debbano essere pagati integralmente, secondo le vigenti tariffe al momento della richiesta di permesso di costruire; il contributo di costruzione come da art. 19 comma 2 dpr 380/01 e s.m.i. dovrà essere corrisposto per intero in rapporto alla SLP da realizzare e/o da ristrutturare, sia riguardo agli oneri di urbanizzazione primari e secondari, che al contributo sul costo di costruzione, che per la destinazione commerciale è pari a una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione.
 - Qualsiasi modifica allo stato di fatto inerente urbanizzazioni, aree pubbliche o ad uso pubblico, e modifiche alla viabilità, inerenti anche la Strada Provinciale Lomazzo-Bizzarone, dovranno essere preventivamente approvate e costituiranno Variante; in caso di approvazione di tali varianti, i costi di realizzazione resteranno a totale carico dell'attuatore e non potranno essere in alcun modo scomputati dal contributo di costruzione dovuto.
 - Il Comune di Bizzarone potrà richiedere adeguate garanzie in merito alla corretta realizzazione di quanto previsto dal P.I.I., incluse eventuali penali per la non realizzazione o il non rispetto dei termini previsti.
4. Di dare atto che la proposta di riapprovazione è subordinata all'ottemperanza da parte della società richiedente di tutte le prescrizioni indicate nella Relazione Tecnica predisposta all'uopo dal Tecnico Incaricato di Supporto al RUP – geom. Claudio Alessi, allegata alla presente deliberazione;
5. Di dare atto che l'approvazione definitiva comporterà l'approvazione della bozza di convenzione condivisa tra le parti, che dovrà essere oggetto di atto notarile definitivo entro il termine di 3 (tre) mesi dalla data di esecutività dell'atto comunale;
6. Di dare atto che la presente deliberazione, ai sensi del comma 2 dell'art. 14 della L.R. n. 12 del 11.03.2005, sarà depositata per 15 giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati. Gli atti saranno altresì pubblicati nel sito informatico dell'Amministrazione Comunale. Del deposito e della pubblicazione nel sito informatico verrà data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato sull'albo pretorio on-line;
7. Di dare atto altresì che durante il periodo di pubblicazione, ai sensi del comma 3 dell'art. 14 della L.R. n. 12 del 11.03.2005, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro 15 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni;
8. Di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica, affinché ponga in essere tutti gli atti connessi al presente atto e gli adempimenti conseguenti;

9. Di dichiarare la presente deliberazione, con voti unanimi favorevoli, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, del D.lgs. 267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 102**

Ufficio Proponente: **Uffici LLPP e manutenzioni - Edilizia privata - Ambiente e rifiuti - Cimiteriali**

Oggetto: **ADOZIONE RIAPPROVAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) VIA TERRANERA N. 1 MILANO N. 19**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Uffici LLPP e manutenzioni - Edilizia privata - Ambiente e rifiuti - Cimiteriali)

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 09/07/2025

Il Responsabile di Settore

Guido Bertocchi

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 10/07/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Roberta Pasinato

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
GUIDO BERTECCHI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ROBERTA PASINATO