



Città di Somma Lombardo
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera N. 115 / 2019

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO N. 02/2019 CON VALENZA DI PIANO COMMERCIALE AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 8 DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT IN VIA MILANO.

Immediatamente eseguibile

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **undici**, del mese di **ottobre**, alle ore **10:00**, in Somma Lombardo, in Sala Giunta si è riunita la Giunta nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Presente
BELLARIA Stefano - Sindaco	Sì
ALIPRANDINI Stefano - Vice Sindaco	Sì
NORCINI Raffaella - Assessore	Sì
CALO' Francesco - Assessore	Sì
PIANTANIDA CHIESA Edoardo - Assessore	Sì
VANNI Barbara Stefania - Assessore	No
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	1

Partecipa il Segretario Generale AFFAITATI Annachiara.

Il sig. BELLARIA Stefano, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 22 giugno 2012 è stato stipulato atto rep. 2221 racc. 1391 - Notaio Laura Pirro inerente la *“Convenzione per intervento edilizio convenzionato in zona D2 finalizzato alla costruzione di edificio commerciale/direzionale con annesse residenze in Somma Lombardo – via Milano”* della durata di 6 anni prorogati di ulteriori tre anni ai sensi della L. n. 98/2013 cosiddetto *“DL del fare”*, con scadenza quindi al 21.06.2021, in vigenza del PRG decaduto a seguito dell’entrata in vigore del PGT vigente (6.02.2014);
- il fascicolo è stato registrato agli atti come PDC N. 14/2011;
- con la suddetta convenzione è stata gravata all’uso pubblico gratuito e perpetuo a favore del Comune un’area di mq. 243,77, identificata catastalmente ai mappali 18810-18812 della sezione censuaria di Mezzana Superiore che essendo inferiore a quanto dovuto in base al Piano dei Servizi allora vigente la rimanenza è stata monetizzata ad €/mq. 80,00, per un totale di € 114.578,40 interamente pagato al Comune;
- il Comune è ora dotato di PGT approvato con deliberazione consiliare n. 30 dell’11.7.2013, entrato in vigore in data 6.02.2014 a seguito di pubblicazione di avviso sul BURL;

VISTA l’istanza presentata in data 6.3.2019 – prot. 7440, dalla Società MARSIGLIO ARREDAMENTI di Marsiglio Emanuela, Daniela & C. Sas, proprietaria dell’area sita in via Milano 62, identificata catastalmente al C.T. ai mappali 1298-18809-18810-18811-18812 e 1304 (parte) - Fig. 9 della sezione censuaria B di Mezzana Superiore per la costruzione di nuovo edificio ad uso commerciale della superficie lorda di progetto pari a mq 1.328,30 e della relativa area a standard da cedere ad uso pubblico di mq 1.334,94, di cui al fascicolo Piano Esecutivo n° 2/2019;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta comunale n. 81 del 17.7.2019, immediatamente eseguibile, con cui è stato adottato il Piano Esecutivo n. 2/2019, sulle aree poste in via Milano 62, identificate catastalmente al C.T. ai mappali 1298-18809-18810-18811-18812 e 1304 (parte) - Fig. 9 della sezione censuaria B, a completo degli elaborati progettuali predisposti dal tecnico progettista incaricato dalla proprietà, che prevedono la realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale della superficie lorda di progetto pari a mq 1.328,30 e della relativa area a standard da cedere ad uso pubblico di mq 1.334,94;

CONSIDERATO che ad esecutività avvenuta, tale deliberazione con i relativi allegati è stata depositata presso la segreteria comunale e pubblicata sul sito internet istituzionale dal 22.7.2019 al 6.8.2019;

DATO ATTO che è stato pubblicato avviso di deposito all’Albo Pretorio on-line al n. 2238 del 22.7.2019 e che sino al 21.8.2019 era possibile presentare osservazioni;

DATO ATTO altresì che, ai fini dell’efficacia dell’atto, la deliberazione di Giunta comunale n. 81/2019, unitamente ai suoi allegati, è stata pubblicata nel sito *“Amministrazione trasparente”* – apposita Sezione ai sensi dell’art. 39, comma 1, lett. a) e 3 del D.Lgs. 14.3.2013 n.33 modificato dal D.Lgs. 25.5.2016 n. 97;

RILEVATO che non sono pervenute osservazioni nei termini assegnati;

VISTO il progetto che si compone degli elaborati di seguito indicati:

Elaborati cartografici:

Tav. 1 Planimetria opere di urbanizzazione

Tav. 1/a Rilievo esistente

Tav. 1/b Planimetria opere di urbanizzazione sottoservizi

Tav. 2 Planimetria generale

Tav. 3 Pianta Piano terra e interrato

Tav. 4 Sezioni e prospetti

Documenti:

Relazione Tecnica

Relazione geologica
Relazione economica
Studio delle dinamiche commerciali
Verifiche Planivolumetriche
Valutazione della compatibilità ambientale sulla viabilità
Computo metrico opere a scomputo
Documentazione fotografica
Estratto Mappa catastale
Estratto PGT Vigente
Schema di Convenzione definitivo
Previsione Impatto acustico

DATO ATTO che in base all'art. 52, comma 3, delle Norme del Piano delle Regole vigente, all'intervento compete una dotazione di aree per servizi pari a 100% della superficie lorda di progetto, di cui il 50% destinato a parcheggi a diretto servizio dell'ambito commerciale;

RILEVATO inoltre che l'art. 18 – Norme generali per le zone D - c.3 delle Norme del Piano delle Regole vigente, prevede che almeno un 1/10 delle Superfici a standard urbanistici va assegnato a parcheggio pubblico;

DATO ATTO che la proposta Piano Esecutivo prevede di gravare ad uso pubblico un'area esterna all'attività commerciale con accesso diretto lungo la via pubblica (via Milano) di mq. 1334,94 di cui 87,57% per parcheggio pubblico e 12,43% destinata a verde;

VISTO lo schema di convenzione definitivo depositato e corretto a seguito delle modifiche proposte in sede di adozione di piano;

PRESO ATTO che il proponente aveva già a suo tempo versato un importo di € 114.578,40 che, come previsto negli artt. 7-8-9 e 10 del suddetto schema, saranno sottratti dall'importo complessivo dovuto per il contributo di costruzione in luogo della restituzione;

CONSIDERATO che il Comune di Somma Lombardo, con la modifica della convenzione originaria citata in premessa, rinuncia al diritto di uso pubblico con destinazione a parcheggio sui mappali 18810-18812, ma che il Soggetto attuatore concede in uso pubblico perpetuo e gratuito le aree necessarie per la realizzazione di aree a standard pari a mq 1334,94;

VISTO l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria pari € 86.355,10 a cui vengono portati a scomputo le opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente, il cui importo ammonta a € 48.218,80. Ne consegue quindi che la somma degli oneri di urbanizzazione al netto del costo delle opere di urbanizzazione a scomputo è pari a: € 86.355,10 - € 48.218,80 = € 38.136,30, importo che non sarà versato in quanto verrà utilizzata parte della somma di € 114.578,40 in possesso dell'Amministrazione comunale dalla precedente convenzione stipulata in data 22.6.2012;

RILEVATO che a seguito di tale operazione rimarrà ancora in giacenza all'Amministrazione comunale la somma di: € 114.578,40 - € 38.136,30 = **€ 76.442,10;**

VISTO l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 37.199,12 che non sarà versato, in quanto verrà detratto dalla somma di € 76.442,10 già in possesso dell'Amministrazione comunale;

RILEVATO che a seguito di tale operazione rimarrà ancora in giacenza all'Amministrazione comunale la somma di: € 76.442,10 - € 37.199,12 = € 39.242,98 che sarà utilizzata per gli oneri di

urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione che sarà calcolato al rilascio del titolo abilitativo edilizio;

PRESO ATTO che a garanzia della regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione l'Amministrazione comunale è già in possesso (vedi convenzione del 22.06.2012) di adeguata polizza fidejussoria assicurativa Unipol n. 96/81338465 del 22.6.2016, immediatamente escutibile in deroga al codice civile, per l'importo complessivo di € 76.839,89, ovvero per un importo ben al di sopra del valore delle opere di urbanizzazione a scomputo, imposte e interessi compresi così come riportato al successivo art. 16.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni rilasciato dal Comandante della Polizia Locale in data 2.8.2019;

DATO ATTO che il sistema viabilistico proposto nel progetto è da considerarsi provvisorio e sarà definito con il titolo abilitativo edilizio;

VISTA la Relazione di Valutazione dell'Impatto Commerciale relativo al Piano Esecutivo n. 2/2019 e il relativo parere commerciale favorevole espresso dal Settore SUAP in data 25.7.2019;

DATO ATTO che l'Azienda Territoriale Sanitaria di Varese – Dipartimento d'igiene e prevenzione sanitaria in ossequio alle nuove disposizioni normative, non esprime pareri in merito;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Paesaggio in data 9.7.2019 contenente le seguenti prescrizioni:

“L'intervento proposto si integra con il contesto limitatamente all'aspetto planivolumetrico: Si raccomanda di porre attenzione all'aspetto del fabbricato principale per quanto riguarda le finiture e i materiali etc.. Inoltre si rileva l'importanza del potenziamento di consistenti essenze arboree soprattutto nei parcheggi lato Sempione, compatibilmente con la visibilità dell'attività economica da insediare”.

RICHIAMATO l'art. 14 della L.R. 12/2005:

Art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)

1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

(comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

(comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2012)

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

RITENUTA la proposta di pianificazione attuativa avanzata meritevole di approvazione;

DATO ALTRESÌ ATTO che, ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione, unitamente ai suoi allegati, sarà pubblicata nel sito "Amministrazione trasparente" – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, comm1, lett. a) e 3 del D.Lgs. 14.3.2013 n.33 modificato dal D.Lgs. 25.5.2016 n. 97;

VISTI i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, come da proposta 136 del 09/10/2019, allegati alla presente;

Con voti unanimi

DELIBERA

1. Di approvare il Piano esecutivo n. 2/2019 proposto dalla Società MARSIGLIO ARREDAMENTI di Marsiglio Emanuela, Daniela & C. Sas, proprietaria dell'area sita in via Milano 62, identificati catastalmente al C.T. ai mappali 1298-18809-18810-18811-18812 e 1304 (parte) Fig. 9 della sezione censuaria B per la realizzazione di una struttura di Media Superficie di Vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP) in sub zona commerciale 3 bis, ai sensi dell'art. 50 delle NTA – PdR del PGT vigente, e della relativa area a standard da cedere ad uso pubblico, redatto dall'architetto Alberto Cova Manera e che si compone degli elaborati di seguito indicati, per le motivazioni descritte in premessa, che si intendono integralmente riportate nel presente dispositivo e che si approvano:

Elaborati cartografici:

- Tav. 1 Planimetria opere di urbanizzazione
- Tav. 1/a Rilievo esistente
- Tav. 1/b Planimetria opere di urbanizzazione sottoservizi
- Tav. 2 Planimetria generale
- Tav. 3 Piante Piano terra e interrato
- Tav. 4 Sezioni e prospetti

Documenti:

- Relazione Tecnica
- Relazione geologica
- Relazione economica
- Studio delle dinamiche commerciali
- Verifiche Planivolumetriche
- Valutazione della compatibilità ambientale sulla viabilità
- Computo metrico opere a scomputo
- Documentazione fotografica
- Estratto Mappa catastale
- Estratto PGT Vigente
- Schema di Convenzione definitivo
- Previsione Impatto acustico

2. Di disporre che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non verranno versati in quanto sono stati sottratti dall'importo pari € 114.578,40 già in possesso dell'Amministrazione comunale dalla precedente convenzione stipulata in data 22.6.2012 allo stesso modo anche per il costo di costruzione che sarà calcolato al rilascio del titolo abilitativo edilizio;
3. Di dare atto che la stipula della convenzione avvenga entro sei mesi dalla data del presente atto;
4. Di dare atto che l'Amministrazione comunale è già in possesso di polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi convenzionali ed immediatamente escutibile in deroga al codice civile depositata alla sottoscrizione della Convenzione originaria come dettagliatamente indicato all'art. 16 – Garanzie

Finanziarie dello schema di Convenzione che qui si approva;

5. Di dare atto che il Comune di Somma Lombardo, con la modifica della convenzione originaria citata in premessa, rinuncia al diritto di uso pubblico con destinazione a parcheggio sui mappali 18810-18812, ma che il Soggetto attuatore concede in uso pubblico perpetuo e gratuito le aree necessarie per la realizzazione di aree a standard pari a mq 1334,94;
6. Di autorizzare ed incaricare il Responsabile del settore Pianificazione a firmare la convenzione urbanistica con facoltà di precisazione dei dati formali, anche a rettifica e variazione di quanto sopra esposto;
7. Di dare atto che, una volta firmata la convenzione urbanistica, i proponenti possono presentare le istanze necessarie all'ottenimento dei titoli abilitativi per l'edificazione in conformità al piano attuativo approvato con il presente atto;
8. Di dare mandato al Responsabile del settore Pianificazione 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;

Di seguito, dato atto della necessità di pervenire nel più breve tempo possibile alla definizione della pratica per poter raggiungere gli obiettivi di interesse pubblico attraverso l'intervento stesso, con separata votazione, espressa nelle forme e nei termini di legge, unanime

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Allegati:

- all. 1.1 - Tav 1 Planimetria opere urbanizzazione
- all. 1.2 - Tav 1a Rilievo esistente
- all. 1.3 - Tav 1b Planimetria opere urbanizzazione sottoservizi
- all. 1.4 - Tav 2 Planimetria generale
- all. 1.5 - Tav 3 Piante Piano terra e interrato
- all. 1.6 - Tav 4 Sezioni-Prospetti
- all. 1.7 - Relazione tecnica
- all. 1.8 - Relazione Geologica
- all. 1.9 - Relazione economica
- all. 1.10 - Studio dinamiche commerciali
- all. 1.11 - Verifiche planivolumetriche
- all. 1.12 - valutazione-compatib-ambient-viabilita
- all. 1.13 - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- all. 1.14 - Documentazione fotografica
- all. 1.15 - estratto mappa catastale
- all. 1.16 - estratto PGT
- all. 1.17 - Schema convenzione definitivo
- all. 1.18 - Previsione Impatto acustico

Settori Interessati:

Pianificazione

Letto e sottoscritto

IL SINDACO
firmato digitalmente
BELLARIA Stefano

IL SEGRETARIO GENERALE
firmato digitalmente
AFFAITATI Annachiara