



Deliberazione della Giunta Comunale

Delibera N. 57 del 02/04/2019

**Oggetto: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE
ATU b 13 VIA MIOLA - ADOZIONE -**

L'anno duemiladiciannove addì due del mese di aprile alle ore 15:00 in Saronno nella Sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale, con la presenza dei Signori:

		presenti	assenti
Alessandro Fagioli	Sindaco	Sì	==
Pierangela Giuseppina Vanzulli	Vicesindaco	Sì	==
Dario Lonardoni	Assessore	Sì	==
Gianangelo Tosi	Assessore	Sì	==
Lucia Castelli	Assessore	Sì	==
Maria Assunta Miglino	Assessore	==	Sì
Gianpietro Guaglianone	Assessore	Sì	==
Paolo Strano	Assessore	Sì	==

Il Sig. **Alessandro Fagioli** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato, con la partecipazione, per le funzioni di legge, del Segretario Generale **Dott. Vittorio Carrara**.

OGGETTO:

**PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU b 13
VIA MIOLA - ADOZIONE -**

LA GIUNTA 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 prescrizioni, come riassunto nell'elaborato *DdP 03- Schede d'Ambito*;
4. la Soc. ADEX s.r.l., il sig. A. Rossini e il Comune di Saronno sono proprietari del coacervo immobiliare formato dalle particelle 17, 16, 51, 52 e 53 del foglio 13 sez. SA, situato in Via Miola, e costituente un ambito di trasformazione urbana denominato, negli elaborati tecnici a corredo del PGT vigente, ATUb 13;
5. lo studio di ingegneria De Marco, in nome e per conto delle proprietà ADEX s.r.l. e del Sig. A. Rossini, ha inoltrato una proposta di adozione di un Piano Attuativo relativa

all'ambito in oggetto con nota prot.14573 del 10/05/2018 successivamente integrata con nota prot. 21109 del 03/07/2018 e in data 14/02/2019 prot. 4937;

DATO ATTO CHE in detta proposta progettuale sostanzialmente si prevede:

1. la costruzione di un nuovo edificio residenziale di 6 piani fuori terra con Slp residenziale in progetto pari a circa mq 2.000;
2. il temporaneo mantenimento delle attività non residenziali già insediate presso la proprietà Rossini pari a 958,80 mq di Slp non residenziale oltre a 203,87 mq di Slp residenziale;
3. la cessione di una porzione di proprietà privata a favore del comune, per il completamento del parcheggio pubblico già esistente tra le vie Parini e Miola pari a circa 355 mq;
4. l'asservimento all'uso pubblico di una parte del mappale 16 fg. 13 SA pari a circa 1050 mq (ad uso parcheggio);
5. la cessione e l'asservimento al patrimonio pubblico di residuali porzioni territoriali perimetrali, al fine di razionalizzare lo sviluppo di strade e marciapiedi circostanti l'ambito proprio dell'intervento costruttivo pari a circa 180 mq;

INOLTRE:

6. la ADEX s.r.l. acquisirebbe a sé, nell'ambito della convenzione urbanistica, proprietà fondiaria e diritti volumetrici pertinenti al Comune di Saronno, attraverso un atto di permuta: la società cederebbe al patrimonio pubblico l'area sita in Via De Sanctis, adiacente al campo da softball, e compresa in un ambito ATP, della consistenza di circa 8.600 mq. (di cui ai mappali 91, 92 e 93 fg. 18 sez. SA);
7. La cessione dell'area di Via De Sanctis avverrebbe in pieno ossia l'indice fondiario virtuale che i terreni già compresi negli ambiti ATP generano – pari a 0,10 mq/mq - non sarebbe utilizzato altrimenti dal cedente, il quale rilascerebbe quindi al comune acquirente ogni e qualsiasi diritto ritraibile dalla proprietà fondiaria.
8. la soc. ADEX procederebbe pure a cedere al patrimonio pubblico un'altra area di sua proprietà, posta in Via Don Mazzolari, di circa 1.760 mq. (mappale 102 fg. 7 sez. SA) trasferendone la capacità volumetrica virtuale presso l'ambito proprio dell'intervento, in conformità con le possibilità offerte dal Documento di Piano relativamente ai trasferimenti volumetrici ammissibili per gli ambiti di trasformazione ATU; l'area oggetto di cessione è urbanisticamente compresa nel Piano dei Servizi, e nel caso specifico, adiacente ad un parchetto già di proprietà pubblica, attrezzato ed utilizzato;

DATO ATTO CHE le questioni prettamente patrimoniali relative al contratto urbanistico in oggetto e riguardanti la permuta di aree, di cui ai precedenti punti 6, 7 e 8 sono state approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 25/10/2018, esecutiva ai sensi di legge;

PRESO ATTO CHE:

- l'attuatore e proprietario del lotto 1 (Rossini) si impegna a dare corso alla rifunzionalizzazione del lotto entro i termini convenzionali e che pertanto ha la facoltà di trasformare parte della Slp esistente a destinazione non residenziale in superficie a

destinazione residenziale nel rispetto dei limiti consentiti dalla normativa di Piano del PGT vigente;

- secondo le nuove funzioni insediate sarà ricalcolato il carico urbanistico dovuto e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione da versare nonché l'area a standard da reperire o monetizzare a favore dell'Amministrazione Comunale (come da impegno sancito dall'art. 2 dello Schema di Convenzione allegato);

RILEVATO che il Piano Attuativo di cui all'oggetto risulta conforme al P.G.T. vigente.

EVIDENZIATO 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 della Giunta Comunale;

VERIFICATO CHE

1. l'intervento proposto 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 16/10/2018 ha espresso parere favorevole con alcune prescrizioni per la fase della progettazione esecutiva;
4. sulla proposta di Piano Attuativo il servizio Patrimonio ha espresso parere con nota prot. 36470 del 27/11/2018, allegata alla presente
5. sulla proposta di Piano Attuativo il servizio Strade e Servizi a rete ha espresso parere con nota prot. 38420 del 13/12/2018, integrato in data 12/02/2019 prot. 4631 e in data 18/03/2019 prot. 8936 (vedi parere allegato);
6. sulla proposta di Piano Attuativo il servizio Verde ha espresso parere con nota prot. 39140 del 19/12/2018 (vedi parere allegato);

DATO ATTO CHE il parere del competente Servizio ATS Insubria, sarà acquisito prima dell'approvazione definitiva;

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 unanimi e palesi

DELIBERA

1. di adottare l'allegato progetto di Piano Attuativo, redatto dallo "STUDIO di INGEGNERIA DE MARCO - Agostino e Carlo De Marco Ingegneri Associati", con studio professionale in Saronno (Va) via Angelo Ramazzotti, 41, per conto degli Attuatori, composto dai sottoelencati elaborati:

- TAVOLA 1b: *inquadramento territoriale;*
- TAVOLA 2b: *rilievo planoaltimetrico - azzonamento;*
- TAVOLA 3b: *planivolumetrico;*
- TAVOLA 4b: *piante, prospetti e sezioni schematiche;*
- TAVOLA 5b: *opere di urbanizzazione;*
- ALLEGATO Ab: *relazione tecnica illustrativa e verifiche planivolumetriche;*
- ALLEGATO Bb: *computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;*
- ALLEGATO Cb: *schema di convenzione;*
- ALLEGATO D: *rendering e foto-inserimenti;*
- ALLEGATO E: *documentazione fotografica.*

2. di dare atto che la corresponsione degli oneri dovuti a titolo di conguaglio per la permuta dei terreni, a titolo di monetizzazione per la mancata cessione di aree a standard, 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 3, 6, 7, 8, 9, 12 della convenzione, in cui si prevede quanto di seguito riportato:

- ALLA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE:

a) **monetizzazione standard = € 53.583,30**

(595,37 mq*90 €/mq)

b) **monetizzazione per asservimento = € 53.222,85**

(1.182,73 mq *45 €/mq)

c) **differenza valore tra beni permutati = € 15.357,22**

(art. 3 schema di convenzione)

-AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE:

a) **oneri di urbanizzazione primaria = € 50.044,90**

(€ 79.389,10 - € 29.344,20)

b) **oneri di urbanizzazione secondaria = € 97.341,60**

(€ 121.330,51 - € 23.988,91)

c) **quota di contributo relativo al costo di costruzione**

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

3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, al fine di consentire da subito gli adempimenti relativi al deposito ed alla pubblicazione dei piani urbanistici attuativi.

DELIBERA DI GIUNTA N. 57 del 02/04/2019

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

Oggetto: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU b 13 VIA MIOLA - 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, 01/04/2019

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, 01/04/2019

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott.ssa Cristina Pizzetti

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Alessandro Fagioli

Letto, confermato e sottoscritto

Il Segretario Generale
Dott. Vittorio Carrara

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che il presente verbale verrà affisso all'Albo pretorio di questo Comune il giorno _____ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi – art. 124, comma 1 del D.Lgs.267/2000.

Nello stesso giorno in cui verrà affisso all'Albo Pretorio, il presente verbale verrà comunicato con elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.

Dalla Residenza Municipale, addì

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