



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

N. 20/2024 Registro Deliberazioni

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA DEL 17/04/2024

Oggetto: ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDCC14/2023): APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 28BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.

L'anno 2024 addì 17 del mese di 04 alle ore 20:45 nella sede delle adunanze, con possibilità di collegamento da remoto in videoconferenza, previa notifica degli inviti personali avvenuta nei modi e termini di legge si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

All'appello risultano:

BELLIFEMINE MARIA IRENE	SINDACO	Presente
ASTUTI SAMUELE	CONSIGLIERE	Presente in videoconferenza
CARANGI MARIA CECILIA	CONSIGLIERE	Presente
CENTANIN DONATELLA	CONSIGLIERE	Presente
RODIGHERO MATTEO	CONSIGLIERE	Presente
CROCI ALBA	CONSIGLIERE	Assente
MANFREDI MARIA CRISTINA	CONSIGLIERE	Presente
CAMBIANICA SIMONE	CONSIGLIERE	Assente
MALNATI CARLO GIUSEPPE	CONSIGLIERE	Presente
MANINI OLINTO	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	Presente
MUNARI CARLA LEOPOLDA	CONSIGLIERE	Presente
CASSINA PAOLA LORENZA	CONSIGLIERE	Presente
NEGRO STEFANO	CONSIGLIERE	Presente
VANZO ROBERTINO	CONSIGLIERE	Assente
ABBIATI SARA ANDREA	CONSIGLIERE	Assente
GENUALDI DANIEL	CONSIGLIERE	Presente
DAMIANI SANDRO	CONSIGLIERE	Assente

Assenti: 5, Croci Alba, Cambianica Simone, Vanzo Robertino, Abbiati Sara Andrea, Damiani Sandro.

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. MANINI OLINTO in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO ne assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'Argomento in oggetto.

Su relazione dell'Assessore BERNARD JACOPO.

Il Presidente dà la parola all'Assessore Bernard.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

PRESIDENTE

La parola torna all'Assessore Bernard.

ASSESSORE BERNARD

Grazie ancora Presidente. Rispetto a questo punto il tema è legato, appunto, ad un permesso di costruire convenzionato che, come prassi ha quella di approvare all'interno del Consiglio Comunale quelle che sono le opere di urbanizzazione a scomputo dei lavori di costruzione. E quindi, in questo caso, l'Amministrazione quello che avrà in cambio, dello scomputo appunto degli oneri, sarà un allargamento stradale della Via Montello, un potenziamento dell'illuminazione pubblica, la realizzazione di un dosso e la realizzazione di alcuni parapedoni, appunto, sull'area interessata, questo, anche nell'ottica, se n'è parlato anche all'interno della Commissione, poi, un domani di riuscire ad ottenere la possibilità di realizzare un percorso che sia in totale sicurezza su tutta la Via Montello. Manca un piccolo pezzettino, sono già stati contattati i proprietari di questo terreno. C'è un dialogo in corso con l'Amministrazione, quindi, l'obiettivo è quello poi, di riuscire, appunto, a costruire un passaggio in sicurezza. C'era soltanto emerso dalla Commissione un dubbio posto dalla Capogruppo Cassina che chiedeva a livello di alcune tavole, sembrava ci fosse una sovrapposizione, in realtà non sembrava: c'era, una sovrapposizione, fra l'edificato e una fascia di rispetto di quello che è il deviatore del Fugascé ho parlato con gli uffici e la risposta degli uffici, è stata che il disegno riprende, ovviamente, il perimetro intero ma, in quel caso, si tratta di una grondaia che non fa distanza rispetto a quello che sono le fasce di rispetto. Quindi, se ci fossero altre domande sul tema, sono a disposizione ma, questa era l'unica che era emersa in Commissione. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Assessore. Ci sono interventi sul punto 5. Cassina. Cassina... 9, ok.

CONSIGLIERE CASSINA

Grazie. Buonasera. Sì, mi aspettavo una risposta prima del Consiglio Comunale, infatti, ero già sul piede di guerra, perché, comunque, m'aspettavo di poterne parlare con i miei.

PRESIDENTE

Sotterra l'ascia.

CONSIGLIERE CASSINA

Sotterra l'ascia. Mi asterrò su questo punto, anche perché vedo che la pista ciclabile è stata fatta un po', diciamo, in un modo non proprio brillante, mettiamola così. Non c'era tanto spazio per farla, probabilmente, e... non so, mi sembra che c'è stato un compromesso un po' troppo compromesso su questa cosa, mi aspettavo a casa, probabilmente, qualcosa di più come Comunità. E poi, va bene, questa cosa della risposta me l'aspettavo prima, mi sarebbe piaciuto parlarne anche con i miei. Quindi, per questo motivo mi astengo. Grazie.

PRESIDENTE

C'è un breve intervento dell'Assessore Bernard, prego, Assessore.

ASSESSORE BERNARD

Sì, mi dispiace non avere dato risposta prima, nel senso, mi sono ricordato, francamente, ho chiesto immediatamente agli uffici ma, mi sono ricordato oggi che questa cosa era emersa in



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

Commissione. Mi spiace, la prossima volta chiedo alla Consiglieria Cassina se mi manda un messaggio, se mi manda una e-mail, sicuramente, sarò più pronto a rispondere ma, mi spiace non averlo fatto prima e averlo fatto soltanto in questa sede. Ci tengo soltanto a precisare due cose. La prima è che non stiamo tecnicamente parlando di una pista ciclabile. In quell'area è previsto che gli arretramenti stradali dal fronte della strada siano di due metri e quindi, questo non è il poco che poteva ottenere l'Amministrazione ma, il massimo che poteva ottenere l'Amministrazione e non stiamo parlando, appunto, dicevo, di una pista ciclabile ma, di un marciapiede a raso. E l'altra questione, quella del fatto di avere ottenuto poco, in realtà, ci sono dei computi economici che stanno alla base della quantificazione di quanto si ottiene dai costruttori. C'è una somma di lavori economici che viene fatta, questa somma di valori economici quando arriva a quelli che sono gli oneri che si possono scomputare dalle costruzioni, s'interrompe e in questo caso, siamo arrivati all'ottenimento di questi tre/quattro, risultati che ho citato, quindi: l'arretramento stradale, il parapedoni, il potenziamento dell'illuminazione pubblica e la realizzazione del dosso su Via Montello. Quindi, se è poco è perché la normativa in senso generale, magari, è fatta male. Purtroppo, può essere poco, non voglio discutere sul fatto che si ritenga questo poco o tanto ma, è comunque il massimo ottenibile. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Assessore... Se non ci sono altri interventi, mettiamo in votazione il punto 5.

Sentita la discussione apertasi sull'argomento:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Malnate è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con atto dello stesso Consiglio Comunale n. 10 datato 22/04/2013, documento programmatico divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie avvisi e concorsi n. 45 del 6 novembre 2013 - dell'avviso di approvazione definitiva ai sensi delle disposizioni dell'art. 13, comma 11, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- successivamente all'efficacia del P.G.T., è stata redatta una variante puntuale al relativo Piano dei Servizi, finalizzata all'aggiornamento dello stesso con la conseguente modifica degli elaborati cartografici e della relativa normativa, approvata definitivamente con D.C.C. n. 68 del 30/11/2021;
- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 27/11/2018 è stata prorogata la validità del Documento di Piano del P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. 31/2014 come modificato dall'art. 1 della L.R. 16/2017;

PRESO ATTO che:

- il Sig. Tibiletti Guido Antonio - Soggetto Attuatore - è proprietario di un'area sita in Via Montello distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 7 con le particelle n. 11789-11790-11791-11792-11793-11794-11795-11796-11797-11798-11799-11800-11801 della superficie catastale complessiva di mq. 5.310;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- l'area di cui trattasi nel vigente Piano di Governo del Territorio appartiene all'ambito territoriale T5 dei vuoti urbani, gamma funzionale GF2, nonché all'ambito di paesaggio P5 della città verde;
- il Soggetto Attuatore in data 15/05/2023, prot. n. 10192 (Pratica Edilizia PDC14/2023), ha presentato domanda di "Permesso di Costruire Convenzionato" ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per la realizzazione sulle aree di cui sopra di n. 5 edifici a destinazione residenziale, unitamente ad opere per Dotazioni Territoriali che saranno cedute gratuitamente al Comune, consistenti in:
 - tratto di pista ciclo/pedonale sulla porzione dell'area di proprietà lungo la via Montello che sarà ceduta al Comune unitamente alla porzione della stessa strada ancora indivisa (identificata con la particella n. 11792 e le particelle n. 11794-11801 da frazionare) sulla quale verrà realizzato un dosso stradale per rallentamento traffico veicolare (posizione da definire nel progetto esecutivo);
 - regimazione e ridefinizione del tracciato delle acque risorgive che attraversano la proprietà;
 - potenziamento dell'impianto di illuminazione pubblica sulla Via Montello;
- la Superficie Territoriale reale dell'area in esame risulta pari a mq. 5.268,21 dalla quale, applicando le vigenti disposizioni del P.G.T., si deducono i seguenti parametri urbanistici:

➤ superficie fondiaria	mq. 4.942,55
➤ superficie urbanizzazioni in cessione di cui:	
• semi sede stradale pubblica	mq. 325,66
• pista ciclo-pedonale	mq. 126,00
➤ Superficie Lorda di Pavimento (SLP) ammessa	mq. 741,38
➤ Superficie Lorda di Pavimento per lotto (n. 5)	mq. 148,28
➤ Superficie coperta max. ammessa (10% di Sf)	mq. 494,26
➤ Superficie coperta max. ammessa x lotto (n. 5)	mq. 98,85
- la Pratica Edilizia agli atti, integrata da ultimo in data 18.03.2024 prot. n. 6110, con tutta la documentazione richiesta dai competenti uffici comunali nel corso della relativa istruttoria tecnica, a seguito anche della condivisione tra le parti sia delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo sia dei contenuti dello schema di convenzione, è risultata conforme alle norme del Piano delle Regole del vigente P.G.T., acquisendo altresì il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio;

CONSIDERATO che il Soggetto Attuatore, avendo siglato per accettazione lo schema di convenzione allegato alla suindicata pratica edilizia, dichiara di avere la piena disponibilità delle aree summenzionate nonché di essere in grado di assumere senza riserve le obbligazioni derivanti dalla stessa, vincolandosi così sino al completo assolvimento degli obblighi ivi previsti;

DATO ATTO che la procedura del Permesso di Costruire Convenzionato, disciplinata dall'art.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

28bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al Piano Attuativo;

DATO ATTO altresì della propria competenza ai sensi di legge di quanto in argomento;

VISTO lo schema di convenzione proposto dal Soggetto Attuatore, allegato "A" alla presente, che sarà stipulata ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., unitamente ai seguenti elaborati grafici e computo metrico per la migliore identificazione delle Dotazioni Territoriali previste:

- Tav. B - Planimetria di individuazione dei lotti e delle opere oggetto di convenzione;
- Tav. C - Planimetria di individuazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione pubbliche e private;
- Computo metrico (Capitolato);

CONSIDERATO che è stato previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione a fronte della realizzazione diretta delle opere di interesse pubblico;

VALUTATO che la convenzione urbanistica proposta risulta completa di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione dell'intervento edilizio;

RITENUTO di dover quindi approvare lo schema di convenzione in esame per poter dar corso all'intervento edilizio proposto dal soggetto Attuatore;

VISTO il vigente Piano di Governo del Territorio;

VISTO il D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in particolare l'art. 28bis;

VISTA la L.R. 12/2005 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

PRESO ATTO che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione Territorio (*consiliare*) competente nella seduta del 10/04/2024;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio e dato atto che il presente provvedimento non necessita del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

CON la seguente votazione

Consiglieri presenti: 12

Consiglieri astenuti: 3 Cassina Paola Lorenza, Negro Stefano, Genualdi Daniel

Consiglieri votanti: 9

Voti favorevoli: 9 Bellifemine Maria Irene, Astuti Samuele, Carangi Maria Cecilia, Centanin Donatella, Rodighiero Matteo, Manfredi Maria Cristina, Malnati Carlo Giuseppe, Manini Olinto, Munari Carla Leopolda

Voti contrari: 0

DELIBERA

- 1) **DI PRENDERE ATTO** delle premesse alla presente deliberazione, che costituiscono parte integrante e sostanziale della stessa e che vengono integralmente richiamate;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- 2) **DI APPROVARE**, per quanto di propria competenza, lo schema di convenzione proposto dal Soggetto Attuatore, allegato "A" alla presente quale parte integrante, che sarà stipulata ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ai fini del rilascio del Permesso di Costruire richiesto per l'edificazione della relativa proprietà sita in via Montello, previo assolvimento del contributo di costruzione ai sensi di legge;
- 3) **DI DARE ATTO** che tale schema è da intendersi di massima e pertanto l'ufficiale rogante potrà apportarvi le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonchè le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate per una migliore redazione degli atti;
- 4) **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio la sottoscrizione della convenzione e l'attuazione degli atti conseguenti all'approvazione del presente provvedimento;
- 5) **DI PRECISARE** che tutti gli oneri derivanti dall'approvazione del presente atto sono a carico del soggetto attuatore;

SUCCESSIVAMENTE il Consiglio comunale, considerata l'urgenza di provvedere in merito, con la seguente votazione:

Consiglieri presenti: 12

Consiglieri astenuti: 3 Cassina Paola Lorenza, Negro Stefano, Genualdi Daniel

Consiglieri votanti: 9

Voti favorevoli: 9 Bellifemine Maria Irene, Astuti Samuele, Carangi Maria Cecilia, Centanin Donatella, Rodighiero Matteo, Manfredi Maria Cristina, Malnati Carlo Giuseppe, Manini Olinto, Munari Carla Leopolda

Voti contrari: 0

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:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

MANINI OLINTO

IL SEGRETARIO

TALDONE MARGHERITA