



Comune di Caronno Pertusella (VA)

Piazza A. Moro 1

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**  
**N° 70 del 30/06/2026**

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO “EX CINEMA” E AMBITI LIMITROFI. ADOZIONE**

L'anno duemilaventisei addì trenta del mese di Giugno 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 Vice Segretario Consonni Paolo.

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: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO “EX CINEMA” E AMBITI LIMITROFI. ADOZIONE**

**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;
- il PGT vigente, all'art. 14 comma 2 - Lotti soggetti a convenzione o Permesso di Costruire Convenzionato -, delle NTA del Piano delle Regole, riporta specifiche prescrizioni per il comparto denominato P.A. B - “Ex Cinema”:

VISTA l'istanza di richiesta di approvazione di variante al Piano Attuativo di riqualificazione urbanistica del comparto “ex-cinema” e ambiti limitrofi di cui alla convenzione originaria Convenzione originaria n. 207851/49479 rep. dell'8/06/2016, trasmessa in data 08/08/2024 con prot. 23404 da Cattaneo Rita Teresa, Cattaneo Claudio e società Hera Società Fiduciaria di revisione S.p.a., in qualità di proprietari da eseguirsi in Via Bernardino Luini angolo corso della Vittoria riguardante le aree censite al catasto fabbricati ai mapp. 395-8813-8819-884 (parte) del foglio 5/CR;

PRESO ATTO CHE:

- la scadenza della convenzione originaria prorogata, in forza delle proroghe di legge, è fissata al 08/06/2027;
- la Giunta Comunale, nella seduta n. 25 del 28/05/2024 ha valutato preliminarmente valutato la proposta di variante per dare avvio all'iter di negoziazione;
- con nota del 03/06/2024 prot. n.16433 (EDI/2024/00005/PP), è emesso un parere di massima favorevole alla proposta planivolumetrica ed al procedimento di calcolo delle superfici in cessione con riferimento all'art.14 comma 2 (P.A.B. – Ex Cinema) delle NTA del PdR del PGT vigente;
- con nota prot. 24393 del 27/08/2024 si è dato avvio al procedimento relativo all'istanza di approvazione di Piano attuativo;

DATO ATTO CHE la proposta progettuale in variante prevede:

- la modifica della distribuzione planimetrica dell'edificio nel Lotto B;
- la modifica della superficie a parcheggio in cessione con l'eliminazione dell'autorimessa al piano interrato e l'ampliamento del parcheggio al piano terra;

- la modifica dell'estensione del parcheggio interrato privato, eliminando la parte che si sarebbe protratta sotto la nuova piazza, limitandolo alla sagoma del fabbricato soprastante;
- realizzazione di cabina elettrica di distribuzione, a scomputo oneri, su area in cessione;

DATO ATTO ALTRESI' CHE restano invariati:

- la realizzazione di nuovi fabbricati con un allineamento dell'edificio "ex cinema" a carattere residenziale e terziario/commerciale su fronte strada;
- la realizzazione e cessione al Comune di Caronno Pertusella di spazi pubblici in fregio a Corso della Vittoria conseguenti alla formazione di nuova piazza;
- la realizzazione di marciapiede protetto in fregio a via Luini partendo dall'area di sosta, proseguendo all'interno della sagoma del nuovo edificio previsto su parte del sedime del ex cinema con conclusione del percorso protetto nella nuova piazza;

RILEVATO che il Piano Attuativo di cui all'oggetto, così come nella proposta redatta, risulta conforme al PGT vigente che ha recepito il P.A.B. e le specifiche norme di attuazione come approvate, al Regolamento Edilizio ed al Regolamento d'Igiene;

EVIDENZIATO infine che il Piano Attuativo di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. risulta di esclusiva competenza comunale, da adottare e approvare con Deliberazione della Giunta Comunale;

ESAMINATA la documentazione definitiva presentata in data 11/03/2026 prot. n. 7248, come integrata in data 15/04/2026 con prot. 12351, a firma dei tecnici incaricati dalla proprietà Arch. Flavio Alfonso e Ing. Antonio Tallarico, composta dai seguenti elaborati allegati:

- Allegato 1.1 - prot 7248.2026 RELAZIONE GENERALE
- Allegato 1.2 - prot 7248.2026 RELAZIONE TECNICA
- Allegato 1.3 - prot 7248.2026 MODELLO CALCOLO ONERI
- Allegato 1.4 - prot 7248.2026 PROSPETTO CALCOLO ONERI URBANIZZAZIONE
- Allegato 1.5 - prot 7248.2026 DICHIARAZIONE REGOLAMENTO EDILIZIO
- Allegato 1.6 - prot 7248.2026 QUADRO TECNICO ECONOMICO
- Allegato 2.1 - prot 12351.2026 SCHEMA CONVENZIONE
- Allegato 3.1 - prot 4407.2026 tav.01 Inquadramento
- Allegato 3.2 - prot 4407.2026 tav.01A Inquadramento.2
- Allegato 3.3 - prot 4407.2026 tav.02 Pianta stato autorizzato
- Allegato 3.4 - prot 4407.2026 tav.03 Profili stato autorizzato
- Allegato 3.5 - prot 7248.2026 tav.04 Individuazione lotti
- Allegato 3.6 - prot 7248.2026 tav.4A Pianta stato comparativo
- Allegato 3.7 - prot 14313.2025 tav.4B Comparativo fronti
- Allegato 3.8 - prot 7248.2026 tav.05 Pianta piano interrato e terra stato di variante
- Allegato 3.9 - prot 7248.2026 tav.06 Pianta piano primo e secondo stato di variante
- Allegato 3.10 - prot 7248.2026.tav.07 Pianta piano terzo e copertura stato di variante
- Allegato 3.11 - prot 4407.2026.tav.08 Fronti stato di variante
- Allegato 3.12 - prot 4407.2026.tav.09 Verifica SLP proprietà Cattaneo
- Allegato 3.13 - prot 4407.2026.tav.10 Verifica SLP proprietà HERA
- Allegato 3.14 - prot 7248.2026.tav.11 Superfici aree in cessione

Allegato 3.15 - prot 7248.2026.tav.11A Calcolo superfici per contributo sul CC  
Allegato 4.1 - prot 7248.2026.tav.12 Sistemazione aree in cessione  
Allegato 4.2 - prot 7248.2026.tav.12A Dettaglio sistemazione piazza  
Allegato 4.3 - prot 7248.2026.tav.12B Dettaglio sistemazione parcheggio  
Allegato 4.4 - prot 7248.2026.tav.13 Schema fognatura e rete illuminazione pubblica  
Allegato 4.5 - prot 7248.2026.tav.14 Viste.3D e foto inserimenti  
Allegato 5.1 - prot 7248.2026 RELAZIONE AGRONOMO  
Allegato 5.2 - prot 7248.2026 RELAZIONE AGRONOMO (Allegato A)  
Allegato 5.3 - prot 4407.2026 Relazione del verde  
Allegato 6.1 - prot 14313.2025 Invarianza idraulica  
Allegato 7.1- prot 4407.2026 COMPUTO METRICO PARCHEGGIO  
Allegato 7.2 - prot 4407.2026 COMPUTO METRICO PIAZZA (Altri allegati integrazioni)  
Allegato 7.3 - prot 4407.2026 Capitolato speciale d'appalto  
Allegato 7.4 - prot 7248.2026 DIAGRAMMA DI GANTT  
Allegato 7.5 – prot 7248.2026 PIANO DELLA SICUREZZA E COORDINAMENTO  
Allegato 7.6 - prot 7248.2026 Schede tecniche cabina elettrica E-distribuzione  
Allegato 7.7 - prot 14313.2025 Piano manutenzione  
Allegato 8.1 - prot 14313.2025 Studio illuminotecnico – Aree pubbliche

#### VERIFICATO CHE:

- l'intervento rientra nella tipologia della ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 3 c. 1 lett. f del DPR 380/01, intesa come intervento rivolto a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con uno diverso; pertanto, gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione saranno calcolati al nuovo;
- la capacità insediativa della variante al Piano Attuativo, prevede SLP in progetto di mq 1892,00 suddivisi in mq 1.673 residenziali e mq 219 terziario/commerciale;

#### VISTI:

- il parere favorevole con prescrizioni del settore SUAP, trasmesso in data 10/09/2025 prot. n. 27361 per gli aspetti ambientali;
- il parere preliminare, redatto in data 26/11/2024 dal gestore ALFA s.r.l. e trasmesso dall'attuatore in data 13/05/2025 con prot. 14313;
- il parere favorevole della Polizia Locale trasmesso in data 18/05/2026 prot. 16298 in merito alle opere di viabilità;
- il verbale di verifica del PFTE, relativo alla rispondenza dei requisiti della progettazione (ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 36/2023 – Verifica della progettazione, redatto dal Settore Patrimonio e Infrastrutture in data 07/08/2025 prot. n. 25144, ed il successivo parere in data 07/05/2026 prot. 15286 in merito al posizionamento della cabina elettrica richiesta dal gestore;

DATO ATTO che il parere ARPA relativo alla valutazione previsionale clima acustico, la cui procedura per l'acquisizione è in corso di definizione, verrà formalmente acquisito prima dell'approvazione;

CONSIDERATO che il progetto di Piano Attuativo, nella stesura proposta, è coerente con gli obiettivi di riqualificazione urbana e meritevole di approvazione come risulta dalla Relazione istruttoria allegata al presente atto (Allegato 9.1)

VISTO ED ESAMINATO lo Schema di Convenzione (Allegato 2.1 – Schema di Convenzione), completo di tutti gli obblighi assunti dall'Operatore in fase negoziale, che prevede:

- la durata della convenzione è fissata in anni 5 (cinque) dalla data di stipulazione;
- le cessioni previste, per complessivi 890,00mq sono le seguenti:
  - a) porzione di area di circa mq 190,00 sita in fregio a Corso della Vittoria derivante dalla demolizione dell'ex cinema da utilizzarsi per la realizzazione della nuova piazza in fregio a Corso della Vittoria;
  - b) porzione di area, di circa mq 168,15 sita, in fregio via Bernardino Luini (già strada), tale area non rientra nel computo standard, in quanto trattasi di regolarizzazione catastale con relativo accorpamento al demanio stradale di porzioni di aree di fatto utilizzate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre vent'anni;
  - c) porzione di area sita in fregio alla Via Bernardino Luini, di mq 700,00 (settecento) circa destinata alla formazione di un'area di sosta al piano terra;
- la residua superficie dovuta in cessione, pari a mq 365,20 (fino alla concorrenza di mq 1255,20 dovuti) sarà monetizzata per un importo di € 32.868,00;
- l'importo complessivo dovuto per oneri di urbanizzazione, stimato in € 133.599,90, sarà, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005, scomputato dai costi delle opere delle opere di urbanizzazione a carico dell'operatore, consistenti in:
  - a) marciapiedi scoperti con relativo pergolato
  - b) piazza e relative pertinenze su Corso della Vittoria
  - c) Area di sosta in fregio a via Bernardino Luini
  - d) Cabina elettrica di distribuzione

pertanto, al fine del rilascio dei relativi titoli abilitativi, nulla sarà dovuto dagli Attuatori per la quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione;

- le opere di urbanizzazione previste dovranno essere completate e collaudate prima del deposito della Segnalazione certificata di agibilità degli edifici residenziali.
- il versamento della quota di contributo afferente al costo di costruzione dovuto è ammesso in forma rateale, secondo le modalità fissate dal Comune nell'art. 27 del Regolamento edilizio vigente;
- ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n° 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, e di interesse pubblico o generale;

DATO ATTO CHE a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione il soggetto attuatore presterà 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, fatta salva la garanzia di corretto attecchimento delle opere a verde poste a dimora nelle aree in cessione che potrà essere svincolata solo dopo 2 (due) anni dalla data del relativo collaudo;

PRECISATO CHE:

- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere coerente con il progetto di fattibilità tecnico economica allegato al Piano Attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali;
- alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del Codice dei contratti di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36;
- il progetto esecutivo dovrà essere reso disponibile per le prescritte approvazioni, da parte del Comune, entro 6 (sei) mesi dalla stipula della Convenzione; completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e dei capisaldi catastali.
- la verifica e la validazione del progetto esecutivo sono a carico dell'Attuatore, tra i Soggetti in possesso dei requisiti, secondo la vigente normativa;

RICHIAMATO l'art. 14 - Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi della L.R. 12/2005;

RITENUTO di adottare la variante al Piano Attuativo di riqualificazione urbanistica del comparto "ex-cinema" e ambiti limitrofi, di cui all'istanza trasmessa in data 08/08/2024 con prot. 23404 da Cattaneo Rita Teresa, Cattaneo Claudio e società Hera Società Fiduciaria di revisione S.p.a., in qualità di proprietari da eseguirsi in Via Bernardino Luini angolo corso della Vittoria e riguardante le aree censite al catasto fabbricati ai mapp. 395-8813-8819-884 (parte) del foglio 5/CR;

VISTA la vigente legislazione urbanistica statale e regionale;

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

DATO ATTO che la presente delibera comporta sia riflessi contabili che patrimoniali in quanto sono previsti introiti da parte dell'Amministrazione Comunale in relazione al contributo sul costo di costruzione ed alla cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione;

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;
2. DI ADOTTARE l'allegata proposta di Piano Attuativo come da documentazione definitiva presentata in data 11/03/2026 prot. n. 7248, come integrata in data 15/04/2026 con prot. 12351, a firma dei tecnici incaricati dalla proprietà Arch. Flavio Alfonso e Ing. Antonio Tallarico, composta dai seguenti elaborati, che allegati al presente atto ne fanno parte integrante e sostanziale:

Allegato 1.1 - prot 7248.2026 RELAZIONE GENERALE  
Allegato 1.2 - prot 7248.2026 RELAZIONE TECNICA  
Allegato 1.3 - prot 7248.2026 MODELLO CALCOLO ONERI  
Allegato 1.4 - prot 7248.2026 PROSPETTO CALCOLO ONERI URBANIZZAZIONE  
Allegato 1.5 - prot 7248.2026 DICHIARAZIONE REGOLAMENTO EDILIZIO  
Allegato 1.6 - prot 7248.2026 QUADRO TECNICO ECONOMICO  
Allegato 2.1 - prot 12351.2026 SCHEMA CONVENZIONE  
Allegato 3.1 - prot 4407.2026 tav.01 Inquadramento  
Allegato 3.2 - prot 4407.2026 tav.01A Inquadramento.2  
Allegato 3.3 - prot 4407.2026 tav.02 Piante stato autorizzato  
Allegato 3.4 - prot 4407.2026 tav.03 Profili stato autorizzato  
Allegato 3.5 - prot 7248.2026 tav.04 Individuazione lotti  
Allegato 3.6 - prot 7248.2026 tav.4A Piante stato comparativo  
Allegato 3.7 - prot 14313.2025 tav.4B Comparativo fronti  
Allegato 3.8 - prot 7248.2026 tav.05 Piante piano interrato e terra stato di variante  
Allegato 3.9 - prot 7248.2026 tav.06 Piante piano primo e secondo stato di variante  
Allegato 3.10 - prot 7248.2026.tav.07 Piante piano terzo e copertura stato di variante  
Allegato 3.11 - prot 4407.2026.tav.08 Fronti stato di variante  
Allegato 3.12 - prot 4407.2026.tav.09 Verifica SLP proprietà Cattaneo  
Allegato 3.13 - prot 4407.2026.tav.10 Verifica SLP proprietà HERA  
Allegato 3.14 - prot 7248.2026.tav.11 Superfici aree in cessione  
Allegato 3.15 - prot 7248.2026.tav.11A Calcolo superfici per contributo sul CC  
Allegato 4.1 - prot 7248.2026.tav.12 Sistemazione aree in cessione  
Allegato 4.2 - prot 7248.2026.tav.12A Dettaglio sistemazione piazza  
Allegato 4.3 - prot 7248.2026.tav.12B Dettaglio sistemazione parcheggio  
Allegato 4.4 - prot 7248.2026.tav.13 Schema fognatura e rete illuminazione pubblica  
Allegato 4.5 - prot 7248.2026.tav.14 Viste.3D e foto inserimenti  
Allegato 5.1 - prot 7248.2026 RELAZIONE AGRONOMO  
Allegato 5.2 - prot 7248.2026 RELAZIONE AGRONOMO (Allegato A)  
Allegato 5.3 - prot 4407.2026 Relazione del verde  
Allegato 6.1 - prot 14313.2025 Invarianza idraulica  
Allegato 7.1- prot 4407.2026 COMPUTO METRICO PARCHEGGIO  
Allegato 7.2 - prot 4407.2026 COMPUTO METRICO PIAZZA (Altri allegati integrazioni)  
Allegato 7.3 - prot 4407.2026 Capitolato speciale d'appalto  
Allegato 7.4 - prot 7248.2026 DIAGRAMMA DI GANTT  
Allegato 7.5 – prot 7248.2026 PIANO DELLA SICUREZZA E COORDINAMENTO  
Allegato 7.6 - prot 7248.2026 Schede tecniche cabina elettrica E-distribuzione  
Allegato 7.7 - prot 14313.2025 Piano manutenzione  
Allegato 8.1 - prot 14313.2025 Studio illuminotecnico – Aree pubbliche

3. DI EVIDENZIARE che il piano attuativo in parola non presenta varianti allo strumento urbanistico vigente;

4. DI DARE ATTO che, ai fini della relativa approvazione si applica la procedura prevista dall'art. 14, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e pertanto si dispone che:
  - gli atti vengano depositati presso il Settore Urbanistica ed Edilizia Privata e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di quindici giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi quindici giorni;
  - del deposito degli atti e della pubblicazione venga data comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio e sul sito internet del Comune;
5. DI DARE atto, infine, che entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il competente organo comunale approva definitivamente il piano attuativo decidendo allo stesso tempo sulle osservazioni pervenute;
6. 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 poter raggiungere gli obiettivi di interesse pubblico mediante attuazione dell'intervento stesso, 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)

Vice Segretario  
Consonni Paolo