



COMUNE DI FERNO

Provincia di Varese

Deliberazione n. 29 in data 27/07/2023

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza di prima convocazione, seduta pubblica, sessione ordinaria

OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALL'ATU 1A/2 IN VIA TRIESTE, COMPORTANTE CONTESTUALE VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. VIGENTE – TIGROS SPA

L'anno **duemilaventitre**, addì **ventisette** del mese di **Luglio**, alle ore **21:10** presso **Sala Consiliare**, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale

Eseguito l'appello, risultano:

N.	Cognome Nome	Pres.	Ass.
1	FOTI Sarah	␣	..
2	COLOMBO Claudia	␣	..
3	CALZONE Greta	␣	..
4	FERRARI Carlo	..	␣
5	GUIDI Massimiliano	..	␣
6	PIANTANIDA Mattia Ludovico	␣	..
7	CASSINERIO Pierangela	␣	..

N.	Cognome Nome	Pres.	Ass.
8	IELMINI Silvano	␣	..
9	TARGA Alessandro	␣	..
10	CERUTTI Mauro	␣	..
11	CATANIA Massimiliano	␣	..
12	VENDRAMIN Daniela Cristina	␣	..
13	DEMURTAS Nunzia	..	␣

Totale presenti: 10

Totale assenti: 3

Partecipa all'adunanza con funzioni consultive, referenti e di assistenza il **SEGRETARIO COMUNALE Dott. Massimiliano Francesco Monti**.

Sig.ra Pierangela Cassinerio, in qualità di **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE**, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a discutere sull'oggetto sopraindicato, compreso nella odierna adunanza.



Risultano altresì presenti: Assessore E. Bertoni e Assessore G. Bertoni.

...omissis...

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che questo Comune è dotato di un Piano di Governo del Territorio, approvato, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 in data 18/03/2010, il quale individua l'area oggetto della presente deliberazione in zona soggetta a "Ambiti di Trasformazione Urbanistica" ATU 1A/2;

Accertato che la Relazione del Documento di Piano stabilisce che nelle zone soggette ad "Ambito di Trasformazione Urbanistica" il P.G.T. si attua tramite programma integrato di intervento;

Atteso che il punto 7 della Relazione del Documento di Piano consente l'attuazione anche a stralci, dell'intervento nel rispetto degli obiettivi complessivi, previo atto di indirizzo dell'Amministrazione Comunale con il quale vengono esplicitate le opere infrastrutturali di interesse comunale e l'assetto planivolumetrico di massima;

Considerato che in data 04/10/2021 con prot. 14490 la soc. Tigros spa con sede in via del Lavoro n. 45, 21048 Solbiate Arno (VA), P.IVA 12790620152, C.F. 00753150127 (legali rappresentanti con firma congiunta Slavazza Giovanni, nato a Legnano (MI) il 06/08/1960, C.F. SLV GNN 60M06 E514R e Ceron Guido, nato a Busto Arsizio (VA) il 10/05/1951, C.F. CRN GDU 51E10 B300F), ha presentato richiesta di atto di indirizzo dell'ambito individuato come ATU1A/2 del PGT del comune di Ferno, sito lungo la via Trieste ed interessante le aree catastalmente distinte ai mapp. 2432-2483-2485-2486, fg. 910, ai sensi di quanto previsto nel "Documento di Piano" del P.G.T. comunale, con riferimento alla precedente Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 03/11/2010, integrata in data 27/10/2021 con prot. 15785 con la precisazione che *"nel nuovo edificio che verrà realizzato nell'ATU1A/2 verrà trasferita l'attuale autorizzazione commerciale n. 15 del 10/09/2012 di mq 1.400 di vendita (in allegato) attualmente utilizzata nell'edificio esistente in via Trieste n. 136 (ATU1A/1), chiedendone però l'ampliamento fino al limite ammissibile pari a 1.499 mq di vendita totali (alimentare più non alimentare). Invece nell'attuale edificio commerciale Tigros (ATU1A/1) verrà inserita una MSV non food"*

Atteso che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 31/03/2022 è stato approvato l'*"Atto di indirizzo per proposta preliminare piano attuativo conforme al P.G.T. - ATU 1A/2 - Tigros spa"*, recante le prescrizioni per le condizioni minime indispensabili che dovranno essere soddisfatte in sede di presentazione dell'ambito di trasformazione urbana, così come previsto dal punto 7 della relazione del Documento di Piano;

Considerato che la nuova Amministrazione Comunale, insediatasi a seguito delle consultazioni elettorali del 12/06/2022, ha riesaminato gli atti di pianificazione proposti, al fine di valutarne la coerenza con i propri obiettivi di sviluppo del territorio e con l'effettivo stato attuale dei luoghi, e pertanto con nota prot. 15940 del 19/09/2022 ha proposto all'operatore la presentazione di una nuova soluzione progettuale, in variante al P.G.T., che escludesse



l'esecuzione delle opere viabilistiche, e prevedesse invece il versamento della somma corrispondente all'importo da computo metrico estimativo degli interventi non più da realizzarsi;

Premesso che in data 13/10/2022 prot. 18076 la soc. Tigros spa, come sopra rappresentata, ha depositato l'istanza di attivazione di programma integrato di intervento (PII) depositata dalla soc. Tigros spa in, avente ad oggetto il Progetto per l'attuazione dell'ambito di trasformazione ATU 1A/2 in via Trieste in variante al PGT, unitamente alla verifica di assoggettabilità a Vas;

Visto il progetto redatto dalla progettista arch. Letizia Moretti, con studio a Solbiate Arno in via del Lavoro n. 45, interessante i mappali 2483, 2432, 2485, 2486 , Fg. 8, in via Trieste successivamente integrato in data 13-10-2022 prot. 1807, 15-11-2022 prot 20302, 15-02-2023 prot 3396, 27-02-2023 prot 4150, 27-02-2023 prot 4215, 28-02-2023 prot. 4290, 08-03-2023 prot. 4803, 08-03-2023 prot. 4913, 29-03-2023 prot. 6303, 19-05-2023 prot 10338, 13-06-2023 prot. 12342, 03-07-2023 prot. 14047;

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un edificio con SLP commerciale pari a mq 2.022,79 e SLP artigianale di servizio per mq 65,05, per complessivi mq 2.087,84;

L'intervento prevede una pluralità di destinazioni d'uso e funzioni, con particolare riferimento al fabbricato ad uso commerciale e artigianale di servizio, oltre alla compresenza di parcheggio privato asservito ad uso pubblico.

Atteso che per quanto concerne la verifica delle attrezzature pubbliche, determinate in mq 2.087,84 per quanto attiene al parcheggio pubblico e a mq 1.043,92 per le aree verdi, che gli stessi vengano assolti:

- tramite la *realizzazione di parcheggio privato asservito all'uso pubblico* interno al Piano di Lottizzazione per mq. 2.322,89
- tramite *monetizzazione delle aree verdi*, per 1.043,92 mq secondo i valori definiti in €/mq 100,00, come da perizia di stima a firma del geom. Alberto Biscardini redatta in data 27/02/2023 ed asseverata in data 14/03/2023, appresso allegata, per un totale di € 104.392,00;

Il programma integrato di intervento prevede inoltre la cessione aggiuntiva di mq 153,25 *per realizzazione di viabilità*;

Considerato che l'intervento così proposto comporta contestuale variante al Piano di governo del territorio per quanto riguarda la modifica della Relazione del Documento di Piano, Scheda ATU 1A/2 di via Trieste, per la parte "Dotazioni infrastrutturali e servizi", per soppressione della previsione *"realizzazione del tratto di pista ciclabile prevista nelle tavole di piano; realizzazione di passaggio a raso protetto e segnalato per l'attraversamento ciclo-pedonale della strada provinciale"*;

Atteso che, in conseguenza della suddetta variante, l'operatore è tenuto a corrispondere:

- gli oneri di urbanizzazione primaria, in quanto non più scomputati;
- il controvalore delle dotazioni infrastrutturali non più realizzate, al netto degli oneri di urbanizzazione primaria;

Dato atto che il presente Programma Integrato di Intervento:



- non è definito di rilevanza regionale ai sensi della L.R. 12/2005, art. 92 comma 5;
- non incide sul consumo di suolo e sul dimensionamento dell'ambito di intervento;

Considerato che, in ottemperanza a quanto disposto dalla DGR 8/6420/07 sulla Valutazione Ambientale Strategica, il procedimento per la verifica di assoggettabilità a VAS è stato esperito come di seguito:

- con DGC n. 120 del 16/11/2022 è stato dato Avvio del procedimento, e con determinazione del RdP n. 602 del 30/11/2022 sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati ed i settori del pubblico;
- in data 06/12/2022 è stato messo a disposizione il Rapporto preliminare sul sito internet comunale e sul sito web SIVAS;
- in data 12/01/2023 si è svolta la conferenza di verifica, per i cui contenuti si rimanda al verbale;
- in data 14/02/2023 con atto prot. 3347 si è concluso il procedimento con l'assunzione della decisione di non assoggettabilità a VAS da parte dell'autorità competente;
- in data 14/02/2023 è stata pubblicata l'informazione circa la decisione;

Considerato che per l'intervento è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica ordinaria VINC/2022/00012/PAEORD in data 17/05/2023 con prot. 10124-10131;

Visto il parere SUAP pervenuto in data 29/03/2023 prot. 6466;

Visto il parere del Comando di Polizia Locale, pervenuto in data 19/06/2023 prot. 12885;

Accertato inoltre che la documentazione a corredo del P.I.I. in argomento è conforme a quanto previsto dalla Delibera di G.R. del 02/08/1999 n. 6/44161;

Ritenute corrette e sufficientemente motivate, oltre che documentate dagli atti tecnici, le impostazioni del P.I.I. così come proposto, ed accertato il soddisfacimento delle dotazioni per infrastrutture pubbliche, tramite la realizzazione di un parcheggio privato da asservire all'uso pubblico e la monetizzazione della restante parte, come documentato dagli elaborati del P.A. appresso allegati;

Considerato altresì che l'ambito di cui al presente P.I.I. ricade:

- all'interno del perimetro dell'ATU 1A/2 ai sensi del Documento di piano del P.G.T. vigente;
- all'esterno del perimetro vigente del Centro Abitato, di cui all'art. 17 della L. n. 765 del 06/08/67;
- all'esterno del perimetro del Centro Edificato, di cui all'art. 18 della Legge n. 865 del 22/10/71;
- all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C., rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino vigente, di cui alla L.R. n. 33/80 art.14 e alla sua Variante Generale, approvata con D.G.R. n. 7/5983 del 02/08/2001;
- in zona soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/04;



Visto il verbale della Commissione Consiliare Territorio ed Ecologia espresso nella sua seduta del 10/07/2023, da quale si desume che la discussione ha avuto esito favorevole;

Considerato che l'intervento così proposto è in variante al P.G.T. vigente, e pertanto soggetto alle procedure di cui alla L.R. 12/05, artt. 91, 92, 93, art. 14 commi 2, 3 e 4, e art. 13 comma 5 per quanto attiene alla verifica provinciale di compatibilità;

Visto il titolo VI, capo I della L.R. 12/05;

Visti gli allegati favorevoli pareri obbligatori di cui all'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

Alla presenza di n. 10 Consiglieri Comunali, con voti favorevoli n. 7, contrari nessuno, astenuti n. 3 (Cerutti, Catania, Vendramin), espressi per alzata di mano su n. 7 Consiglieri votanti,

DELIBERA

1. Di adottare il Programma Integrato di Intervento inerente l'ATU 1A/2 in via Trieste, non avente rilevanza regionale, comportante contestuale variante al Documento di Piano del P.G.T. vigente, richiesto dalla soc. Tigros spa con sede in via del Lavoro n. 45, 21048 Solbiate Arno (VA), P.IVA 12790620152, C.F. 00753150127 (legali rappresentanti con firma congiunta Slavazza Giovanni, nato a Legnano (MI) il 06/08/1960, C.F. SLV GNN 60M06 E514R e Ceron Guido, nato a Busto Arsizio (VA) il 10/05/1951, C.F. CRN GDU 51E10 B300F), già citata in premessa, in qualità di proprietaria, ed interessante i mappali 2483, 2432, 2485, 2486, Fg. 8, in via Trieste; detto Programma si compone dei seguenti elaborati, tutti facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

Allegati al piano attuativo:

1. Richiesta di attuazione del P.A.
2. Marca da bollo
3. Ulteriori intestatari
4. Soggetti coinvolti
5. Ulteriori immobili
6. Procura alla presentazione
7. Conferimento procura speciale
8. All. A documentazione fotografica
9. All. B titolo di proprietà
10. All. C Stralcio documento di piano
11. All. D Norme tecniche ATU 1A/2
12. All. E relazione tecnica
13. All. F bozza di convenzione
14. All. G quadro economico
15. All. H Studio Impatto Viabilistico
16. All. I impatto acustico
17. All. L relazione geologico tecnica
18. All. M Relazione invarianza idraulica



19. Computo metrico parcheggio privato asservito all'uso pubblico
20. Tav. 00 Estratto mappa catastale - – Estratto P.G.T. DP Tav. 16 – Estratto P.G.T. DP Tav. 17 - Estratto elaborato “Atto di indirizzo ATU 1A/1”
21. Tav. 01 Rilievo con punti fissi – Dimostrazione analitica superficie reale;
22. tav. 02 Dimostrazione analitica superficie territoriale ST;
23. Tav. 03: Planimetria di progetto
24. Tav. 04: Planimetria di confronto
25. Tav. 05: Piante prospetti e sezioni edificio commerciale
26. Tav. 06: Profili longitudinali di progetto
27. Tav. 07: Verifiche urbanistiche
28. Tav. 07A: Dimostrazione analitica SLP – SC – Superficie Parcheggi privati e ad uso pubblico
29. Tav. 07B Dimostrazione analitica superficie drenante - Sup. Fondiaria
30. Tav. 08: Particolare parcheggio privato asservito all'uso pubblico Tav. 09: Render di progetto
31. Tav. 09 Render
32. Tav. 10: Fotoinserimento
33. Tav. 11: Planimetria rete idrica e irrigazione (1:400)
34. Tav. 12: Planimetria rete Enel e illuminazione pubblica (1:400)
35. Tav. 13: Planimetria segnaletica orizzontale e verticale (1:400)
36. Tav. 14a: Planimetria rete fognaria – dettaglio pozzetti, caditoie
37. Tav. 14b: Profili altimetrici rete fognaria
38. analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria ed in relazione all'impatto acustico
39. Perizia di stima
40. Computo metrico pista ciclabile

Documenti dimostrativi del trasporto terre:

41. - atto di proprietà fusione Tigros Tlt
42. - nota smaltimento terre
43. - rilievo Luino

Allegati alla variante di P.G.T.:

44. Relazione sull'incidenza della Variante al P.G.T.;
 45. Scheda ATU 1A/2 vigente
 46. Scheda ATU 1A/2 sinottico;
 47. Relazione del Documento di Piano DdP1 coordinato con le modifiche;
 48. provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS;
 49. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatta (in conformità alla D.g.r. 26 aprile 2022 - n. XI/6314) dall'estensore della componente geologica;
1. di autorizzare il Responsabile dell'Area Tecnica a stipulare, ad avvenuta approvazione definitiva del progetto adottato con il presente atto, la convenzione con il privato proponente, conferendo al responsabile stesso la facoltà di autorizzare l'inserzione nell'atto delle precisazioni, delle rettifiche e delle aggiunte necessarie per una migliore individuazione degli immobili oggetto della convenzione o per altre ragioni di coordinamento formale;



2. Di provvedere, a seguito dell'avvenuta esecutività del presente atto, agli adempimenti fissati dall'art. 92, 14 e 13 comma 5 della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e ss.mm.ii.

Di seguito,

IL CONSIGLIO COMUNALE

ravvisata la necessità di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione al fine di provvedere tempestivamente alle pubblicazioni,

Alla presenza di n. 10 Consiglieri Comunali, con voti favorevoli n. 7, contrari nessuno, astenuti n. 3 (Cerutti, Catania, Vendramin), espressi per alzata di mano su n. 7 Consiglieri votanti,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 e del D.Lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE
Sig.ra Pierangela Cassinerio**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Massimiliano Francesco Monti**

