



Comune di Caronno Pertusella (VA)

Piazza A. Moro 1

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N° 72 del 29/05/2025

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO VIA IV NOVEMBRE - EX AREA POZZI.
APPROVAZIONE.**

L'anno duemilaventicinque addì ventinove del mese di Maggio alle ore 18:30, 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: PIANO ATTUATIVO VIA IV NOVEMBRE - EX AREA POZZI.
APPROVAZIONE.**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Caronno Pertusella è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio comunale. n. 28 del 15.07.2019 e successiva deliberazione di Consiglio comunale 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 Consiglio Comunale con Deliberazione n. 48 del 22.12.2021 come aggiornata con deliberazione n. 16 del 06.06.2024 ha individuato, ai sensi dell'art. 40 bis della LR 12/2005 e s.m.i., gli immobili patrimonio edilizio dismesso con criticità;

VISTA l'istanza di richiesta di Approvazione Piano Attuativo conforme allo strumento urbanistico generale, presentata in data 20.05.2024 con prot. n. 14821, dalla Società 4 Otto Soluzioni s.r.l. in qualità di proprietaria, da eseguirsi nell'area collocata in Via IV Novembre formata dai seguenti mappali:

fg. CR/6 mappale 521 sub 502-503-504-505-506;

fg. CR/6 mappale 3022 sub 6-13-15;

di superficie catastale complessiva pari a mq 4.827,00 e di superficie reale di mq 4.795,32, la cui proposta progettuale è stata redatta dal tecnico incaricato dalla proprietà Arch. Davide Baldiotti, con studio in Segrate (MI), iscritto all'ordine degli architetti pianificatori e paesaggisti della Provincia di Milano al n. 12550;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta comunale n. 31 del 04.03.2025, che si ritiene qui interamente richiamata, avente ad oggetto "PIANO ATTUATIVO VIA IV NOVEMBRE – EX AREA POZZI. ADOZIONE", che ha adottato il Piano Attuativo di che trattasi;

DATO ATTO che la deliberazione di adozione del Piano attuativo è stata depositata, con i relativi allegati, presso la segreteria Comunale per 15 gg. consecutivi a partire dal giorno 12.03.2025;

DATO ATTO che, in data 11.03.2025 (numero di registro 281), mediante Avviso pubblicato all'Albo Pretorio *on line* è stata data comunicazione al pubblico del deposito della deliberazione di adozione del Piano attuativo, affinché chiunque interessato potesse prenderne visione nei 15 giorni successivi (ovvero entro il 27.03.2024) e presentare osservazioni secondo le disposizioni di legge;

DATO ATTO che nei 15 gg. successivi al compiuto deposito, cioè entro il 11.04.2025, non sono pervenute, al Protocollo del Comune, osservazioni in merito al Piano Attuativo in oggetto;

DATO ATTO che:

- in data 04.02.2025 prot. n. 3567, ARPA Lombardia - Dipartimento di Como e Varese ha restituito parere tecnico favorevole in merito alla conformità della documentazione presentata alla vigente normativa in materia di inquinamento acustico e idonea ad attestare,

in termini previsionali, la compatibilità del Clima Acustico attuale per l'intervento edilizio oggetto di piano;

- in data 21.05.2025 con nota prot. 15238 il Settore Patrimonio ha espresso parere favorevole sul progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle aree in cessione indicando dettagliate prescrizioni alle quali si rimanda per la stesura del successivo progetto esecutivo;
- l'operatore ha trasmesso con data 02.04.2025 con prot. 10567, il parere tecnico preventivo favorevole alla realizzazione di opere fognarie di urbanizzazione acquisito dal gestore ALFA s.r.l.;
- in data 08.05.2025 con nota prot. 13773 la Polizia Locale ha espresso parere favorevole di competenza in merito agli aspetti viabilistici del piano;
- in data 15.05.2025 con nota prot. 14650 il Settore SUAP e Igiene urbana ha espresso il proprio parere di competenza in merito agli aspetti ambientali del piano;

DATO ATTO, inoltre, che in data 20.02.2025 con prot. 5271 la proprietà dell'area ha presentato la l'istanza edilizia (SUAP/EDI/2025/00153/SCIA) per la demolizione di fabbricato industriale esistente e opere necessarie all'esecuzione della bonifica secondo il piano approvato da ARPA;

VISTO lo schema di convenzione definitivo (Allegato 6), pervenuto in data 22.05.2025 prot. 15391, aggiornato ed integrato dall'attuatore che prevede:

- durata della convenzione è fissata in anni 5 (cinque) dalla data di stipulazione;
- la cessione gratuita delle aree destinate alla realizzazione e al completamento delle opere di urbanizzazione interessanti la lottizzazione stessa per una superficie complessiva di mq. 1.316,32 di cui mq. 400,90 da destinare a parcheggio pubblico in fondo a Via Caduti di Nassirya e mq. 915,42 destinata a verde pubblico attrezzato;
- la monetizzazione della residua superficie dovuta pari a mq 1.228,29 per un importo di € 110.546,50 (centodiecimilacinquecentoquarantasei/cinquanta);
- in merito all'obbligo di reperimento della dotazione di parcheggi privati accessibili da spazio pubblico ai sensi dell'art. 14.4.2 delle NTA l'attuatore dovrà corrispondere la somma di € 12.445,20 (dodicimilaquattrocentoquarantacinque/20) per l'area non reperita;
- l'amministrazione potrà concordare con l'attuatore, entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del piano, l'eventuale realizzazione di opere aggiuntive per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale a compensazione di tutto o in parte di quanto dovuto a titolo di monetizzazione da definirsi con successivo atto e formale approvazione di progetto di fattibilità tecnico economica; nel caso in cui il termine di cui sopra non si formalizza tale accordo l'attuatore dovrà versare l'importo dovuto;
- le opere qualificate quali Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio di importo inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 46 comma 1 lett. b della L.R. 12/2005 e s.m.i., come da richiamo dell'art. 13 comma 7 del D.lgs. 36/2023, sono a carico degli Attuatori e suoi aventi causa, anche se in misura eccedente l'importo per la quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione;
- l'importo complessivo stimato per oneri di urbanizzazione sarà, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005, scomputato dai costi delle opere, di cui al precedente punto, e risulta superiore a quanto dovuto; pertanto, al fine del rilascio del relativo titolo abilitativo, nulla sarà dovuto dagli Attuatori per la quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione;
- 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;

- a garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste gli Attuatori prestano garanzia, soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento; tale garanzia si estingue automaticamente con l'approvazione dei certificati di collaudo delle opere di urbanizzazione, fatto salvo l'importo che garantisce il completo attecchimento delle alberature messe a dimora che potrà essere svincolato dopo due anni dal collaudo;

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 relativo titolo abilitativo;

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

VISTI gli artt. 16.3 e 14.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;

VISTA la L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 40 bis;

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

CONSIDERATO 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 di aree standards, oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione;

ACQUISITI gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza amministrativa della presente deliberazione, reso, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 – I comma e 147 bis del D.lgs. n.267/2000, dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, nonché in ordine alla regolarità contabile reso dal Responsabile dei servizi finanziari;

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. DI DICHIARARE le premesse quali parti sostanziali del presente provvedimento;
2. DI APPROVARE definitivamente la proposta di Piano Attuativo come da documentazione definitiva adottata con Deliberazione di Giunta comunale n. 31 del 04/03/2025, redatta dal tecnico incaricato dalla proprietà Arch. Davide Baldiotti e composta dai seguenti elaborati di seguito elencati, che allegati al presente atto ne fanno parte integrante e sostanziale:

Allegato 1: Relazione tecnico illustrativa

Allegato 3: Computo Metrico Estimativo

Allegato 4: Quadro economico

Allegato 5: Valutazione Economico Finanziaria

Allegato 7: Relazione generale e tecnica del Progetto di fattibilità economica delle opere di urbanizzazione

Allegato 8: Relazione di sostenibilità dell'opera

Allegato 9: Esame impatto paesistico

Allegato 10: Cronoprogramma

Allegato 11: Relazione valutazione clima acustico

Allegato 12: Relazione agronomo parco

Allegato 13: Relazione invarianza idraulica

Allegato 14: Progetto illuminotecnico – relazione tecnica

Allegato 15: Progetto illuminotecnico - calcoli

Tavola 1: Inquadramento

Tavola 2: Stato di fatto – Documentazione fotografica

Tavola 3: Stato di fatto – planimetria generale e sezioni

Tavola 4: Stato di fatto planimetria generale riscontro grafico Sf

Tavola 5: Progetto – planimetria generale e sezioni

Tavola 6: Progetto – verifica distanze

Tavola 7: Progetto pianta piano terra e interrato

Tavola 8: Progetto – planimetria sottoservizi

Tavola 9: Progetto calcoli planivolumetrici

Tavola 10: Sovrapposizioni

Tavola 11: Progetto urbanizzazioni

Tavola 12: Fotoinserimenti

Tavola 12 B: Fotoinserimenti

Tavola 13: Progetto illuminotecnico

Tavola 14: Progetto di sistemazione vegetazionale

Tavola 15: Progetto tavola con riscontro analitico CME

Tavola 16 PFTE: progetto urbanizzazioni

Tavola 17 PFTE: progetto illuminotecnico

Tavola 18 PFTE: progetto di sistemazione vegetazionale

Tavola 19 PFTE: planimetria generale e sezioni

3. DI APPROVARE lo Schema di Convenzione (Allegato 6) come aggiornato ed integrato, completo di tutti gli obblighi assunti dall'Operatore in fase negoziale precisando che le opere a scomputo oneri proposte sono da ritenersi indicative e saranno, in fase esecutiva, sottoposte, ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. n. 36/2023 e succ. modd., a verifica e successiva validazione da parte del Settore Patrimonio ed Infrastrutture prima del rilascio del relativo titolo abilitativo;
4. DI PRECISARE che con riferimento ad alcuni elementi di dettaglio, l'allegato Schema di Convenzione potrà essere aggiornato prima della effettiva stipula, coerenzando i punti interessati, senza tuttavia modificare gli aspetti sostanziali;
5. DI DARE ATTO che, come riportato nell'allegato Schema di Convenzione (Allegato 6), la stessa dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 12 (dodici) mesi dalla data di approvazione, pena decadenza del Piano Attuativo, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente;
6. DI DARE ATTO che il rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere coordinato con le attività relative procedura di bonifica semplificata dell'area già attivata, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/2006, con istanza SUAP/EDI/2025/00153/SCIA;

7. DI EVIDENZIARE che il piano attuativo in parola non presenta varianti allo strumento urbanistico vigente;
8. 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 di aree standards, oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione;
9. 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 testé 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 Decreto Legislativo n.. 267 del 18.8.2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Sindaco
Giudici Marco

(atto sottoscritto digitalmente)

Segretario Generale
Roccia Rocco