



Comune di Caronno Pertusella (VA)

Piazza A. Moro 1

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N° 69 del 20/05/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO SUAP/EDI/2024/00147/PDC, RELATIVO ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN EDIFICIO PRODUTTIVO ESISTENTE DI VIA BERGAMO - AREA EX EMI.

L'anno duemilaventicinque addì venti del mese di Maggio alle ore 18:00, nella SEDE COMUNALE, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Giudici Marco la Giunta Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Roccia Rocco.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	SINDACO	GIUDICI MARCO	X	
<u>2</u>	ASSESSORE	BANFI CINZIA	X	
<u>3</u>	ASSESSORE	CARUSO SEBASTIANO	X	
<u>4</u>	ASSESSORE	GULLIA MIREA		X
<u>5</u>	ASSESSORE	ROSARA DANIELE	X	
<u>6</u>	ASSESSORE	TURCONI GIORGIO	X	

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO SUAP/EDI/2024/00147/PDC, RELATIVO ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN EDIFICIO PRODUTTIVO ESISTENTE DI VIA BERGAMO - AREA EX EMI.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Caronno Pertusella è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di C.C. n. 28 del 15/07/2019 e successiva Deliberazione di C.C. n. 33 del 26/09/2019, pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi n.26) in data 24/06/2020, ai sensi dell'art.13 comma 11 della Legge Regionale 12/2005, efficace a tutti gli effetti;
- il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 10/06/2021 ha approvato la Variante per l'inserimento nello strumento urbanistico del “Progetto di Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco Lura, pubblicato sul BURL Lombardia (Serie Avvisi e concorsi n. 20) in data 18/05/2022 efficace a tutti gli effetti;

VISTA la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, presentata in data 13/12/2024 con prot. n. 36957, inerente i lavori di *“Ristrutturazione edilizia per formazione di: uffici e showroom dell'attività di torrefazione già presente; numero tre attività di somministrazione alimenti e bevande; numero una attività di vicinato, con modifiche di distribuzione interna e modifiche ai prospetti esterni, oltre alla creazione di parcheggi privati in area di proprietà e di viabilità e sistemazione a verde su suolo pubblico”*, da eseguirsi presso l'immobile di questo Comune in Via Bergamo n. 315, identificato catastalmente al mappale n. 580 sub. 502, 506, 507, 512, 514 del foglio 1 della sezione censuaria CR, presentata da SIGMA GROUP SRL il cui progetto è redatto dall'Ing. Eugenio Sabia;

PRESO ATTO CHE:

- l'area oggetto della proposta è azzonata come Zona D1 – produttivo consolidato, come disciplinato all'art. 16.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente ed è ricompresa negli ambiti della rigenerazione urbana, così come individuati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 22/12/2021, n. 8 “Complesso produttivo dismesso e dequalificato”;
- la destinazione prevalente dell'area è P2 – produttiva e che le destinazioni compatibili sono nel dettaglio declinate nella tabella dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente;
- il Comune di Caronno Pertusella è ricompreso nel Distretto del Commercio denominato “Distretto delle Antiche Brughiere”;
- è applicabile il comma 1-ter dell'art. 51 LR 12/2005 e succ. modd., con la possibilità di procedere un cambio d'uso (da P2 a P3 – terziario a servizi o P4 – terziario commerciale) in deroga alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente;

- le attività commerciali di vicinato dovranno comunque rispettare i limiti di cui all'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente;
- l'intervento è oneroso in relazione alla tipologia d'intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile;

VERIFICATO CHE:

- la società SIGMA GROUP s.r.l. con sede in Caronno Pertusella, Corso Italia, 995 (P.I. 03594440129, C.F. 03594440129), è proprietaria del compendio immobiliare sito in Caronno Pertusella (Va), via Bergamo, 315, censito al Catasto Fabbricati, sezione CR, Fg. 5 mappale 580 sub. 502- 504-505-506-507-509-512-513-514-515-516;

RILEVATO CHE:

- l'intervento è soggetto a permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi degli artt. 16.3 e 14.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.;
- ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 è possibile il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, cioè senza la necessità della approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ma appunto attraverso un intervento diretto convenzionato;
- il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione urbanistica contenente gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico che il proponente si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio;

DATO ATTO CHE:

- l'Ufficio SUAP, in data 20/12/2024 prot. n. 37634 ha emesso formale Avvio del Procedimento;
- la Giunta Comunale, nelle sedute del 21/01/2025 è stata informata dell'avvio di iter di negoziazione per l'intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso;
- in data 11/03/2025 prot. n. 7609 ed in data 20/03/2025 prot. n. 8892 è pervenuta documentazione integrativa a riscontro dell'istruttoria condotta in data 23/01/2025 prot. n. 2413;
- la Commissione Paesaggio, nella seduta del 18/03/2025, dopo aver effettuato la lettura ed interpretato il contesto, indicato gli elementi di vulnerabilità e di rischio, valutato la compatibilità paesaggistica, facendo riferimento alle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" ai sensi della D.G.R. 8/11/2002 N. 7/11045, ha espresso il seguente giudizio di impatto paesistico favorevole con le seguenti prescrizioni: *prediligere asfalto drenante o green block, studiare spartitraffico in uscita sulla Via Bergamo (Parere PL), i triangoli tra i parcheggi a 45° devono essere a verde con eventuale piantumazione di cespugli/arbusti, prevedere un albero ogni 3 (tre) posti auto (norme PGT);*
- in data 09/04/2025 prot. n. 11076 è pervenuta documentazione integrativa a riscontro dell'istruttoria condotta in data 31/03/2025 prot. n. 9973;
- il proponente ha trasmesso in data 20/03/2025 prot. n. 8892, il parere tecnico preventivo favorevole alla realizzazione di opere fognarie di urbanizzazione acquisito dal gestore ALFA s.r.l.;

VISTI:

- l'istruttoria positiva del S.U.A.P, per quanto concerne gli aspetti ambientali, del 14/05/2025 prot. n. 14479;
- il parere favorevole espresso dal Settore Patrimonio Infrastrutture, del 14/05/2025 prot. n. 1448 in merito al PFTE delle opere di urbanizzazione da realizzarsi su suolo pubblico;
- il parere favorevole espresso della Polizia Locale del 07/05/2025 prot. 13696 contenente la seguente prescrizione: *“si suggerisce l’obbligo di svolta a destra anche dall’uscita di via Milano sulla via Bergamo e la realizzazione di linea longitudinale continua di mezzzeria lungo la via Bergamo, considerato il notevole incremento di traffico veicolare, oltre alla posa di segnaletica stradale in maniera conforme al codice della strada”*;
- la relazione istruttoria redatta dal Responsabile del procedimento edilizio (Allegato 1);

VISTI ED ESAMINATI lo schema definitivo di convenzione urbanistica trasmesso dall'operatore in data 16/05/2025 prot. 14782 (Allegato 2), che contiene gli impegni economici connessi all'attuazione dell'intervento proposto, alla realizzazione di opere di urbanizzazione su suolo pubblico ed alla cessione a titolo gratuito, previo frazionamento a carico del proponente, di area già destinata a sedime stradale di via Milano, necessario al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato SUAP/EDI/2024/00147/PDC, e predisposto dal tecnico incaricato dall'operatore Ing. Eugenio Sabia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Como al n. 1816 ed i seguenti elaborati:

Tav. 02 a planimetria progetto (Allegato 3)

Tav. 04 PFTE opere su suolo pubblico (Allegato 4);

DATO ALTRESI' ATTO CHE:

- ai fini del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere in progetto, il proponente dovrà inoltre corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione calcolati sulla base delle aliquote vigenti ed in base alla tipologia d'intervento, nei modi e nei tempi stabiliti dalla normativa comunale in vigore, oltre al contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni da determinarsi sulla base del progetto depositato;
- i costi delle opere che il proponente realizzerà su suolo pubblico, essendo strettamente funzionali all'intervento privato, non saranno scomputati dal contributo di costruzione dovuto;
- la durata della convenzione è determinata in 5 (cinque) anni;
- la manutenzione e la conservazione delle opere da realizzarsi sull'area di proprietà comunale, rimarrà a carico del proponente anche a seguito delle operazioni di collaudo e dopo la scadenza della convenzione sino ad eventuale realizzazione da parte del comune di ulteriori opere di urbanizzazione funzionali alla viabilità di via Bergamo;

CONSIDERATO CHE gli impegni convenzionali sopra illustrati concordati tra le parti garantiscono il soddisfacimento dell'interesse pubblico in ordine all'attuazione del presente intervento edilizio convenzionato;

RITENUTO di procedere all'approvazione dello schema di convenzione, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 14, comma 1-bis della L.R. 12/2005, ed in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente;

DATO ATTO CHE a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % (cento per cento) dell'importo complessivo corrispondente al costo delle opere da realizzarsi su suolo pubblico, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune a seguito di favorevole collaudo tecnico;

PRECISATO CHE il progetto esecutivo delle opere da realizzarsi su suolo pubblico dovrà essere sottoposto ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 e succ. modd., a verifica e successiva validazione da parte del Settore Patrimonio ed Infrastrutture prima del rilascio del titolo abilitativo;

DATO ATTO che la presente delibera comporta sia riflessi contabili che patrimoniali in quanto sono previsti introiti da parte dell'Amministrazione Comunale come contributo sul costo di costruzione e cessione dell'area già destinata a sedime stradale;

VISTA la vigente legislazione urbanistica statale e regionale;

VISTO l'art. 48 del D. Lgs. 267/2000;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000 e succ. modd.);

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. DI DARE ATTO che le premesse alla presente proposta di deliberazione costituiscono parte integrante e sostanziale della stessa e vengono integralmente richiamate ed approvate;
2. DI APPROVARE lo Schema Convenzione, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, composto di n.10 articoli, relativo al Permesso di Costruire Convenzionato SUAP/EDI/2024/00147/PDC inerente i lavori di *“Ristrutturazione edilizia per formazione di: uffici e showroom dell'attività di torrefazione già presente; numero tre attività di somministrazione alimenti e bevande; numero una attività di vicinato, con modifiche di distribuzione interna e modifiche ai prospetti esterni, oltre alla creazione di parcheggi privati in area di proprietà e di viabilità e sistemazione a verde su suolo pubblico”*, da eseguirsi presso l'immobile di questo Comune in Via Bergamo n. 315, identificato catastalmente al mappale n. 580 sub. 502, 506, 507, 512, 514 del foglio 1 della sezione censuaria CR, presentata da SIGMA GROUP SRL il cui progetto è redatto dall'Ing. Eugenio Sabia;
3. DI DARE atto che la stipula della convenzione avvenga entro sei mesi dalla data del presente atto;

4. DI DARE atto che la convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica e che tutte le spese derivanti saranno a carico del proponente e/o suo avente causa senza alcun costo per questo Comune;
5. DI DARE atto che la presente delibera comporta sia riflessi contabili che patrimoniali in quanto sono previsti introiti da parte dell'Amministrazione Comunale come contributo sul costo di costruzione e cessione dell'area già destinata a sedime stradale;
6. DI AUTORIZZARE ed incaricare il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata a firmare la convenzione urbanistica con facoltà di precisazione dei dati formali, anche a rettifica e variazione di quanto sopra esposto;
7. DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata di espletare tutti i successivi adempimenti conseguenti alla presente deliberazione ed in particolare quanto previsto all'art. 39 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e s.m.i. in merito alla trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;

Successivamente, ritenuta l'urgenza di dare attuazione alla deliberazione testè assunta, per i motivi in premessa citati e ritenuta la necessità di pervenire nel più breve tempo possibile alla definizione della pratica per consentire il perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico posti da questa Amministrazione comunale, con unanime votazione favorevole,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Sindaco
Giudici Marco

(atto sottoscritto digitalmente)

Segretario Generale
Roccia Rocco