



# Città di Saronno

Provincia di Varese

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

**Delibera N. 33 del 09/07/2020**

SEDUTA Straordinaria DI 1° CONVOCAZIONE

**Oggetto: PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT AMBITO ATUab7 (ex-Parma via Marconi) – ADOZIONE -**

L'anno duemilaventi addì nove del mese di luglio alle ore 20:30, previa osservanza delle formalità di legge, in SARONNO in video conferenza (ai sensi dell'art. 73 comma 1 del D.L. n. 18 in data 17.3.2020) attraverso la piattaforma Cisco Webex Meetings - si è riunito il Consiglio Comunale, presieduto dal Sig. Raffaele FAGIOLI nella sua qualità di Presidente, così composto:

n.	Consiglieri	presenti	assenti	n.	Consiglieri	presenti	assenti
1	Alessandro FAGIOLI-Sindaco	Sì	==	14	Luisa Ludovica GARBELLI	Sì	==
2	Raffaele FAGIOLI	Sì	==	15	Anna Maria SIRONI	Sì	==
3	Davide BORGHI	Sì	==	16	Alfonso Enrico INDELICATO	==	Sì
4	Claudio SALA	Sì	==	17	Francesco Davide LICATA	Sì	==
5	Angelo VERONESI	Sì	==	18	Nicola GILARDONI	==	Sì
6	Riccardo Francesco GUZZETTI	Sì	==	19	Ilaria Maria PAGANI	Sì	==
7	Micol MARZORATI	==	Sì	20	Rosanna LEOTTA	Sì	==
8	Giuseppe MAI	Sì	==	21	Franco CASALI	Sì	==
9	Antonio CODEGA	Sì	==	22	Francesco BANFI	Sì	==
10	Giuseppe LEGNANI	Sì	==	23	Davide VANZULLI	==	Sì
11	Carlo PESCATORI	Sì	==	24	Paolo RIVA	==	Sì
12	Davide NEGRI	Sì	==	25	Simona PAPALUCA	==	Sì
13	Ayman Samir YACOUB	Sì	==				

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 19

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge il Segretario Generale **Dott. Mauro Gelmini**.

Partecipano, senza diritto di voto, gli Assessori, signori: Pierangela Giuseppina Vanzulli, Gianangelo Tosi, Dario Lonardoni, Lucia Castelli, Paolo Strano.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.

## Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 9 luglio 2020

### OGGETTO:

### PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT AMBITO ATUab7 (ex-Parma via Marconi) - ADOZIONE -

#### II CONSIGLIO COMUNALE

#### PREMESSO CHE:

1. il Comune di Saronno è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera di CC n. 27 del 15/06/2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 – serie avvisi e concorsi – del 9/10/2013;
2. il PGT risulta articolato in Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi;
3. il Documento di Piano disciplina gli interventi condotti negli Ambiti di trasformazione individuati nella tavola *DdP 10 individuazione degli ambiti di trasformazione* con specifiche prescrizione, come riassunto nell'elaborato *DdP 03- Schede d'Ambito*;
4. La Società SARCOM S.r.l. è proprietaria dell'area oggetto di trasformazione ATUab7 formata dalle particelle 722, 630, 631, 640, 641, 642, 643, 644 del foglio 12 sez. SA, situato tra le vie Marconi, Monte Grappa, Piave ed ha presentato una proposta di intervento finalizzato alla conversione e rifunzionalizzazione di detta area;
5. L'Arch. Francesca Volontè con sede in Saronno via Miola, n. 1, in nome e per conto della Proprietà, ha quindi inoltrato istanza di approvazione di Piano Attuativo con nota prot. 25068 del 29/07/2019 integrato in data 22/10/2019 prot. 33872, in data 23/12/2019 prot. 41819, in data 07/02/2020 prot. 4544 e in data 25/06/2020 prot. 16849;
6. Nel suddetto progetto è previsto il recupero funzionale delle aree di proprietà del Comune di Saronno, identificate alle particelle 759, 760, 649, 883, 885, 886, 888, 889 del foglio 12 sez. SA;
7. Per la ragione di cui sopra, il P.A. proposto comporta la modifica dell'originario perimetro dell'ambito di trasformazione ATUab 7 onde ricomprendere parte delle suddette aree pubbliche nelle superfici fondiarie del Piano stesso e consentire quindi la redistribuzione a livello planimetrico delle dotazioni urbanizzative esistenti e/o previste;

#### DATO ATTO CHE:

1. Il progetto prevede la realizzazione di un complesso edilizia multifunzionale, prevalentemente residenziale, di 10.078,44 mq di SIp, di cui 2.079,44 a destinazione commerciale e 7.999,00 a destinazione residenziale. La superficie è così ripartita:

- due edifici residenziali a torre, articolati in un numero variabile di piani tra i 10 e 12 fuori terra, con due piani di interrato destinato alle autorimesse pertinenziali con accesso da via Marconi;
  - un edificio commerciale, che si configura come media struttura di vendita, ed insiste sull'area ora di proprietà comunale;
2. Il progetto, sotto il profilo dell'interesse pubblico, prefigura la cessione di aree in fregio al servizio sportivo esistente (PalaEXBO) e la sistemazione ed ampliamento dei parcheggi prossimi allo stesso, oltre alla creazione di un collegamento, sia veicolare che ciclopedonale, tra le vie Parma e Montegrappa, nonché la ricollocazione dell'area cani esistente e la formazione di altri parcheggi pubblici lungo Via Montegrappa;

RILEVATO che il Piano Attuativo di cui all'oggetto, così come nella proposta redatta, risulta in variante al P.G.T. vigente, rispetto a quanto prescritto nell'elaborato DdP 03- Schede d'Ambito, in quanto modificativo del perimetro di intervento, ma che tale fattore non dà luogo a incremento della superficie territoriale posta a base dell'applicazione degli indici di PGT e pertanto non determina nessun carico urbanistico aggiuntivo;

RILEVATO quindi che lo scambio di aree tra il privato e la proprietà pubblica è stimabile alla pari, poiché non genera vantaggi o svantaggi oggettivi a favore o contro i soggetti coinvolti ovvero che il Comune di Saronno rende disponibile un'area oggi sottoutilizzata solo affinché sia meglio organizzato il recupero urbanistico del comparto;

OSSERVATO che la permuta proposta è opportuna poiché consentirà la realizzazione della nuova strada di distribuzione, su aree attualmente private, in posizione adeguata alla razionale organizzazione del comparto di nuova costruzione, migliorativa della redistribuzione, e contestuale implementazione, delle attrezzature di utilità generale a servizio anche degli insediamenti già esistenti, in particolare del centro sportivo "PalaEXBO"

EVIDENZIATO che la comprensione di detta ipotesi di scambio trova adeguata garanzia di utilità qualora inserita, come qui proposto, in uno specifico programma di intervento e che, al contrario, in difetto dell'individuazione di un operatore certo o di una esatta contrattualizzazione degli usi e delle opere pubbliche da concretizzare l'estrapolazione delle aree dal patrimonio indisponibile sarebbe poco giustificabile;

EVIDENZIATO infine 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 del Consiglio Comunale;

VERIFICATO CHE:

1. l'intervento proposto, fatta eccezione per i motivi di variante sopra esplicitati, 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 30/06/2020 ha espresso parere favorevole;
4. sulla proposta di Piano Attuativo il servizio Patrimonio ha espresso parere con nota prot. 15222 del 10/06/2020, integrato in data 22/06/2020 prot. 16360;
5. sulla proposta di Piano Attuativo il servizio Strade e Servizi a rete ha espresso parere on nota prot. 17309 del 01/07/2020;
6. sulla proposta di Piano Attuativo il servizio Mobilità ha espresso parere on nota prot. 17301 del 01/07/2020;
7. sulla proposta di Piano Attuativo il servizio Verde ha espresso parere con nota prot. 16360 del 22/06/2020;

DATO ATTO CHE il Piano in oggetto è stato preventivamente sottoposto al procedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), così come disposto dalla normativa vigente, procedimento che si è concluso con provvedimento di NON assoggettabilità alla VAS con Decreto emesso in data 25/06/2020 prot. 16805.

DATO INOLTRE ATTO CHE il parere del competente Servizio ATS Insubria in merito agli aspetti igienico ambientali del Piano in oggetto è stato acquisito in sede di verifica VAS.

EVIDENZIATO CHE è in corso la procedura ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i. autorizzata con protocollo n. 8129 del 05/03/2020;

EVIDENZIATO INOLTRE che la stipula della convenzione del Piano in oggetto sarà subordinata al rilascio del certificato di avvenuta bonifica;

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

VISTE 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 espressi per appello nominale favorevoli **n. 14** dei sigg.ri: Alessandro Fagioli – Sindaco -, Raffaele Fagioli - Presidente -,Veronesi, Sala, Borghi, Guzzetti, Mai, Codega, Sironi, Legnani, Negri, Yacoub Ayman, Pescatori, Garbelli del gruppo Lega Nord Lega Lombarda per l'Indipendenza della Padania, **contrari n. 5**: Licata, Pagani e Leotta del gruppo Partito Democratico, Casali del gruppo Tu@Saronno e il consigliere indipendente Banfi, **su n. 19** consiglieri presenti,

## DELIBERA

1. di autorizzare la dismissione dal patrimonio pubblico indisponibile dell'area oggetto di permuta pari a mq 1756,51 come evidenziata nell'allegato A allo schema di convenzione presentato dall'Attuatore del Piano, accettando contestualmente lo scambio di aree tra il privato e la proprietà pubblica;
2. di adottare l'allegato progetto di Piano Attuativo, redatto dall'Arch. Francesca Volontè con studio in Saronno via Miola, n. 1, in nome e per conto della Proprietà, costituito dai seguenti elaborati:

- ✓ *Tavola 1: estratti mappa e PGT, planimetria superficie territoriale*
- ✓ *Tavola 2: planimetria di progetto e profilo urbano*
- ✓ *Tavola 3: planimetria aree in cessione*
- ✓ *Tavola 4: superficie drenante*
- ✓ *Tavola 5: schema opere di urbanizzazione 1° e 2°*
- ✓ *Tavola 6: planimetria aree a standard*
- ✓ *Tavola 7: edificio commerciale progetto architettonico*
- ✓ *Tavola 8: edifici residenziali - progetto architettonico - planimetria piano terra e piano tipo - prospetto schematico*
- ✓ *Tavola 9: edifici residenziali - progetto architettonico - piano interrato - sezione schematica*
- ✓ *Tavola 10: progetto opere di urbanizzazione*
- ✓ *Relazione tecnica*
- ✓ *Relazione variante al PGT*
- ✓ *Computo metrico*
- ✓ *Schema di Convenzione*

Inoltre: *ALLEGATO 6 (EX ALL. 15 - DICHIARAZIONE VARIANTI)-DGR 6738 GIU 2017*

3. di dare atto che 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 4, 5, 6, 7, 8, 12,13 della convenzione, in cui si prevede quanto di seguito riportato:

- ALLA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE:

- a) **monetizzazione standard = €.** 347.438,70  
(€/mq 90 x mq 3860,43)

-AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE:

- a) **oneri di urbanizzazione primaria:** nulla è dovuto in quanto le opere a scomuto superano l'importo degli oneri dovuti (€ 469.563,12 > € 393.370,42)
- b) **oneri di urbanizzazione secondaria: € 200.439,11** (€ 609.426,86 - € 408.987,75)
- c) **quota di contributo relativo al costo di costruzione**

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

**DELIBERA DI CONSIGLIO N. 33 del 09/07/2020**

---

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

Oggetto: PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT AMBITO ATUab7 (ex-Parma via Marconi) - ADOZIONE -

- **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, 06/07/2020

Il Dirigente del Settore  
Arch. Ambrogio Mantegazza

---

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente  
Raffaele Fagioli

---

**DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto segretario certifica che il presente verbale viene affisso all'Albo pretorio di questo Comune il giorno 15 luglio 2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi – art. 124, comma 1, D.Lgs.267/2000.

Dalla Residenza Municipale, addì 15 luglio 2020

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. Vittorio Carrara

il documento informatico, da cui la copia è tratta, è stato predisposto e conservato presso l'amministrazione, in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del DLgs. 82/2005