



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 85/2021 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 10/06/2021

Oggetto: REALIZZAZIONE DEL POLO CIVICO DI VIA MARCONI: INDIRIZZI OPERATIVI

L'anno 2021 addì 10 del mese di 06 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 con la deliberazione della Giunta Comunale n. 67 in data 13.05.2021 è stato avviato il procedimento inerente la *“Variante puntuale del Piano dei Servizi del PGT vigente, riguardante la modifica degli elaborati cartografici e la normativa del Piano con l'eventuale conseguente adeguamento dei documenti finalizzato a rendere coerenti gli elaborati del Piano delle Regole e del PGT ai sensi della l.r. 12/2005 s.m.i., e contestuale avvio di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”, del Comune di Malnate (Varese)”,*

RILEVATO che tra gli intendimenti della Variante vi è anche *“l’inserimento nel piano dei servizi di due edifici/immobili di proprietà comunale, delle aree a servizi delle aree direttamente connesse, ricadenti all’interno degli ambiti “T”, di disciplina esclusiva del Piano delle Regole (Polo Civico, Biblioteca di Via Volta)”;*

CONSIDERATO che è volontà dell'Amministrazione comunale di Malnate disporre di ulteriori spazi per perseguire i propri fini istituzionali ed in particolare per dotarsi di un “Polo Civico” per colmare le esigenze di spazi per uffici, magazzini ed archivi da riunire in un unico ambito anche al fine di proseguire nel disegno di razionalizzazione della distribuzione di detti spazi comunali, di adeguamento alla normativa dell'attuale archivio comunale e di miglioramento dell'accesso ai servizi comunali nel settore socio-assistenziale;

RICHIAMATA la Delibera di Giunta Comunale n. 125 del 29.10.2018, con la quale si dava mandato agli uffici di procedere alla valutazione della possibilità di acquisto dell'immobile sito in Via Marconi n. 3/5/7 angolo parcheggio Coop, al fine di consentire al Consiglio Comunale l'adozione di decisioni in merito, dando atto che l'acquisto doveva essere concluso entro il 31.12.2018;

ATTESO che la successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 27.11.2018 avente come oggetto: *“Acquisto immobile sito in Via Marconi angolo parcheggio Coop – Determinazioni”*, con la quale il Consiglio Comunale approvava l'acquisto dello stabile di cui trattasi, garantendo la necessaria copertura finanziaria; immobile che è entrato a far parte del patrimonio comunale con atto di compravendita repertorio n. 11406 – n. 5100 della Raccolta del Notaio Domenico Chiofalo e si trova pertanto nella piena disponibilità dell'Ente;

PRESO ATTO che con la determinazione del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio n. 454 del 30.08.2019, è stato affidato allo Studio Veronesi Arching, di Malnate (VA) la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica ex art. 23 D.Lgs. 50/2016 degli edifici del Comune di Malnate utilizzati per attività istituzionali finalizzato alla riorganizzazione e razionalizzazione degli stessi, includendo l'edificio sito in Via Marconi nn. 3/5/7, denominato “polo civico”;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 14.10.2019 avente come oggetto: *“Studio di fattibilità delle alternative progettuali per l'utilizzo degli edifici comunali di Via Volta, Via Matteotti e Via Marconi”*, trasmesso dai professionisti incaricati presso questo Ente con il n.11111 di protocollo del 16.05.2019 con la quale si dava mandato al Responsabile dell'Area Gestione del Territorio di procedere con l'approfondimento di una delle soluzioni proposte ai sensi dell'art. 23, comma 5, D.Lgs. 50/2016;

VISTA inoltre la deliberazione della Giunta Comunale n. 140 in data 21.10.2019, con la quale è stato approvato lo *“Studio di fattibilità tecnico economica per l'utilizzo degli edifici comunali di Via Volta, Via Marconi e Via Matteotti”* (atti comunali di prot. n. 20844 del 30.09.2019) elaborato dallo Studio Veronesi Arching, Via Matteotti n. 37, Malnate (VA) (CF/P IVA 02982860120), ai sensi dell'art. 23, comma 5 del D.Lgs 50/2016;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

ATTESO che conseguentemente all'approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica è stato dato corso alla procedura di individuazione dei professionisti per la redazione del progetto definitivo ed esecutivo nonché di tutte le altre procedure necessarie per dare l'opera compiuta;

DATO ATTO che il Vigente P.G.T. del Comune di Malnate presenta una duplicità di regime conformativo per i servizi esistenti ed in previsione: la cui disciplina è in parte mutuata da quella degli ambiti territoriali del tessuto edificato consolidato esistente di cui alla Parte III "Quadro urbanistico", Capo 1° - all'art. 50 delle norme della disciplina generale - del Piano delle Regole, ed in parte dettata dal Piano dei servizi, che comunque sul versante regolatorio stabilisce che *"per quanto concerne gli indici e i parametri edilizi, si fa tendenzialmente riferimento a quanto stabilito dal Piano delle Regole"*;

RITENUTO opportuno a seguito di quanto sopra verificare, d'intesa con l'Area Gestione del Territorio ed il tecnico incaricato della stesura della Variante puntuale, la conformità urbanistica dell'intenzionalità progettuale alla luce della disciplina normativa relativa ai tessuti T2 quale Ambito territoriale "della città contemporanea consolidata" (artt. 91 - 93 delle norme del Piano delle Regole) entro cui ricade la previsione del nuovo polo civico;

EVIDENZIATO che, a seguito delle verifiche tecniche condotte d'intesa con gli Uffici tecnici comunali ed il tecnico incaricato della stesura della Variante puntuale sull'applicabilità e sulla coerenza della disciplina normativa relativa all'ambito territoriale T2 (di cui agli artt. 91 - 93 delle norme del Piano delle Regole) rispetto al progetto del nuovo polo civico comunale in previsione, sono emerse alcune criticità suscettibili di limitare o condizionare la più efficiente soluzione progettuale e realizzativa con pregiudizio per il pieno raggiungimento degli obiettivi prefissati;

RITENUTO opportuno, in vista del superamento delle predette rigidità pianificatorie, di fornire i seguenti criteri di intervento specifici per l'ambito a servizio al fine di orientare la futura attività di ripianificazione che troverà il proprio vettore nella proposta di Variante puntuale al Piano dei servizi in corso di redazione, con procedimento avviato con deliberazione del Giunta Comunale n. 67/2021;

ATTESO che gli elementi che si ritengono necessari alla definizione dei criteri di intervento specifici da recepire nella variante puntuale sono relativi ai seguenti aspetti:

- a) Per l'immobile denominato "edificio ex Alberio" sono consentiti gli interventi infrastrutturali promovibili unicamente dal Comune, che dovranno mantenersi nel limite della ristrutturazione conservativa. La ristrutturazione sottoforma di demolizione e ricostruzione dovrà rispettare il sedime esistente e potrà essere intrapresa solo in caso di comprovate ragioni statiche e strutturali. In questo caso, le distanze minime dai confini potranno essere pari al filo dell'edificio preesistente, ai sensi dell'art. 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- b) I rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti dovranno prevedere la continuità degli spazi aperti e del verde con la piazza delle Tessitrici ad ovest del fabbricato.
- c) Una maggiore SLP rispetto a quella esistente potrà essere ricavata all'interno della sagoma dei manufatti esistenti (ad es. attraverso soppalchi o piani intermedi);
- d) Al fine di soddisfare esigenze pubbliche è consentito un ampliamento degli edifici esistenti (anche sottoforma di demolizione-ricostruzione con contestuale ampliamento) entro la misura massima del 30% della volumetria esistente e comunque nella misura inferiore rispetto alla volumetria originariamente presente e demolita. L'ampliamento potrà collocarsi sia all'interno del sedime edificato esistente, in altezza, con il limite dell'altezza massima stabilita dalle norme del Piano delle Regole per il tessuto di inserimento, sia sulle aree non edificate



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

prospicienti Piazza delle Tessitrici, in incremento della superficie coperta esistente, anche in eccedenza rispetto al parametro della superficie coperta stabilita dalle norme del piano delle regole per il tessuto di inserimento, comunque nel rispetto di quanto prescritto dal regolamento regionale di invarianza idraulica e nel limite della superficie filtrante stabilita dalle norme del Piano delle Regole per il tessuto di riferimento.

- e) La creazione di strutture accessorie separate dalla sagoma del fabbricato principale sarà consentita nel limite del 10% della volumetria esistente, da dedursi dalla possibilità massima di ampliamento di cui al punto precedente.
- f) Le porzioni in ampliamento e le strutture accessorie dovranno rispettare le distanze minime pari a 5 metri dai confini di proprietà ed il distacco di minimo di 10 metri da parete finestrata.
- g) E' imprescindibile il reperimento di parcheggi di uso pubblico nella misura almeno pari a quelli esistenti che verranno eventualmente soppressi per effetto della realizzazione degli interventi e, comunque, nella misura minima atta a soddisfare il fabbisogno derivante dalle attività/funzioni insediande. In caso di collocazione nel centro polifunzionale di uffici e strutture aperte al pubblico degli utenti, dovrà essere garantito un rapporto tra superficie concretamente adibita a pubblici servizi fruibili e superficie a parcheggio nella misura pari a 1/3. In caso di collocazione di funzioni equiparabili alle destinazioni d'uso private di cui all'art. 62 delle norme del Piano delle Regole (ad es. nel caso di eventuali quote di superfici adibite a somministrazione di alimenti e bevande), dovranno essere garantite le dotazioni previste dall'art. 16 delle norme del Piano dei Servizi per la quota pubblica e dall'art. 38 delle norme del Piano delle Regole per la quota di parcheggi privati (per uso addetti). Tali dotazioni dovranno essere integralmente collocate nel sottosuolo, con possibilità di formazione di rampa, corsello e manufatti accessori in superficie anche mediante l'utilizzo di aree contermini all'ambito di proprietà comunale già disciplinate a parcheggio dal Piano dei servizi. Per la quota di parcheggi non reperibile con modalità interrata, il fabbisogno minimo potrà essere soddisfatto attraverso la riconformazione a parcheggio di aree contermini all'ambito di proprietà comunale già disciplinate dal Piano dei servizi appartenenti anche a differenti categorie (ad es. area Ic in corrispondenza dell'attuale accesso carraio alla casa comunale) ovvero mediante la riconformazione funzionale di aree adibibili a parcheggio poste entro un'isocrona di accessibilità pedonale, definita nel raggio di 400 metri in linea d'aria, prevedendo un numero adeguato di stalli di sosta per la ricarica delle auto elettriche. Dovrà essere prioritariamente garantito il reperimento di adeguati spazi/stalli per le biciclette.

ACCERTATA inoltre la necessità di identificare una nuova perimetrazione dell'area a servizi che ricomprenda al suo interno le aree di proprietà comunali site in Via Marconi;

ACQUISITO il parere del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio - R.U.P. dell'opera pubblica denominata "realizzazione di nuovo Polo Civico" a valere quale conforma della coerenza dei criteri urbanistici sopra profilati con gli obiettivi dell'intervento pubblico in progetto;

VISTI:

- l'articolo 7 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i.;
- la legge regionale 12/2005 e s.m.i.
- l'art. 48 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- il vigente Statuto Comunale.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

RILEVATO che non è previsto alcun impegno di spesa relativa al presente atto;

RICHIAMATO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VISTA la propria competenza ai sensi degli artt. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 e 22 del vigente Statuto Comunale;

DELIBERA

- 1) **DI DARE ATTO** della necessità di superare la condizione difettiva conseguente alla duplice regime urbanistico-conformativo a cui sono sottoposti gli interventi infrastrutturali con indicazione nel senso di privilegiare un modello pianificatorio che assicuri flessibilità alle norme pianificatorie applicabili agli interventi pubblici tesi alla formazione di dotazioni territoriali ('grigie' e 'verdi', per soddisfare esigenze prestazionali e di resilienza) e di piattaforme erogative di servizi pubblici, con definitivo superamento delle duplicazioni di regime e delle antinomie riscontrabili nell'attuale formulazione del P.G.T. relativamente alla disciplina dei servizi esistenti ed in previsione, connotata da un richiamo (limitativo) ai parametri regolatori del tessuto di afferenza, con conseguente necessità di varianti puntuali tese al superamento – caso per caso – di tale rigidità di fondo;
- 2) **DI DARE ATTO**, nelle more della revisione dello strumento urbanistico, dell'opportunità di individuare i criteri di intervento specifici per l'ambito a servizio del nuovo Polo Civico che dovranno trovare formalizzazione all'interno della proposta di Variante puntuale al Piano dei servizi in corso di redazione, entro la procedura già avviata con deliberazione del Giunta Comunale n. 67/2021;
- 3) **DI FORNIRE** pertanto all'Area Gestione del Territorio ed all'area Pianificazione i criteri di intervento relativi all'area a servizi nella quale insisterà il nuovo "Polo Civico" relativi ai seguenti aspetti:
 - a) Per l'immobile denominato "edificio ex Alberio" sono consentiti gli interventi infrastrutturali promovibili unicamente dal Comune, che dovranno mantenersi nel limite della ristrutturazione conservativa. La ristrutturazione sottoforma di demolizione e ricostruzione dovrà rispettare il sedime esistente e potrà essere intrapresa solo in caso di comprovate ragioni statiche e strutturali. In questo caso, le distanze minime dai confini potranno essere pari al filo dell'edificio preesistente, ai sensi dell'art. 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
 - b) I rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti dovranno prevedere la continuità degli spazi aperti e del verde con la piazza delle Tessitrici ad ovest del fabbricato.
 - c) Una maggiore SLP rispetto a quella esistente potrà essere ricavata all'interno della sagoma dei manufatti esistenti (ad es. attraverso soppalchi o piani intermedi);
 - d) Al fine di soddisfare esigenze pubbliche è consentito un ampliamento degli edifici esistenti (anche sottoforma di demolizione-ricostruzione con contestuale ampliamento) entro la misura massima del 30% della volumetria esistente e comunque nella misura inferiore rispetto alla volumetria originariamente presente e demolita. L'ampliamento potrà collocarsi sia all'interno del sedime edificato esistente, in altezza, con il limite dell'altezza massima stabilita dalle norme del Piano delle Regole per il tessuto di inserimento, sia sulle aree non edificate prospicienti Piazza delle Tessitrici, in incremento della superficie coperta esistente, anche in eccedenza rispetto al parametro della superficie coperta stabilita dalle norme del piano delle regole per il tessuto di inserimento, comunque nel



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

rispetto di quanto prescritto dal regolamento regionale di invarianza idraulica e nel limite della superficie filtrante stabilita dalle norme del Piano delle Regole per il tessuto di riferimento.

- e) La creazione di strutture accessorie separate dalla sagoma del fabbricato principale sarà consentita nel limite del 10% della volumetria esistente, da dedursi dalla possibilità massima di ampliamento di cui al punto precedente.
 - f) Le porzioni in ampliamento e le strutture accessorie dovranno rispettare le distanze minime pari a 5 metri dai confini di proprietà ed il distacco di minimo di 10 metri da parete finestrata.
 - g) E' imprescindibile il reperimento di parcheggi di uso pubblico nella misura almeno pari a quelli esistenti che verranno eventualmente soppressi per effetto della realizzazione degli interventi e, comunque, nella misura minima atta a soddisfare il fabbisogno derivante dalle attività/funzioni insediande. In caso di collocazione nel centro polifunzionale di uffici e strutture aperte al pubblico degli utenti, dovrà essere garantito un rapporto tra superficie concretamente adibita a pubblici servizi fruibili e superficie a parcheggio nella misura pari a 1/3. In caso di collocazione di funzioni equiparabili alle destinazioni d'uso private di cui all'art. 62 delle norme del Piano delle Regole (ad es. nel caso di eventuali quote di superfici adibite a somministrazione di alimenti e bevande), dovranno essere garantite le dotazioni previste dall'art. 16 delle norme del Piano dei Servizi per la quota pubblica e dall'art. 38 delle norme del Piano delle Regole per la quota di parcheggi privati (per uso addetti). Tali dotazioni dovranno essere integralmente collocate nel sottosuolo, con possibilità di formazione di rampa, corsello e manufatti accessori in superficie. Per la quota di parcheggi non reperibile con modalità interrata, il fabbisogno minimo potrà essere soddisfatto attraverso la riconformazione a parcheggio di aree contermini all'ambito di proprietà comunale già disciplinate dal Piano dei servizi appartenenti anche a differenti categorie (ad es. area Ic in corrispondenza dell'attuale accesso carraio alla casa comunale) ovvero mediante la riconformazione funzionale di aree adibibili a parcheggio poste entro un'isocrona di accessibilità pedonale, definita nel raggio di 400 metri in linea d'aria, prevedendo un numero adeguato di stalli di sosta per la ricarica delle auto elettriche. Dovrà essere prioritariamente garantito il reperimento di adeguati spazi/stalli per le biciclette.
- 4) **DI DARE ATTO** che con l'estensione della variante puntuale le proprietà comunali situate tra p.zza delle Tessitrici e Via Marconi saranno ricomprese nel piano dei servizi mediante nuova perimetrazione;
- 5) **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio, al Responsabile dell'Area Gestione del Territorio ed al R.U.P. dell'opera pubblica in parola le azioni ed i provvedimenti necessari affinché sia dato corso al recepimento dei criteri di cui sopra e come in premessa esplicitati.

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.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO

BELLIFEMINE MARIA IRENE

II SEGRETARIO

TALDONE MARGHERITA