



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 75/2021 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 27/05/2021

Oggetto: ADOZIONE DI PIANO DI RECUPERO PDR AD INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA A. GRAMSCI, 27 CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

L'anno 2021 addì 27 del mese di 05 alle ore 13:30 si è riunita la Giunta appositamente convocata.

All'appello risultano:

BELLIFEMINE MARIA IRENE	SINDACO	Presente
BERNARD JACOPO	VICE SINDACO	Presente
CANNITO NADIA	ASSESSORE	Presente
FELEPPA DAVIDE	ASSESSORE	Presente
CROCI MARIA	ASSESSORE	Presente
BOTTA CAROLA	ASSESSORE	Presente

Assenti: 0,

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza la Sig.ra BELLIFEMINE MARIA IRENE in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Su relazione dell'Assessore BERNARD JACOPO.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che gli strumenti di pianificazione comunale hanno da sempre previsto, per taluni ambiti, di precedente mediante pianificazione attuativa, al fine di regolare gli interventi urbanistico-edilizi in conseguenza di specifiche peculiarità e caratteristiche ovvero, per immobili inclusi nelle zona A) già il precedente P.R.G prevedeva che si concretizzavano attraverso la redazione di Piano di Recupero convenzionato;

RICHIAMATO il Piano di Governo del Territorio Vigente (P.G.T.), approvato con atto dello stesso Consiglio Comunale n. 10 datato 22 aprile 2013, documento divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie avvisi e concorsi n. 45 del 6 novembre 2013, per mezzo del quale il Comune di Malnate si è dotato di un nuovo strumento programmatico;

ATTESO che l'intervento attualmente proposto dall'operatore privato interessa una porzione di edificato situato tra Via Varese e Via Gramsci, immobili che sono già stati oggetto della procedura prevista dal Piano Programma definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 25 settembre 1999, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 27 e seguenti della Legge 5 agosto 1978 n. 457, Piano di Recupero con Convenzione sottoscritta nell'ottobre 2007, ma mai realizzato;

PRESO ATTO della rinnovata volontà della proprietà di dar corso a tale intervento, dovendosi procedere ad una variante del Piano approvato ed in procinto di giungere a scadenza di validità è stato ritenuto necessario ricorrere all'attivazione di una nuova procedura finalizzata alla redazione di nuovo Piano di Recupero per l'ottenimento della conformità urbanistica al P.G.T. vigente;

RICHIAMATE pertanto le norme contenute nella Disciplina Generale – il Piano delle Regole che definiscono all'art. 86 quale zona di appartenenza l'Ambito Territoriale "*T1 della città storica*" della quale fa attualmente parte l'edificato di che trattasi e che viene definita dallo stesso articolo come "*la Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovvero sia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile*";

ACCERTATO che l'edificato in parola è inoltre identificato al n. 95 dei documenti relativi al centro storico del Comune di Malnate, facente parte della Classe II°, soggetto ai disposti di cui agli articoli dal n. 43s al n. 47s-, e nello specifico:

- l'art. 44s dispone che all'interno dei perimetri degli ambiti di riqualificazione possono essere approvati Piani di Recupero o Programmi Integrati di Intervento ai fini dell'applicazione dei disposti del comma 2 del successivo art. 46s.;
- Il perimetro degli ambiti di riqualificazione non ha efficacia di perimetro di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento;
- I perimetri dei Piano di Recupero o dei Programma Integrato di Intervento dovranno essere definiti dagli strumenti attuativi stessi in sede di iter di adozione e approvazione;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui al precedente art. 87. Il PdR 2009 - Variante 2012 stabilisce per l'Ambito Territoriale "T1" il seguente Indice di Edificabilità Territoriale: It = SIp esistente / St esistente;

RILEVATO che tale area oltre ad essere già stata oggetto di un precedente progetto d'intervento scaduto, è stata monitorata per le condizioni di abbandono tanto da essere oggetto di svariate ordinanze per le condizioni di degrado e mancanza di igiene delle aree stesse e per la messa in sicurezza degli edifici presenti; attenzione che ha portato nel dicembre scorso ad un intervento urgente da parte della proprietà di parziale demolizione del fronte su Via Gramsci oltre che alla presentazione di nuova istanza d'intervento su tutta l'area;

VISTA la richiesta di approvazione del Piano di Recupero ad iniziativa privata con destinazione residenziale situato in Via Gramsci, 27, presentato agli atti del comune in data 15.12.2020 Prot. n. 24246, come integrata in data 18.03.2021, dal Sig. Roberto D'Onofrio in qualità di legale rappresentante della società "Pithecura" proprietaria dell'immobile individuata al catasto terreni ai mappali n. 320, 319 e 2680, classificato nello strumento urbanistico vigente in Ambito "T1 della città consolidata";

VISTI gli elaborati tecnici a corredo del Piano di Recupero redatti dall'Ing. Michele Feriti, iscritto all'albo professionale di Lecco al n. 592 e dal Geom. Luca Limonta iscritto al Collegio di Como al n. 1570, con studio in P.zza Roma, 3 a Montorfano (Co) come pervenuti agli Atti del comune e nel dettaglio costituiti dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica;

Documentazione fotografica;

Computo metrico opere di urbanizzazione;

- Tavola 1 – Rilievo stato di fatto-inquadramento territoriale;
- Tavola 2 – Calcolo del volume;
- Tavola 3 – Planimetria sovrapposizione;
- Tavola 4 - Planimetria in progetto;
- Tavola 5 - Pianta edificio A;
- Tavola 6 - Piano edificio B;
- Tavola 7 - Prospetti edifici "A" e "B" in progetto;
- Tavola 7A – Sezioni edifici "A" e "B";
- Tavola 8 - Schema fognature;
- Tavola 9 - Particolare costruttivo;
- Tavola 10 – Planimetria generale opere di urbanizzazione;
- Tavola 11 – Planimetria generale aree in cessione;
- Tavola 12- Fotoinserimento e viste 3D;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

RILEVATO che al fine delle azioni endoprocedimentali il progetto è stato sottoposto nella seduta del 28.01.2021 all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio che a seguito di disamina degli elaborato ha espresso parere favorevole condizionato all'integrazione e specifica di alcuni aspetti da definirsi in sede di presentazione del Permesso di Costruire o titolo equipollente;

CONFERMATO che tra gli obiettivi dell'Amministrazione vi è quello di dar corso prioritariamente agli interventi di recupero del tessuto urbano e sociale delle aree di antica formazione, è stato confermato nella seduta della Giunta Comunale del 15.03.2021 quale elemento prioritario da inserire nella Convenzione d'intervento la realizzazione di un collegamento pedonale tra la Via Gramsci e la Via Varese, che nello specifico contempli il mantenimento del vecchio tracciato di una preesistente scalinata che permetteva di porre in diretta comunicazione le corti di Via Gramsci con l'area dello storico lavatoio, scalinata attualmente impraticabile ed insistente su proprietà dell'operatore;

ATTESO che l'ambito soggetto a Piano di Recupero in parola, secondo il vigente strumento urbanistico e quindi secondo i programmi comunali di intervento, non comporta l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in aggiunta a quelle già esistenti in zona che sono idonee a soddisfare le esigenze del nuovo insediamento programmato che rimane contenuto nella volumetria preesistente;

ACCERTATA inoltre la necessità dell'avvio di studio di dettaglio finalizzato alla stesura di un progetto per la messa in sicurezza della percorrenza debole su Via Varese, si ritiene opportuno che, in luogo della primitiva previsione relativa alla realizzazione della riqualificazione parziale della viabilità di Via Varese, l'operatore versi al Comune, a scembo dell'urbanizzazione primaria, l'intera somma di complessivi €. 21.000,00, quantificata a seguito della redazione di apposito computo metrico relativo alla realizzazione di un tratto di passaggio pedonale;

ACCERTATO inoltre che detto progetto comporta il versamento di €. 23.100,00 di cui € 21.875,00 già versati in sede di stipula della prima convenzione relativa al precedente Piano di Recupero rogato dal Notaio Nessi di Mozzate (Co) il 16.10.2007 n. 25.625/9.281 e che con la sottoscrizione della nuova convenzione sarà corrisposta al Comune di Malnate la rimanente somma pari ad € 1.225,00 quale aggiornamento della quantificazione per il soddisfacimento degli standard quali mancate cessioni d'area;

VISTO lo schema di convenzione allegato alla presente che si compone di n.9 articoli che regolano le modalità ed i tempi di attuazione di detto intervento;

DATO ATTO che il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione Paesaggio nella seduta del 28.01.2021 dalla quale è stato espresso parere favorevole con prescrizioni:

VISTO l'art. 14 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. nello specifico " Approvazione piani attuativi e loro varianti che dispone in capo alla Giunta Comunale l'adozione dei Piani attuativi conformi agli strumenti urbanistici";



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

VISTO inoltre che l'area oggetto del presente Piano di Recupero facente parte dell'Ambito Territoriale "T1" è assimilata alle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 457/1978 e s.i. e che non contiene beni o luoghi rientranti nei casi soggetti a vincoli ai sensi del Dlgs. 42/2004;

ACQUISITI ai sensi dell'art. 49, comma 1 del TUEL, approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i. i pareri di regolarità tecnica e contabile resi rispettivamente dal responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio e dalla Responsabile dell'Area Economico Finanziaria;

CON votazione unanime favorevole espressa nei modi e termini di legge;

DELIBERA

- 1) **DI INDIVIDUARE** gli immobili oggetto della presente deliberazione, facenti parte dell'ambito Territoriale "T1 della città consolidata", quale zona di recupero del patrimonio edilizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 457/1978;
- 2) **DI ADOTTARE** il Piano di recupero di iniziativa privata presentato ad iniziativa privata con destinazione residenziale situato in Via Gramsci, 27, presentato agli atti del comune in data 15.12.2020 Prot. n. 24246, come integrata in data 18.03.2021, dal Sig. Roberto D'Onofrio in qualità di legale rappresentante della società "Pithecura" proprietaria dell'immobile individuata al catasto terreni ai mappali n. 320, 319 e 2680, per la demolizione e ricostruzione degli stabili ivi presenti, composto dagli elaborati a corredo del Piano di recupero e dall'atto di Convenzionamento allegati alla relativa domanda e descritti nella premessa, demandando gli approfondimenti degli aspetti compositivi (come indicati dal parere della Commissione Paesaggio) alla fase di esame del titolo abilitativo edilizio;
- 3) **DI DARE ATTO** che lo schema di convenzione allegato alla presente come in premessa indicato, contiene tra gli elementi necessari al perseguimento degli obiettivi fissati per il recupero di tale area le seguenti voci:
 - la monetizzazione per mancata cessione di aree;
 - il versamento dell'importo definito quale onere sostitutivo per la cessione di area per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
 - la costituzione di servitù di passo pedonale del percorso di collegamento tra la Via Gramsci e la Via Varese;
 - l'assunzione da parte della proprietà degli oneri derivanti alla manutenzione ordinaria e straordinaria del percorso privato ad uso pubblico di cui sopra;
- 4) **DARE ATTO** che sulla presente deliberazione sono stati espressi i pareri previsti dall'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/00 come risulta nella parte narrativa
- 5) **DI DEPOSITARE**, ai sensi dell'articolo 14, comma 2, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., la delibera di adozione per 15 giorni consecutive nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati, oltre che di pubblicarla sul sito informatico dell'Ente;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- 6) **DI DARE ATTO** che del deposito e della pubblicazione è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio, ai sensi dell'articolo 14, comma 3, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;
- 7) **DI DARE ATTO** che durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha la facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro 15 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare eventuali osservazioni;
- 8) **DI DARE MANDATO** al Responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio affinché provveda a tutti gli atti necessari e conseguenti per l'esecuzione del presente provvedimento.

Avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO
BELLIFEMINE MARIA IRENE

II SEGRETARIO
TALDONE MARGHERITA