



COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 27/07/2021

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA CONVENZIONATO PER SVILUPPO PROGRAMMA RIGENERATIVO AMBITO AR2 - APPROVAZIONE CONVENZIONE QUADRO AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 28-BIS DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380

L'anno 2021, addì **27** del mese di **Luglio** alle ore **21.00**, presso la Sala Consiliare Comunale, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria di prima convocazione.

I consiglieri presenti risultano dal seguente prospetto:

N.	Nominativo	Presenza
1	LEORATO Maurizio	PRESENTE
2	PACCINI Cristina	PRESENTE
3	PARRINO Daniele	PRESENTE
4	GENTILE Stefania	PRESENTE
5	INTRIERI Giuseppe	PRESENTE
6	PASTORELLO Ivan Riccardo	PRESENTE
7	CREPALDI Luca	ASSENTE
8	POROTTI Massimiliano	PRESENTE
9	COLOMBO Monica	PRESENTE
10	MAFFIOLI Alessandro	ASSENTE
11	FORGIONE FEDERICO	ASSENTE
12	GALLIOTTO Melissa	ASSENTE
13	SCOLARI DAVIDE	ASSENTE

Presenti n.8 (otto)

Assenti n.5 (cinque)

Partecipa il Segretario comunale Dott.ssa Giuseppina FERRERO

Il Consigliere COLOMBO Monica, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno :

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA CONVENZIONATO PER SVILUPPO
PROGRAMMA RIGENERATIVO AMBITO AR2 - APPROVAZIONE
CONVENZIONE QUADRO AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 28-BIS DEL D.P.R. 6
GIUGNO 2001, N. 380

Il Presidente del Consiglio Comunale, Dott.ssa Monica Colombo, introduce l'argomento e cede la parola al Responsabile dell'Area Assetto ed Uso del Territorio, Geom. Marco Balzarini, il quale riassume i contenuti della proposta in oggetto, come di seguito riportato:

- Il Consiglio comunale con delibera n. 7 del 16 febbraio 2021, ha individuato l'ambito di rigenerazione urbana, denominato "AR2" (ex Mercatone), costituito dal compendio immobiliare di proprietà della società Magistra Srl;
- La citata società ha presentato una proposta progettuale avente ad oggetto una operazione di complessiva ristrutturazione urbanistica in prospettiva rigenerativa del comparto "AR2", destinata ad articolarsi in più momenti e per lotti progressivi;
- La proposta progettuale, prevede il recupero dell'area dismessa per mezzo dell'insediamento di nuove attività commerciali e di una nuova piattaforma alimentare (media struttura di vendita), di circa 2100 mq di S.l.p., che troverà posto in sostituzione dell'edificio, di 5120 mq di S.l.p., posto a nord dell'area;
- Dal punto di vista infrastrutturativo-prestazionale verranno realizzati i seguenti interventi:
 - b.1 Realizzazione rotonda in Via P. Treves;
 - b.2 Rifacimento con allargamento della carreggiata di Via P. Treves (consorziale "del Sassone");
 - b.3 Realizzazione ciclopedonale lungo la SS33;
- I sopra menzionati interventi, per i quali è stato attribuito complessivamente un valore pari a euro 470.000,00 oltre I.V.A., saranno operati:
 - a. A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b. A compensazione del contributo di costruzione;
 - c. A compensazione del contributo straordinario;
 - d. A parziale compensazione della monetizzazione dei posti auto;
- Le deroghe riguardano nello specifico l'insediamento di una media struttura commerciale di tipo alimentare, avente superficie di vendita superiore a 600 mq. ed i distacchi da fabbricati, le distanze dalle strade e dai confini.

Non registrando interventi da parte dei Consiglieri presenti

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRMESSO che:

- La società Magistra S.r.l., C.F. e P.IVA 02964550301, con sede legale in Udine - Viale Ledra, s.n.c. - è proprietaria del compendio immobiliare sito in Vergiate, Sezione censuaria di Sesona, foglio 2, mappali 2932, 2393 subb. 1-2-3-5-6-7-8, 2394 e Sezione censuaria di Vergiate, foglio 10, mappali 7233 e 7381;
- Tale complesso, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Vergiate è unitariamente ricompreso entro un ambito della rigenerazione urbana, individuato giusta delibera del Consiglio comunale di Vergiate n. 7 del 16 febbraio 2021, denominato "AR2";
- Con la succitata deliberazione consiliare è stata tra l'altro delineata una cornice di riferimento per gli operatori privati e gli uffici comunali competenti e, nello specifico, la suscettibilità di trasformazioni secondo lo schema del permesso di costruire convenzionato, anche in deroga ai sensi della L. 11 settembre 2020, n. 120, nei termini descritti nell'avanprogetto allegato alla nota datata 28 gennaio 2021, prot. 1781 del 29 gennaio 2021, recepito nella medesima delibera consiliare n. 7 del 16 febbraio 2021;

- Il ricorso al permesso in deroga al piano urbanistico, ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, originariamente non previsto dalla l.r. 18/2019, ha la funzione di garantire iniziative di trasformazione e riqualificazione dell'esistente, consentendo il superamento di previsione a carattere rigido non coerenti con l'obiettivo rigenerativo, con l'effetto di precludere l'attivazione di intervento connotati da un reale carattere di fattibilità;
- La parte attuatrice ha presentato al Comune di Vergiate in data 15 luglio 2021 prot. n. 12909, la proposta progettuale avente ad oggetto una operazione di complessiva ristrutturazione urbanistica in prospettiva rigenerativa del comparto "AR2" (Ex Mercatone), destinata ad articolarsi in più momenti e per lotti progressivi;

PRESO ATTO che la proposta *de qua* prevede:

A. Dal punto di vista insediativo:

- a.1 Formazione, mediante demolizione e parziale ricostruzione, quale ristrutturazione sostitutiva, di una piastra commerciale destinata ad ospitare una media struttura di vendita, riservata al settore alimentare, con superficie lorda pari a mq 2102,00 e superficie di vendita pari a mq 1379,00;
- a.2. la manutenzione straordinaria dell'immobile già destinato a grande superficie di vendita contrassegnato con la lettera A nelle tavole allegate, il tutto come descritto nella relazione tecnica illustrativa e nelle tavole progettuali allegati sub lettere B.1 e B.13, con possibilità di eventuale scissione in più unità immobiliari, ciascuna adibibile a grande o media struttura commerciale, senza formazione di centro commerciale;
- a.3. ulteriore parziale ricostruzione dell'immobile (quale ristrutturazione sostitutiva) contrassegnato con la lettera B, in esplicazione della dotazione volumetrica proposta nell'avanprogetto allegato alla nota datata 28 gennaio 2021, prot. 1781 del 29 gennaio 2021, recepita nella citata delibera comunale n. 7 del 16 febbraio 2021, con formazione di un fabbricato a destinazione commerciale per media struttura di vendita senza formazione di centro commerciale;

B. Dal punto di vista infrastrutturativo-prestazionale:

- b.1 Realizzazione di infrastrutture viarie e, segnatamente, la rotonda in Via P. Treves;
- b.2 Rifacimento con allargamento della carreggiata di Via P. Treves (consorziale "del Sassone");
- b.3 Realizzazione ciclopedonale lungo la SS33;

VISTI gli elaborati progettuali allegati alla succitata proposta che - limitatamente al primo lotto, comprensivo dell'intervento a.1. e dell'intervento a.2. - risulta definita e descritta dai seguenti elaborati, depositati in atti comunali:

Allegato A.1 - Visure Magistra s.r.l.;
 Allegato A.2 - Visure mappali opere di urbanizzazione.
 Allegato B.1 - Relazione tecnica illustrativa;
 Allegato B.2 - Documentazione fotografica;
 Allegato B.3 - Fotoinserimenti;
 Allegato B.4 - Relazione prime indicazioni piano particellare;
 Allegato B.5 - Quadro economico opere di urbanizzazione;
 Allegato B.6 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
 Allegato B.7 - Elenco prezzi unitari opere di urbanizzazione;
 Allegato B.8 - Relazione del verde;
 Allegato B.9 - Relazione forestale;
 Allegato B.10 - Relazione valore OMI;
 Allegato B.11 - Incidenza manodopera;
 Allegato B.12 - Calcolo compenso professionale;

Allegato B.13 - Elaborati grafici;

- TAV 01: Inquadramento;
- TAV 02: Planimetria stato di fatto;
- TAV 03: Planimetria stato di confronto;
- TAV 04: Planimetria stato di progetto;
- TAV 05: Planimetria verde filtrante;
- TAV 06: Planimetria dimostrazione parcheggi e aree a standard;
- TAV 07: Prospetti e sezioni;
- TAV 08: Prospetti e sezioni;
- TAV 09: Prospetti e sezioni;
- TAV 10: Dettaglio costruttivo 01A;
- TAV 11: Dettaglio costruttivo 01B;
- TAV 12: Dettaglio costruttivo 02;
- TAV 13: Dettagli costruttivi 03,04,05;
- TAV 14: Dettagli costruttivi 06,07,08;
- TAV 15: Viste tridimensionali;
- TAV 16: Viste tridimensionali;
- TAV 17: Planimetria stato di fatto via P. Treves;
- TAV 18: Planimetria stato di confronto via P. Treves;
- TAV 19: Planimetria stato di progetto via P. Treves;
- TAV 20: Planimetria stato di fatto, confronto e progetto ciclopeditone;
- TAV 21: Planimetria stato di progetto segnaletica;
- TAV 22: Sezioni stradali;
- TAV 23: Dettagli costruttivi 09,10,11,12;
- TAV 24: Fotoinserimento rotatoria;
- TAV 25: Planimetria progetto del verde.

CONSIDERATO che:

- La proposta progettuale, prevede il recupero dell'area dismessa per mezzo dell'insediamento di nuove attività commerciali e di una nuova piattaforma alimentare (media struttura di vendita), di circa 2100 mq di S.l.p., che troverà posto in sostituzione dell'edificio, di 5120 mq di S.l.p., posto a nord dell'area;
- Nelle Aree per Grandi Strutture, disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT comunale - art. 53.2.a)1, nonostante sia ammessa la destinazione d'uso commerciale alimentare, non prevedono l'insediamento di una media struttura di vendita superiore a 600 mq e, pertanto, la proposta non risulta conforme alla disciplina urbanistica;
- Pertanto, la deroga – a carattere meramente normativo relativa alla disciplina delle destinazioni funzionali e alla distanza tra fabbricati, strade e confini – è tesa a consentire l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare di superficie commerciale superiore a 600 mq;
- Gli interventi urbanizzativi di cui ai sopra menzionati punti b.1 – b.2 - b.3, per i quali è stato attribuito complessivamente un valore pari a euro 470.000,00 oltre I.V.A., saranno operati:
 - a. a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quantificati in euro 176.862,28;
 - b. a compensazione del contributo di costruzione, quantificato in euro 54.652,00;
 - c. a compensazione del contributo straordinario, quantificato in euro 22.528,18;
 - d. a compensazione della monetizzazione dei posti auto, quantificata in euro 71.100,00;
- Per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'Area, ovvero per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è necessario predisporre apposita convenzione urbanistica che risulti completa di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione dell'intervento;

RILEVATO che:

- L'art. 14, comma 1-bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), prevede la possibilità di

rilascio di un Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico: per le finalità di rigenerazione urbana, la deroga può riguardare anche le destinazioni d'uso;

- L'art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato del DPR 380/2001 cit. stabilisce che la convenzione, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. [...];

VALUTATO che:

- La proposta progettuale è pienamente coerente con le finalità rigenerative tipizzate dalla l.r. 26 novembre 2019, n. 18, giacché orientata alla riqualificazione urbana di una zona fortemente degradata, attualmente occupata da immobili dismessi e pertanto riveste carattere di interesse pubblico;
- La proposta progettuale contribuisce a migliorare anche i servizi e le dotazioni territoriali per la frazione di Sesona, non solo in relazione all'offerta fornita dalla struttura stessa, ma anche perché prevede la realizzazione, a totale cura e spese del soggetto attuatore, di una ciclopedonale lungo la S.S. 33 (via Sempione), di una rotonda in via P. Treves ed il rifacimento con allargamento della carreggiata di Via P. Treves (consorziale del Sassone);
- La Società richiedente intende infatti perseguire tutte le azioni volte alla riqualificazione e al recupero degli spazi esistenti dismessi senza trascurare l'aspetto viabilistico e la trasformazione dei percorsi ciclo-pedonali circostanti;
- L'intervento proposto, per l'attuazione di politiche di riqualificazione urbana e per le motivazioni sopra descritte configura un interesse pubblico ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001;
- Pertanto sussistono i requisiti di legge per poter esprimere il nulla osta al rilascio del titolo abilitativo edilizio in deroga e si rende opportuna una disciplina convenzionale delle correlate ricadute infrastrutturali dell'intervento;

VISTO l'allegato schema di convenzione urbanistica, contenente le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione degli interventi urbanizzativi sopra elencati che appare, quindi, meritevole di approvazione;

RICHIAMATI:

- Gli artt. 14 e 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- Il vigente P.G.T. comunale;
- L'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

DATO ATTO che la presente proposta è stata esaminata nella riunione congiunta delle Commissioni Consiliari tenutasi in data 22/07/2021;

DATO ATTO altresì che della discussione intervenuta, preliminare alla votazione sul punto all'ordine del giorno, viene effettuata registrazione integrale e come tale custodita agli atti nonché divulgata a mezzo canale informatico giusta delibera del Consiglio Comunale n.40 del 27/09/2017 ad oggetto: "Esame ed approvazione del Regolamento per la disciplina delle attività di ripresa audiovisiva e diffusione delle sedute del Consiglio Comunale";

ACQUISITO il parere tecnico favorevole, allegato al presente atto, espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi del disposto dell'art. 49, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

ACQUISITO il parere contabile favorevole, allegato al presente atto, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario-Contabile, ai sensi del disposto dell'art. 49, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

Con voti unanimi favorevoli espressi per appello nominale dai n.8 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

Di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate, lo schema di convenzione relativo al Permesso di Costruire Convenzionato per lo sviluppo del programma rigenerativo dell'Ambito denominato "AR2" - nel testo che consta di n. 12 articoli - che, allegato, costituisce parte integrante della presente deliberazione;

Di approvare, la deroga agli strumenti urbanistici comunali tesa a consentire la realizzazione dell'intervento in oggetto e, specificatamente, l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare avente superficie di vendita superiore a mq 600, la deroga ai distacchi da fabbricati, alle distanze dalle strade e dai confini al fine di corretto inserimento nel comparto degli interventi previsti.

Di dare atto che:

- Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune dei Vergiate consegnerà alla parte attuatrice le aree ricomprese nel demanio stradale comunale, nonché, a seguito ad esproprio per pubblica utilità le aree di proprietà di terzi interessate dalle opere di urbanizzazione, individuate ai mappali 167, 169, 170, 777, 809, 2062, 2392, foglio 9, catasto terreni e mappali 167, 2062, 2392, foglio 2, catasto fabbricati;
- Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative all'iter di esproprio, compensazioni forestali e richiesta pareri a Enti diversi, sono a carico della parte attuatrice;
- Alla stipulazione della convenzione interverranno il legale rappresentante della Società Magistra S.r.l., C.F. e P.IVA 02964550301, con sede legale in Udine - Viale Ledra, s.n.c. ed il Responsabile dell'Area 4 "Assetto ed Uso del Territorio" del Comune di Vergiate;

Di dare atto altresì che il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Vergiate per rimanervi affisso quindici giorni consecutivi, in esecuzione delle disposizioni di cui alla Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii.

Di dare atto infine che il presente verbale viene pubblicato altresì nel portale "Amministrazione Trasparente" dell'Ente ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 14/03/2013, n.33 e ss.mm.ii.

Indi, stante la necessità di procedere ad attuazione della presente deliberazione al fine di dare immediato avvio alle attività in capo al Comune, tutte previste dalle recenti norme regionali, il Consiglio Comunale;

Con voti unanimi favorevoli espressi per appello nominale dai n.8 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267 del 18/08/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 50**

Ufficio Proponente: **Edilizia Privata**

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA CONVENZIONATO PER SVILUPPO PROGRAMMA RIGENERATIVO AMBITO AR2 - APPROVAZIONE CONVENZIONE QUADRO AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 28-BIS DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Edilizia Privata)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/07/2021

Il Responsabile di Settore

Geom. Balzarini Marco

Parere Contabile

Ragioneria Bilancio

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/07/2021

Responsabile del Servizio Finanziario

Rag. Alfonso Francese

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE
COLOMBO Monica

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Giuseppina FERRERO

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Vergiate. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

FERRERO GIUSEPPINA;1;8929517092174465358
Monica Colombo;2;15144427

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

La sottoscritta Dott.ssa Cristina FONTANA certifica che il presente verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune dal 02/08/2021 al 17/08/2021 per quindici giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art.124 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs.n.267 del 18/08/2000.

Dalla residenza municipale di Vergiate, 02/09/2021

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMMINISTRATIVA**

Dott.ssa Cristina FONTANA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è diventata esecutiva il 12/08/2021, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e s.m.i.

Dalla residenza municipale di Vergiate, 02/09/2021

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMMINISTRATIVA**

Dott.ssa Cristina FONTANA

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Vergiate. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Cristina Fontana;1;22007436