



# Città di Saronno

Provincia di Varese

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

### Delibera N. 13 del 28/02/2019

SEDUTA Straordinaria DI 1° CONVOCAZIONE

**Oggetto: VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "AREA EX CEMSA (AMBITO VIA VARESE VIA FERRARI - COMPARTO B2)" - ADOZIONE -**

L'anno duemiladiciannove addì ventotto del mese di febbraio alle ore 20:30, previa osservanza delle formalità di legge, in SARONNO nella sala consiliare "Dott. A. Vanelli - P.za Santuario 7 - 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	Pierluigi BENDINI	==	Sì
12	Davide NEGRI	Sì	==	25	Simona PAPALUCA	==	Sì
13	Sara CILLO	==	Sì				

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 21

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge il Segretario Generale **Dott. Vittorio Carrara.**

Partecipano, senza diritto di voto, gli Assessori, signori: Pierangela Giuseppina Vanzulli, Gianangelo Tosi, Dario Lonardoni, Lucia Castelli, Gianpietro Guaglianone, Maria Assunta Miglino, 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.13 DEL 28.2.2019

**OGGETTO: VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “AREA EX CEMSA (AMBITO VIA VARESE VIA FERRARI – COMPARTO B2)” - ADOZIONE -**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO CHE:

1. Il Comune di Saronno e la Società Investimenti Sviluppo Immobiliare s.r.l. in attuazione alle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 24 del 28 Marzo 2006 e n. 48 del 11 Luglio 2006, stipularono apposito atto convenzionale per dare corso al Programma Integrato di Intervento “Area ex Cemsa (ambito Via Varese Via Ferrari)”, atto Notaio Garbagnati n. rep. 163616/24012 in data 5 Settembre 2006;
2. In data 22 Maggio 2009 è stata dichiarata fallita con procedura n. 286/09 del Tribunale di Milano la Società I.S.I. s.r.l. e ciò ha portato al blocco delle realizzazioni sia private che pubbliche inerenti la Convenzione originaria stipulata in data 5 Settembre 2006 dalla Società suindicata; pertanto la procedura fallimentare ha determinato lo stallo per oltre 9 anni dell’attuazione del comparto;
3. Con decreto del Tribunale di Milano, rep. 84/2018 del 16/01/18 sono state trasferite alla Società IMMOBILIARE IL PARCO SARONNO le aree già di proprietà I.S.I., in applicazione della procedura di aggiudicazione esperita in data 14/02/2017 e che intanto detta Soc. IMMOBILIARE IL PARCO SARONNO ha pure acquisito, con atto di compravendita Notaio Cianci 38750/2877 del 10/01/2018, le altre aree interessate dal programma edilizio in parola ma appartenenti ad altro soggetto ovvero a UBI LEASING S.p.A.;
4. Che il nuovo Attuatore in considerazione del lasso di tempo trascorso dall’origine del Piano, ha manifestato l’esigenza di ridefinire la distribuzione delle aree tra pubbliche e private pur rispettando gli obblighi assunti con l’originaria Convenzione

PREMESSO INOLTRE CHE:

con nota del prot. n. 18628 del 16/06/2017 e successive integrazioni del 02/08/2017 prot. n. 23526, del 08/09/2017 prot. n. 26509, del 03/10/2017 prot. n. 29063, del 08/11/2017 prot. n. 33217, del 03/10/2018 prot. n. 30288, del 17/12/2018 prot. n. 38819, del 18/12/2018 prot. n. 38931, del 18/01/2019 prot. n. 1750, del 28/01/2019 prot. n. 2791, del 31/01/2019 prot. n. 3285 del 07/02/2019 prot. n. 4159, del 13/02/2019 prot. n. 4780 e del 19/02/2019 prot. n. 5354.

la Società IMMOBILIARE IL PARCO SARONNO s.r.l. ha presentato formale richiesta di variante per il Piano in oggetto finalizzata alla parziale revisione e razionalizzazione delle prestazioni urbanistiche concordate, soprattutto in relazione ad una nuova definizione delle aree promesse in cessione, dall'Attuatore a favore del Comune, e destinate alla formazione delle opere di urbanizzazione; nello specifico la Variante si pone i seguenti obiettivi:

- riqualificazione urbana complessiva dell'area secondo quanto già convenzionato nel P.I.I. in corso;
- ridefinizione del parco (primo lotto) onde garantire il rispetto del cono ottico visivo come indicato negli strumenti di pianificazione generale (vedi Tavola: PGT – DdP\_03 Scheda ATUa 1);
- riorganizzazione e redistribuzione delle aree a parcheggio lungo le arterie principali esistenti e conseguente ridefinizione della pista ciclopedonale prevista.
- Ricollocazione e ridefinizione dei volumi e delle destinazioni d'uso rispetto a quanto già definito nel P.I.I. in corso;

#### DATO ATTO CHE:

il progetto di Variante al Programma Integrato di Intervento "Area ex Cemsal (ambito Via Varese Via Ferrari)", redatto dallo Studio Facchinetti & Partners – Architetto Massimo Facchinetti con studio in Bergamo – Via Daste e Spalenga n.45, per conto dell'IMMOBILIARE IL PARCO SARONNO s.r.l., è composto dai seguenti elaborati, sostitutivi delle tavole allegate al contratto urbanistico originario:

- Allegato A – Relazione tecnico illustrativa
- Allegato B – Schema di convenzione Urbanistica
- Allegato C – Verifiche urbanistiche PTCP
- Allegato D – Analisi della sensibilità paesistica dell'ambito oggetto di P.I.I.;
- Allegato E – Relazione Geologica e Geotecnica
- Allegato F – Atti di proprietà
- Allegato G – Stima opere di urbanizzazione
- Allegato H – Rapporto di compatibilità, socio-economica-occupazionale;
- Allegato I – Specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto. Rapporto d'impatto compatibilità urbanistico territoriale;
- Allegato L – Documentazione previsionale di clima acustico ai sensi della Legge n. 447/5 e L.R. 13/2001 e relativi decreti applicativi;
- Allegato M – Valutazione previsionale di verifica del rispetto dei requisiti acustici passivi ai sensi del D.P.C.M. 05/12/1997;
- Tavola n. 01 – Inquadramento territoriale – Scala 1:10.000
- Tavola n. 02 – Estratti cartografici – Scala 1:2.000
- Tavola n. 03 – Stato di fatto: rilievo e sezioni ambientali, documentazione fotografica - Scala 1:1.000
- Tavola n. 04 – Proposta di frazionamento – Scala 1:1.000
- Tavola n. 05 – Raffronto standard progetto P.C. Edilizio / P.I.I. in variante – Scala 1:1.000
- Tavola n. 06 – Progetto: planimetria generale, proposta nuovo intervento – Scala 1:500
- Tavola n. 07 – Progetto: sezioni ambientali – Scala 1:500
- Tavola n. 08 – Planimetria reti sottoservizi: fognatura, acque bianche, acquedotto – Scala 1:500
- Tavola n. 09 – Planimetria reti sottoservizi: energia elettrica, illuminazione pubblica, gas, telecomunicazioni – Scala 1:500
- Tavola n. 10 – Sezioni stradali tipo – Scala 1:50

- Tavola n. 11 – Particolari costruttivi - Scala 1:20
- Tavola n. 12 – Progetto: cabina trasformazione energia elettrica – Scala 1:50
- Tavola n. 13 – Render volumetrici
- Tavola n. 14 – Planimetria collegamento viario nuova viabilità/comparto B2 – Scala 1:1.000
- Tavola n. 15 – Cronoprogramma urbanizzazioni – Scala 1:1.000

DATO ATTO CHE la proposta di cui al punto che precede introduce modifiche ed integrazioni che non variano sostanzialmente il Piano Attuativo in essere ovvero che:

- non incidono sul dimensionamento globale dell'insediamento originariamente previsto;
- non diminuiscono la dotazione globale di aree per servizi pubblici o di uso pubblico;
- non alterano le generali destinazioni funzionali programmate e concordate;
- variano l'impostazione del piani volumetrico di progetto;

EVIDENZIATO CHE:

- Rimangono invariati i dati e i parametri dimensionali e funzionali sanciti con l'originario attuatore e convenzionati con atto notarile il 5 Settembre 2006 Notaio Garbagnati n. 163616/24012, che prevedono una volumetria ammessa complessiva pari a 79.169,00 mc, e che nella attuale proposta vengono così distribuiti: per il residenziale 58.433,00 mc, per il commerciale 12.000,00 mc. e per il direzionale 5.736,00 mc.
- Le superfici a standard, rispettando quanto richiesto, vengono incrementate da 26.556,00 mq a 26.815,00 mq.
- Si realizzano opere extra-comparto su una superficie pari a 8.130,00 mq.
- Gli oneri di urbanizzazione primaria sono totalmente assorbiti dalle opere a scomputo, che nello specifico si identificano con le opere stradali (strada, marciapiedi, fognatura, illuminazione pubblica), la realizzazione di Piazza Statuto, il proseguimento dell'asse viario parallelo alla ferrovia e la sistemazione elementare del primo lotto del parco.
- Agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti saranno dedotti gli oneri già versati dal precedente Attuatore (vedi art. 7 dello schema di Convenzione allegata).
- Differentemente dall'accordo originario parte delle aree destinate alla formazione delle opere di urbanizzazione sarà mantenuta in capo alla proprietà privata ed asservita all'uso pubblico; nello specifico sarà trattenuta dall'Attuatore la proprietà del parcheggio (mq. 4.330,00) di servizio alle attività commerciali e le opere realizzate sull'area non saranno considerate a scomputo degli oneri, nonché l'Attuatore riconoscerà in numerario la parziale monetizzazione della quota asservita e non ceduta.

VISTO il parere della Commissione Paesaggio che nella seduta del 12 Febbraio 2019 con verbale n. 422 si è espressa favorevolmente chiedendo *"...di incrementare la piantumazione con alberature al fine di configurare Viale Escrivà de Balaguer come Viale alberato."*;

VISTO l'allegato parere del Servizio Strade Traffico e Mobilità, del quale si intendono qui integralmente richiamate le osservazioni e le prescrizioni fatte, che comporterà l'opportuno adeguamento degli elaborati in esso citati, prima della definitiva approvazione della variante in oggetto;

Dato atto che il parere del competente Servizio ATS, sarà acquisito prima dell'approvazione definitiva;

## VISTE:

- la Legge n. 1150/42 e le generali disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- in particolare l'art.28 L. 1150/42 e l'art. 14 L.R. 12/2005
- in particolare l'art. 93 comma 1 ter L.R. 12/2005

Richiamato il fatto che le varianti ai Piani Attuativi in corso, sotto il profilo normativo locale, devono fare riferimento all'apparato regolamentare derivato dallo strumento urbanistico previgente, che li ha generati, e che quindi non si debba verificare alcuna conformità al Piano di Governo del Territorio oggi efficace

VISTI gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Con voti, espressi nei modi di legge, **favorevoli n. 13** dei sigg.ri: Alessandro Fagioli – Sindaco-, Raffaele Fagioli -Presidente-, Veronesi, Borghi, Codega, Negri, Legnani, Mai, Garbelli, Guzzetti, Pescatori, Sala e Sironi del gruppo Lega Nord Lega Lombarda per l'Indipendenza della Padania, **astenuti n.6** i sigg.ri Gilardoni, Leotta, Licata e Pagani del gruppo Partito Democratico, Casali del gruppo Tu@Saronno e il consigliere Indipendente Banfi, **contrari n. 2** il consigliere Indipendente Indelicato e il consigliere e Vanzulli del gruppo Movimento 5 Stelle, **su n. 21** consiglieri presenti, ;

## DELIBERA

1. di adottare la Variante al Programma Integrato di Intervento "Area ex Cemsal (ambito Via Varese Via Ferrari)" - redatto dallo Studio Facchinetti & Partners – Architetto Massimo Facchinetti con studio in Bergamo – Via Daste e Spalenga n.45, per conto dell'IMMOBILIARE IL PARCO SARONNO s.r.l. - con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa, e composto dai seguenti elaborati, sostitutivi delle tavole allegate al contratto urbanistico originario che, allegati alla presente deliberazione, ne formano parte integrante e sostanziale:

- Allegato A – Relazione tecnico illustrativa
- Allegato B – Schema di convenzione Urbanistica
- Allegato C – Verifiche urbanistiche PTCP
- Allegato D – Analisi della sensibilità paesistica dell'ambito oggetto di P.I.I.;
- Allegato E – Relazione Geologica e Geotecnica
- Allegato F – Atti di proprietà
- Allegato G – Stima opere di urbanizzazione
- Allegato H – Rapporto di compatibilità, socio-economica-occupazionale;
- Allegato I – Specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto. Rapporto d'impatto compatibilità urbanistico territoriale;
- Allegato L – Documentazione previsionale di clima acustico ai sensi della Legge n. 447/5 e L.R. 13/2001 e relativi decreti applicativi;

- Allegato M – Valutazione previsionale di verifica del rispetto dei requisiti acustici passivi ai sensi del D.P.C.M. 05/12/1997;
  - Tavola n. 01 – Inquadramento territoriale – Scala 1:10.000
  - Tavola n. 02 – Estratti cartografici – Scala 1:2.000
  - Tavola n. 03 – Stato di fatto: rilievo e sezioni ambientali, documentazione fotografica - Scala 1:1.000
  - Tavola n. 04 – Proposta di frazionamento – Scala 1:1.000
  - Tavola n. 05 – Raffronto standard progetto P.C. Edilizio / P.I.I. in variante – Scala 1:1.000
  - Tavola n. 06 – Progetto: planimetria generale, proposta nuovo intervento – Scala 1:500
  - Tavola n. 07 – Progetto: sezioni ambientali – Scala 1:500
  - Tavola n. 08 – Planimetria reti sottoservizi: fognatura, acque bianche, acquedotto – Scala 1:500
  - Tavola n. 09 – Planimetria reti sottoservizi: energia elettrica, illuminazione pubblica, gas, telecomunicazioni – Scala 1:500
  - Tavola n. 10 – Sezioni stradali tipo – Scala 1:50
  - Tavola n. 11 – Particolari costruttivi - Scala 1:20
  - Tavola n. 12 – Progetto: cabina trasformazione energia elettrica – Scala 1:50
  - Tavola n. 13 – Render volumetrici
  - Tavola n. 14 – Planimetria collegamento viario nuova viabilità/comparto B2 – Scala 1:1.000
  - Tavola n. 15 – Cronoprogramma urbanizzazioni – Scala 1:1.000
2. di dar corso ai successivi provvedimenti per l'approvazione della suddetta Variante al Programma Integrato di Intervento, seguendo la procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 anche ai fini dell'art. 92 comma 8 della medesima, per il diverso riparto percentuale delle destinazioni funzionali;
  3. di confermare tutto quanto non modificato con il presente atto e già riportato in termini contrattuali nell'originaria convenzione citata sopra, Convenzione stipulata in data 5 Settembre 2006 rep. n. 163616/24012 atto Notaio Garbagnati;
  4. di dare atto che la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stimati in relazione agli interventi previsti dalla variante al Piano Attuativo, dovrà avvenire secondo le modalità specificate rispettivamente agli articoli 5,6,7,13 e 17 della convenzione, in cui si prevede quanto di seguito riportato:

**- ALLA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE:**

- a) monetizzazione standard = **€ 194.850,00**  
 (€/mq 45 x mq 4.330,00 = 194.850,00 Euro per aree solo asservite e non cedute)

**-AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE:**

- a) oneri di urbanizzazione primaria dovuti

**Euro 1.176.252,99 (\*)**

- b) oneri di urbanizzazione secondaria dovuti

**Euro 1.213.313,06** (€ 1.517.295,85(totale oneri)– € 303.982,79 (oneri già versati))

(\*) Opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo = € 1.711.080,00

Pertanto non è previsto alcun versamento monetario relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria

c) quota di contributo relativo al costo di costruzione;

5. di dare atto che si procederà con appositi provvedimenti a regolare gli eventuali aspetti contabili;

6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di procedere con gli atti di deposito e pubblicazione del programma urbanistico, come dichiara con apposita votazione espressa nei modi di legge, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, con voti **favorevoli n. 13** dei sigg.ri: Alessandro Fagioli – Sindaco-, Raffaele Fagioli -Presidente-, Veronesi, Borghi, Codega, Negri, Legnani, Mai, Garbelli, Guzzetti, Pescatori, Sala e Sironi del gruppo Lega Nord Lega Lombarda per l'Indipendenza della Padania, **astenuti n. 6** i sigg.ri Gilardoni, Leotta, Licata e Pagani del gruppo Partito Democratico, Casali del gruppo Tu@Saronno e il consigliere Indipendente Banfi, **contrari n. 2** il consigliere Indipendente Indelicato e il consigliere e Vanzulli del gruppo Movimento 5 Stelle, **su n. 21** consiglieri presenti.

## DELIBERA DI CONSIGLIO N. 13 del 28/02/2019

I \ A	Beneficiario\Debitore	Numero	Eserc.	Comp.	Importo	Piano dei conti	Cap.	Siope
						....		
&& CN TB_ IMA C 10						....		

Oggetto: VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "AREA EX CEMSA (AMBITO VIA VARESE VIA FERRARI - COMPARTO B2)" - 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, 22/02/2019

**Il Dirigente del Settore**  
Arch. Massimo Stevenazzi

- **Parere di regolarità contabile (comportando l'atto riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente (artt. 49 e 147 bis Testo Unico Enti Locali – D.lgs 267/2000)**
  
- **Non necessita Visto attestante la copertura finanziaria (art. 151 c. 4 TUEELL D.lgs 267/2000)**

Saronno, 22/02/2019

**Il Responsabile del Servizio Finanziario**  
Dott.ssa Cristina Pizzetti

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Presidente**  
Raffaele Fagioli

---

---

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Segretario Generale**  
Dott. Vittorio Carrara

---

---

#### **DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto segretario certifica che il presente verbale viene affisso all'Albo pretorio di questo Comune il giorno 6 marzo 2019 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi – art. 124, comma 1, D.Lgs.267/2000.

Dalla Residenza Municipale, addì 5 marzo 2019

**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