



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 92/2021 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 24/06/2021

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

L'anno 2021 addì 24 del mese di 06 alle ore 13:30 si è riunita la Giunta appositamente convocata.

All'appello risultano:

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

Assenti: 1, Bellifemine Maria Irene.

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza la Sig.ra BERNARD JACOPO in qualità di VICE 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

RICHIAMATO il Piano di Governo del Territorio Vigente (P.G.T.), approvato con atto del Consiglio Comunale n. 10 in data 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 del Piano di Recupero o del Programma Integrato di Intervento dovranno essere definiti dagli strumenti attuativi stessi in sede di iter di adozione e approvazione;
- 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: $It = SIp \text{ esistente} / St \text{ esistente}$;

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";



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

ATTESO che unitamente alla richiesta si cui sopra sono stati prodotti 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);

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 elaborati 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;

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 è prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in aggiunta a quelle già esistenti in zona in quanto ritenute queste idonee a soddisfare le esigenze del nuovo insediamento programmato che rimane contenuto nella volumetria preesistente;

RITENUTO opportuno in considerazione delle specificità ambientali e tecniche del tracciato viario di Varese, rinviare ad uno studio più puntuale la progettazione di una soluzione che consenta il transito in sicurezza dell'utenza più debole, richiedendo nel contempo all'operatore il versamento, a scomputo dell'urbanizzazione primaria, dell'intera somma, pari a complessivi €. 21.000,00, quale importo da destinarsi 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 rogitato 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;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 75 datata 27 maggio 2021, esecutiva nei termini di legge, con la quale è stato adottato il P.d.R. di iniziativa privata di che trattasi, demandando al Responsabile dell'Area Pianificazione l'esecuzione di tutti gli atti necessari e conseguenti per l'esecuzione del presente provvedimento comprensivo della pubblicazione all'Albo Pretorio dell'Ente;

EVIDENZIATO CHE: in data 01.06.2021 è stato pubblicato ai sensi del comma 2 dell'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, avviso di deposito della deliberazione di adozione del PdR e la documentazione tecnica relativa, in libera visione al pubblico, per gg. 15 (quindici) consecutivi a decorrere dal medesimo giorno, con le seguenti modalità:

- in formato digitale sul sito dell'Amministrazione Comunale;
- in formato cartaceo presso l'Area Pianificazione del Territorio;

consentendo a chiunque di presentare osservazioni nei quindici giorni successivi alla data di cui sopra;

PRESO ATTO che entro la data del 19.06.2021 (ovvero entro la scadenza del termine per il deposito), non sono pervenute agli atti del Comune osservazioni su tale operazione;

RITENUTO che risultano presenti quindi i presupposti per poter procedere alla conseguente approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata situato in Via Gramsci, in quanto piano attuativo conforme allo strumento urbanistico di governo del territorio vigente PGT, nonché



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

rispondete alle previsioni di riqualificazione dell'Ambito Territoriale individuato quale "T1 della città storica";

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";

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;

VISTI gli articoli del vigente statuto che disciplinano le competenze della Giunta;

VISTO, con riferimento alle disposizioni di cui all'art.49, primo comma D.lgs n. 267/2000, il parere favorevole del Dirigente del Servizio in ordine alla regolarità tecnica

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;

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 DARE ATTO** che a seguito della pubblicazione e messa a disposizione, come previsto del comma 2 dell'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, della documentazione relativa all'adozione del PdR di iniziativa privata di Via Gramsci non sono pervenute osservazioni a detta pianificazione attuativa;
- 3) **DI APPROVARE** il Piano di recupero di 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 "Pithecosa" proprietario dell'immobile individuato 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, demandando gli approfondimenti degli aspetti compositivi (come indicati dal parere della Commissione Paesaggio) alla fase di esame del titolo abilitativo edilizio;
- 4) **DI APPROVARE** pertanto gli elaborati ed allegati costituenti il progetto di Piano di recupero in parola, che si compone dei seguenti elaborati ed allegati:
 - Relazione tecnica;
 - Tavola 1 – Rilievo stato di fatto-inquadramento territoriale;
 - Tavola 2 – Calcolo del volume;
 - Tavola 3 – Planimetria sovrapposizione;
 - Tavola 4 - Planimetria in progetto;
 - Tavola 5 - Piante edificio A;
 - Tavola 6 - Piano edificio B;
 - Tavola 7 - Prospetti edifici "A" e "B" in progetto;
 - Tavola 7A – Sezioni edifici "A" e "B";



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- 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;
- 5) **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;
- 6) **DI DARE MANDATO** al Responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio di intervenire alla stipula della convenzione definitiva con la facoltà di apportare, in sede di stipulazione, eventuali modificazioni od aggiunte di natura non sostanziale allo schema stesso.
- 7) **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.

SUCCESSIVAMENTE la Giunta comunale, considerata l'urgenza di provvedere in merito, con voto unanime e palese espresso nei modi e nei termini previsti dalla legge,

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.vo n.267/2000.

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 VICE SINDACO
BERNARD JACOPO

II SEGRETARIO
TALDONE MARGHERITA