

Originale



**COMUNE DI LUINO**  
**(Provincia di Varese)**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 27**

Adunanza del 26/07/2011

Sessione ordinaria  
pubblica di prima convocazione

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "EX RATTI" IN ZONA Z3 DEL  
P.R.G.: ESAME OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI E  
APPROVAZIONE DEFINITIVA**

L'anno duemilaundici, addì ventisei del mese di luglio alle ore 21.00, nella Sala delle adunanze consiliari presso il Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Presidente del Consiglio CASALI Alessandro, a seguito di convocazione in data 20/07/2011 protocollata al n. 12633.

Intervengono i Signori:

N.	Cognome e Nome	P.	A.	N.	Cognome e Nome	P.	A.
1	PELLICINI Avv. Andrea	SI		12	CONTINI Mario	SI	
2	TALDONE Dr. Giuseppe	SI		13	DURATORRE Dott. Edoardo	SI	
3	CASTELLI Dott. Piermarcello	SI		14	CATALDO Davide	SI	
4	CASALI Alessandro	SI		15	TORRI Rosaria	SI	
5	FRANZETTI Alessandro	SI		16	MARTINELLI Ivan Luigi	SI	
6	SARCHI Vittorio	SI		17	BARATTA Antonino Fernando	SI	
7	RONCHI Simona	SI		18	NOGARA Enrica	SI	
8	VAGLIO Vito	SI		19	LIARDO Vincenzo	SI	
9	MALNATI Alessandro	SI		20	SAI Franco	SI	
10	AGOSTINELLI Pietro		SI	21	GIANNUZZI Ercole	SI	
11	MIGLIO Alessandra	SI					
PRESENTI: 20				ASSENTI: 1			

Sono presenti gli Assessori non Consiglieri Dr. Franco COMPAGNONI, rag. Dario SGARBI e Geom. Alessandro BAROZZI.

Partecipa all'adunanza con le funzioni attribuite dalle sopracitate normative: IL SEGRETARIO GENERALE Dott. Francesco TRAMONTANA.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "EX RATTI" IN ZONA Z3 DEL P.R.G.: ESAME OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

...OMISSIS...

Dopo la votazione del primo punto dell'ordine del giorno, rientrano nella sala consiliare i Consiglieri TORRI e BARATTA e questo riporta il numero dei presenti a 20.

A questo punto inizia la trattazione del secondo punto all'ordine del giorno.

**UDITA** la relazione dell'Assessore MIGLIO.

**VISTO** il Piano Regolatore Generale - Variante Generale - approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 44613/1999, recepita con la deliberazione del Consiglio comunale n. 61/1999, ed entrato in vigore il 03/11/1999 con la pubblicazione sul B.U.R.L.;

**VISTA** la variante parziale al Piano Regolatore Generale, ai sensi della L.R. n. 51/1975 e della L.R. n. 1/2001 in adeguamento al P.R.G. vigente, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 14/12/2004; esame delle osservazioni e adozione definitiva con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 03/03/2005; approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 3310 dell'11/10/2006 di proposta di modifiche d'ufficio, accettate integralmente da questa Amministrazione con deliberazione consiliare n. 48 del 14/11/2006, che equivale ad approvazione definitiva della variante parziale al P.R.G., entrata in vigore con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 52 del 27/12/2006;

**VISTO** il Documento di Inquadramento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 55 del 09/11/2004;

**VISTA** l'integrazione al Documento di Inquadramento approvata con deliberazione consiliare n. 66 del 21/12/2006;

**VISTA** la Legge Urbanistica Nazionale n. 1150/1942 e sue successive modifiche e integrazioni;

**VISTA** la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, "Legge per il governo del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;

**VISTO** il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, "Codice dei contratti pubblici" e s.m.i.;

**PREMESSO** che l'immobiliare Mondial srl. rappresentante la proprietà delle aree afferenti il comparto in Zona Z3 del P.R.G. denominato "ex Ratti" ha presentato una proposta di Piano Attuativo coerente con la strumentazione urbanistica vigente, caratterizzato dal mantenimento della destinazione d'uso prevalente produttiva con la declinazione di altre funzioni secondo le percentuali indicate nella specifica scheda di PRG di cui all'art 49 delle NTA; quindi dalla previsione di opere e standard ad integrazione e completamento delle attrezzature pubbliche di quartiere;

**CONSIDERATO** che il suddetto piano prevede il recupero del complesso produttivo identificato urbanisticamente nella zona Z3 per destinazione produttiva, fiera e residenza, nel rispetto dei parametri stabiliti nella scheda di cui all'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

**CONSIDERATO** che la suddetta proposta era stata inizialmente oggetto di un diniego formulato in sede istruttoria in relazione tra l'altro ad una supposta assenza di nesso funzionale, evincibile dal progetto di piano, della destinazione residenziale rispetto a quella produttiva e che a seguito di ricorso avanti il TAR Lombardia proposto dal lottizzante nell'ambito del quale sono state formulate una serie di censure di illegittimità del diniego, il

TAR, con sentenza 4745/2009, pur annullando il citato diniego si è espresso sulla questione della connessione funzionale residenza / insediamento produttivo osservando che :

*"non è - come sostiene parte ricorrente - un concetto estraneo alla disciplina urbanistica dell'area in questione, posto che per la Zona Z3 la norma tecnica in esame prevede testualmente 'h) spazi per la residenza esclusivamente per il titolare e/o per il personale dirigente e/o personale di custodia, effettivamente necessario', in misura non superiore al 5 % della destinazione complessiva; il che lascia intendere che gli spazi residenziali in tanto sono ammessi in quanto accessori alla destinazione principale ('produttiva e di servizi')".* Al riguardo, che la sentenza in questione ha ulteriormente messo in evidenza come *"nel progetto di piano - ove gli spazi residenziali sono appunto contenuti nel limite del 5 %, e sono posti al di sopra degli spazi adibiti a laboratorio, ad essi collegati da scale interne ed esterne - il collegamento tra funzione produttiva e residenziale appare per ciò stesso, sotto il profilo progettuale, oggettivamente rispettato; mentre spetta al Comune, per un verso, specificare quali ulteriori elementi sarebbero necessari ad evidenziare e garantire il predetto vincolo di connessione funzionale e, per altro verso, chiedere e pretendere le opportune garanzie atte ad assicurare il rispetto del vincolo, o sotto forma di impegnative unilaterali, ovvero inserendo nella convenzione attuativa del piano, o nei titoli edilizi da rilasciare, opportune clausole, anche di carattere sanzionatorio"*. La sentenza di primo grado è stata appellata in parte qua dal lottizzante con ricorso avanti il Consiglio di Stato notificato in data 29.03.2010 e attualmente pendente in attesa della fissazione dell'udienza di merito proprio con riferimento a tale capo che ha specificato gli elementi necessari per garantire il vincolo di connessione funzionale

**DATO ATTO** che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 125 del 05.07.2011, immediatamente eseguibile e pubblicata in data 08.07.2011, ha disposto di resistere in giudizio avverso il ricorso giurisdizionale in appello al Consiglio di Stato al fine di tutelare le ragioni del Comune di Luino.

**CONSIDERATO** che a seguito della sentenza TAR con propria deliberazione n. 55, assunta in data 02.12.09, l'organo consiliare ha adottato il piano prevedendo, proprio al fine di garantire che il nesso funzionale della zona residenziale rispetto a quella produttiva, richiesto dall'articolo 49 delle NTA al PRG e dalla scheda relativa alla Zona Z3, non rimanga solo sulle tavole di piano ma ne venga garantito il rispetto in sede esecutiva, una proposta di patto speciale da proporre al lottizzante in vista dell'approvazione proposta così formulata:

✚ *La proprietà e gli aventi causa a qualsiasi titolo si obbligano, in conformità all'art. 49 zona Z3 lettera h) delle NTA, a garantire la connessione funzionale tra residenze e attività produttive e ad utilizzare le residenze previste dal progetto approvato esclusivamente per i titolari, il personale dirigente e il personale di custodia delle attività produttive previste dal progetto approvato. Gli atti riguardanti la cessione di qualsivoglia diritto reale relativi agli spazi residenziali dovranno contenere apposita clausola che preveda l'utilizzo degli spazi residenziali esclusivamente in connessione con le funzioni di titolare, dirigente e custode delle attività produttive e dovranno essere accompagnati da atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a favore del Comune nel quale gli utilizzatori si impegnano in questo senso.*

✚ *L'utilizzo degli spazi residenziali a favore di soggetti che non siano titolari, dirigenti o custodi delle attività produttive comporterà, in quanto violazione della disciplina urbanistico-edilizia, l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente. Esso costituirà altresì inadempimento della presente convenzione e comporterà in quanto tale, ogni qual volta si verificherà, la sanzione aggiuntiva pari ad Euro 50.000,00,*



aggiornato al tasso legale di sconto maturato tra la contestazione e la data di stipula della convezione, tale sanzione non costituisce sanatoria.

✱ *E' fatta salva la diversa disciplina urbanistica che il Comune potrà eventualmente dettare in sede di approvazione di nuovi strumenti urbanistici.* "

**RICHIAMATA** la proposta formulata in sede di adozione e rilevato che il lottizzante ha contestato la unilateralità della clausola proposta non ritenendo di concordare con il Comune in sede convenzionale una clausola che garantisca il rispetto di connessione funzionale ed anzi ritenendo la statuizione del TAR da cui la stessa promana non legittima

**RILEVATO** a questo punto, in mancanza di accordo con il lottizzante, e proprio al fine di evitare che il rispetto dell'art. 49 della NTA rimanga solo nelle tavole del piano attuativo e poi possa essere disatteso in fase esecutiva in mancanza di un preciso obbligo di adempimento, che sia compito anche del consiglio adottare gli atti più opportuni affinché questo non accada pur rimettendo agli uffici ogni funzione di controllo in fase esecutiva

**RILEVATO** quindi che il Comune, fallito il tentativo di una disciplina convenzionale concordata con il lottizzante che preveda un espresso vincolo di rispetto di tale disposizione, anche alla luce di quanto statuito dal TAR Lombardia, possa disporre che tale vincolo venga garantito in fase esecutiva,

**DATO ATTO** che tale intendimento non modifica sostanzialmente i contenuti della deliberazione di adozione in quanto resta confermata la cautela già assunta dal Comune in quella sede, ma semplicemente la ricolloca in fase esecutiva facendola assurgere a condizione al cui verificarsi subordinare l'effettiva operatività del piano attraverso il rilascio o la procedibilità dei provvedimenti edilizi abilitativi,

**CONSIDERATO** che, successivamente all'adozione del piano in parola, con deliberazioni n. 52 del 30/11/2010 e n. 24 del 26.5.2011, il consiglio comunale ha adottato e approvato ai sensi del combinato disposto tra l'art. 2, comma 2, lett. b) della L.R. n. 23/1997 e l'articolo 25 della l.r. 12/05 e tra l'articolo 9 del DPR 327/2001 e l'articolo 7 della l.r. 3/2009, una variante al PRG, al fine di adeguare le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente alla progettazione esecutiva per la localizzazione dell'opera pubblica denominata "Pista Ciclabile", di cui è soggetto attuatore la Comunità Montana del Verbano;

**CONSIDERATO** che, così come espressamente esplicitato nella deliberazione consiliare n. 24 del 26.05.2011 con cui la suddetta variante è stata approvata, pur facendo parte alcune aree comprese nel piano particellare d'esproprio dell'opera pubblica citata nel comparto di lottizzazione in parola, ciò non impedisce la realizzazione del piano di lottizzazione oggetto della presente deliberazione, in «quanto il progetto di pista ciclabile è particolarmente attento a modulare la profilazione dell'opera pubblica contemperando l'interesse pubblico generale con la legittima aspettativa del soggetto attuatore il piano esecutivo; infatti il percorso, pur nella forma dello spazio urbanistico atto a contenere l'ingombro effettivo dell'opera pubblica che necessariamente risulterà certamente più contenuto - è disegnato a guisa del limite esterno del piano esecutivo verso il demanio fluviale andando sostanzialmente ad occupare aree inedificabili per legge in quanto entro la fascia dei 10 mt di inedificabilità assoluta dalla sponda fluviale; quindi costruendo un margine del piano esecutivo certamente migliorativo e atto a valorizzarne il contesto immobiliare proprio del piano esecutivo e di intorno allorquando, necessitando, almeno per la modalità ciclopedonale sarà possibile aprire degli accessi di comunicazione»;

**PRESO ATTO** che, in virtù di tale variante di PRG sopravvenuta, con nota prot. n.10049 in data 8.06.2011 gli uffici hanno richiesto al lottizzante di adeguare gli elaborati del Piano attuativo recependo il tracciato della pista ciclabile, che con nota prot. n.10654 in data 16.06.2011 il lottizzante si è limitato ad osservare che il Comune è tenuto ad adeguare

d'ufficio nell'approvazione del piano il tracciato dell'opera. Concetto ripreso nella successiva nota datata 4.07.2011 nella quale peraltro il lottizzante ha preso atto della trasmissione della tavola di adeguamento alla pista ciclabile predisposta dagli uffici confermando altresì l'attuale confine dello stato di fatto.

**CONSIDERATO** che tale variante di PRG ha previsto per parte delle aree interessate al piano di lottizzazione il nuovo azzonamento F1;

**DATO ATTO** che a seguito di tale nuovo azzonamento l'ambito del piano attuativo denominato Z3 risulta al netto della nuova zona F1

**CONSIDERATO** che, nei termini stabiliti dalla procedura, sono state presentate n. 2 opposizioni/osservazioni al piano attuativo i cui contenuti sono riportati per sintesi nella scheda *"proposta di controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni"* predisposta dal responsabile del procedimento ed unita a parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**VISTO** il parere di erogabilità del servizio idrico predisposto dalla Azienda concessionaria in ordine alla opportunità che si attuino gli interventi di coniugazione tra gli acquedotti di Luino e Germignaga per assicurare la necessaria efficienza ai sistemi di distribuzione dell'acqua potabile; quindi di condizionare il parere all'effettivo quadro esigenziale che sarà manifestato in sede attuativa del piano urbanistico e derivante dall'insediamento prefigurato in sede di progettazione esecutiva;

**RITENUTO** in proposito di confermare l'impegno verso tale iniziativa, quindi di disporre che in sede attuativa i Soggetti attuatori si conformino alle specifiche indicazioni che la società concessionaria del servizio idrico vorrà puntualmente disporre;

**RITENUTO** a questo punto anche alla luce delle considerazioni sopra svolte che possa essere confermato in sede di approvazione lo schema di convenzione presentato per l'adozione fermo restando l'effettività delle clausole già approvate con la deliberazione di adozione del piano così come tradotte nella presente delibera di approvazione per le motivazioni sopra già espresse;

**VISTO** lo schema di convenzione urbanistica e reputato lo stesso idoneo a disciplinare i rapporti tra il Comune di Luino e l'operatore fermo restando l'effettività delle clausole già approvate con la deliberazione di adozione del piano e fatte proprie da questo consesso quali prescrizioni unilaterali autoritative, per le motivazioni sopra già espresse;

**CONSIDERATO** infine che è in corso il procedimento per la redazione del PGT e che l'ambito di che trattasi riveste ruolo strategico per il sistema territoriale sotteso, si ritiene utile dare effettività al piano ponendo il limite temporale di massimo gg 90, quale termine perentorio, alla stipula della convenzione per l'attuazione del piano; e con ciò sollevando il Comune, decorso infruttuosamente tale termine, a promuovere possibile, altro e diverso disegno urbanistico eventualmente maggiormente rispondente all'interesse pubblico generale;

**ACCERTATO** che il P.A., unitamente all'allegato predisposto dal responsabile del procedimento, risulta completo della documentazione necessaria;

**CONSIDERATO** che occorre porre in votazione separatamente le proposte di controdeduzione alle due osservazioni/opposizioni presentate e, successivamente, porre in votazione l'approvazione del piano nella sua interezza;

**UDITI** gli interventi dei Consiglieri LIARDO, DURATORRE, TORRI, MARTINELLI e del Sindaco, nonché le repliche del Consigliere LIARDO e del Sindaco, oltre all'intervento del Consigliere FRANZETTI;

**PRESO ATTO** delle dichiarazioni dei Consiglieri TORRI, LIARDO, CASTELLI di non voler partecipare al voto;

**PRESO ATTO** che escono a questo punto dalla Sala consiliare i Consiglieri LIARDO, CASTELLI, SAI, GIANNUZZI, TORRI, NOGARA, MARTINELLI e BARATTA e che pertanto il numero dei presenti scende a 12;

**ACQUISITO** il parere favorevole ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dal Dirigente del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica;

**DATO ATTO** della propria competenza in materia ai sensi dell'articolo 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTE** ed esaminate le opposizioni/osservazioni presentate, quindi la sintesi delle stesse e la proposta di controdeduzioni elaborata dal responsabile del procedimento;

**RITENUTO** di assumere la proposta di controdeduzioni alle opposizioni/osservazioni così come formulata dal responsabile del procedimento nella specifica scheda, allegata alla presente deliberazione;

**CONSIDERATO** che, per le motivazioni addotte nella proposta di controdeduzione allegata alla presente quale sua parte integrante e sostanziale, si propone di non accogliere l'osservazione/opposizione n.1 pervenuta da parte della Società Marine Star snc.;

**CON** voti 12 favorevoli, espressi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

**DI NON ACCOGLIERE** l'opposizione/osservazione n. 1 presentata dalla Società Marine Star snc.

**CONSIDERATO** che, per le motivazioni addotte nella proposta di controdeduzione contenuta nella scheda allegata alla presente quale sua parte integrante e sostanziale, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione/opposizione n.2 pervenuta da parte della società Immobiliare Mondial S.r.l., nel senso ivi indicato;

**CON** voti 12 favorevoli, espressi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

**DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE**, nel senso indicato nella proposta di controdeduzione contenuta nella scheda allegata alla presente deliberazione, l'opposizione/osservazione n. 2 presentata dalla società Immobiliare Mondial S.r.l.

**CON** separata votazione relativa all'approvazione del piano nel suo complesso, riportante 12 voti favorevoli, espressi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

1. **DI APPROVARE** la proposta di controdeduzioni alle opposizioni così come formulata dal responsabile del procedimento nella specifica scheda "proposta di controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni" predisposta dal responsabile del procedimento ed unita a parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. **DI DARE ATTO** che, in ragione delle operazioni di votazione separata per ogni opposizione proposta, le stesse sono state:

- opposizione n. 1 respinta
- opposizione n. 2 parzialmente accolta



in ragione delle motivazioni assunte nella scheda di cui al punto precedente;

3. **DI APPROVARE** nelle forme di legge, per le motivazioni indicate in premessa, il PA denominato "ex Ratti" previsto dalla scheda "Z3" del vigente PRG, art. 49 così come proposto dal lottizzante e adottato dal Consiglio Comunale con le prescrizioni e rettifiche espresse ai punti successivi e da ritenersi ciascuna vincolante per le successive fasi procedurali;

4. **DI APPROVARE** gli elaborati costituenti il progetto del Piano Attuativo in oggetto che a causa della loro complessità e volume non vengono fisicamente allegati alla presente deliberazione ma sono mantenuti agli atti dell'Ente e che sono di seguito elencati:

1. Estratto CTR/PCTP, Carta di fattibilità Geologica e Carta Vincoli;
2. Estratto Aerofotogrammetrico, PRG, Catastale;
3. Sovrapposizione PRG - Catasto - Aerofotogrammetrico;
4. Stato di fatto: pianta copertura, sezioni profili di rilievo;
5. Rilievo fotografico;
6. Edifici A-B Piano Terra e Primo Piano;
7. Calcolo Volumi Piano Terra blocco A-B;
8. Calcolo Volumi Piano Primo Terra blocco A-B;
9. Urbanizzazioni esistenti: fognatura e acquedotto;
10. Urbanizzazioni esistenti: Enel e Telecom;
11. Superfici progetto Blocco A-B;
12. Planimetria di progetto con viabilità;
13. Progetto pianta copertura e Attacco terra;
14. Edifici A-B- pianta progetto;
15. Progetto pianta Copertura sezioni profili;
16. Raffronto Piano Terra Piano Primo Piano Secondo;
17. Raffronti Pianta Coperture sezioni profili;
18. Urbanizzazioni: acquedotto, acque nere, acque chiare, acque di prima e seconda pioggia;
19. Urbanizzazioni ENEL, illuminazione pubblica e Telecom;
20. Dettagli Urbanizzazioni;
21. Verifiche parcheggi privati;
22. Aree standards in cessione;
23. Verifiche percorsi disabili;
- Relazione urbanistica e piano economico;
- Schema di convenzione urbanistica;
- Relazione Tecnica;
- Studio geologico-idrogeologico e Studio Idraulico;

4. **DI APPROVARE** per i motivi indicati in premessa, da considerare parte integrante e sostanziale della deliberazione, le seguenti prescrizioni vincolanti per la fase esecutiva del piano e per il rilascio dei titoli abilitativi dando mandato agli uffici di garantirne il rispetto con le forme giuridiche più opportune:

- ✓ Garantire la connessione funzionale tra residenza e attività produttiva secondo quanto indicato in premessa e attraverso l'imposizione in sede di rilascio dei titoli edilizi di un atto unilaterale di obbligo del lottizzante in tal senso, ovvero di apposita prescrizione vincolante contenuta nei titoli medesimi, con il medesimo contenuto proposto nella deliberazione di adozione n. 55 del 02.12.2009.
- ✓ Rispettare nell'esecuzione del piano il tracciato della pista ciclabile quale opera sovra comunale.

- ✓ Assicurare il rispetto in fase esecutiva di quanto prescritto dall'azienda concessionaria del servizio idrico, come meglio dettagliato in premessa.

**5. DI FISSARE**, per le motivazioni esposte in narrativa, il limite temporale di massimo gg 90, quale termine perentorio, alla stipula della convenzione per l'attuazione del piano, decorrenti dalla data di notifica della presente;

**6. DI DARE** mandato agli uffici di far osservare in sede esecutiva le prescrizioni oggetto della presente delibera

**7. DI DISPORRE** la notifica della presente delibera una volta divenuta esecutiva ai lottizzanti e proprietari;

www.AlboPretorioronline.it 10/08/11





## COMUNE DI LUINO

(Provincia di Varese)

### PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "EX RATTI" IN ZONA Z3  
DEL P.R.G.: ESAME OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI E  
APPROVAZIONE DEFINITIVA

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Motivi ed osservazioni:

Luino, lì 21/07/2011

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO  
(Dott. Arch. Stefano Introini)

## *"proposta di controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni"*

### **1. opposizioni alla deliberazione consiliare n. 55 del 2 dicembre 2009**

\* il 10 febbraio 2010, Società Marine star snc, conduttrice di parte immobili interessati dal piano per attività di vendita prodotti nautici e da pesca, rimessaggio barche e gestione dell'antistante porto, presentano opposizioni.

#### **Sintesi della opposizione:**

- richiesta di eliminazione dallo schema di convenzione della proposta di patto speciale indicato nella delibera di adozione, in quanto:
  - a. le NTA, art. 49 si limitano a indicare la quota massima di residenza; il rispetto delle prescrizioni speciali può essere garantito dalle vigenti disposizioni urbanistiche generali;
  - b. incoerenza nel patto speciale in quanto potrà essere l'utilizzatore anche soggetto diverso dalla proprietà a sottoscrivere atto di impegno nei confronti del comune mentre le sanzioni previste si configurano come inadempimento alla convenzione;
  - c. il patto introduce una sanzione dal valore ingiustificato che non costituisce eventuale sanatoria per l'inadempimento e risulta cumulativa a quelle già indicate o previste dalla legge;
- richiesta, in via subordinata, in ordine alla specificazione delle destinazioni del piano in ordine a:
  - a. la residenza sia destinata al servizio di tutte le attività previste e non solo a quella produttiva;
  - b. la residenza non sia legata esclusivamente alla tipologia di lavoratore indicata nel patto speciale ma anche al personale impiegato;
  - c. non coerenza tra le indicazioni del TAR e lo sviluppo della clausola: il TAR indicava una ipotesi di regolamentazione più lineare e comunque le sanzioni sono già previste dalla legge; pertanto si evidenzia che gli assetti urbanistici possono essere meglio risolti con previsioni urbanistiche di piano.
- Richiesta di conferma della destinazione commerciale già esistente.

#### **Proposta di controdeduzione:**

si riscontra in relazione ai tre punti secondo i quali risulta organizzata la opposizione:

- il patto speciale è stato introdotto a guisa ed in ossequio a quanto indicato nella motivazione della sentenza TAR di censura del provvedimento di diniego, laddove si afferma che *"spetta al Comune, per un verso, specificare quali ulteriori elementi sarebbero necessari ad evidenziare e garantire il predetto vincolo di connessione funzionale e, per altro verso, chiedere e pretendere le opportune garanzie atte ad assicurare il rispetto del vincolo, o sotto forma di impegnative unilaterali, ovvero inserendo nella convenzione attuativa del piano, o nei titoli edilizi da rilasciare, opportune clausole, anche di carattere sanzionatorio."* Il patto speciale, apposto unilateralmente in sede di adozione da parte del Comune, può essere eventualmente rimodulato ovvero riorganizzato sulla scorta di una concreta proposta progettuale migliorativa che peraltro non è pervenuta nei termini utili per l'approvazione definitiva.
- Il Tar nella sentenza, dall'esame nel merito del progetto urbanistico, ha riconosciuto la pertinenzialità della residenza evidenziandone la connessione funzionale con gli insediamenti produttivi; spetta all'impulso dell'operatore proponente il piano disegnare altre soluzioni ovvero connessioni funzionali con altre destinazioni previste dal PRG; la specificità della declaratoria di PRG è tale da legare la funzionalità dell'accessorio residenza a particolari tipologie di fruitori; questo non significa che in sede gestionale possano emergere formule di assimilazione che garantiscano comunque il senso e peso della disposizione urbanistica;
- La destinazione commerciale non è prevista dal PRG per la zona speciale Z3 di che trattasi.

Per quanto sopra motivato ed argomentato, **si propone di respingere** l'opposizione.

## 2. Opposizione alla deliberazione consiliare n. 55 del 2 dicembre 2009

Il 10 febbraio 2010, la società Mondial srl e la Ditta Michele Ratti spa, proprietarie del complesso immobiliare interessato dal piano urbanistico, presentano opposizione.

### Sintesi della opposizione:

- richiesta di eliminazione del patto speciale indicato nella delibera di adozione, in quanto:
  - a. pur in assenza di precisa indicazione delle NTA, il progetto mette in connessione funzionale gli insediamenti produttivi con le unità residenziali secondo quanto precisato dal TAR;
  - b. le NTA non prescrivono ulteriori atti obbligazionari o sistemi sanzionatori in quanto già previsti dalle disposizioni di legge vigenti;
  - c. il progetto è già pienamente conforme e quindi non risulta imponente alcuna altra specificazione;
  - d. la clausola speciale non trova alcun fondamento giuridico ancorché le indicazioni del TAR non risultano condivisibili;
  - e. la clausola risulta un aggravio vincolistico non contemplato dalle disposizioni che regolano l'area;
  - f. tale clausola comporta una indebita restrizione della proprietà privata;
  - g. tale clausola non coerente con le disposizioni vigenti comporterebbe l'esposizione a censure di invalidità da parte di chiunque.

### Proposta di controdeduzione

Si riscontra quanto di seguito:

- il patto speciale è stato introdotto a guisa ed in ossequio a quanto indicato nella motivazione della sentenza TAR di censura del provvedimento di diniego, laddove si afferma che *"spetta al Comune, per un verso, specificare quali ulteriori elementi sarebbero necessari ad evidenziare e garantire il predetto vincolo di connessione funzionale e, per altro verso, chiedere e pretendere le opportune garanzie atte ad assicurare il rispetto del vincolo, o sotto forma di impegnative unilaterali, ovvero inserendo nella convenzione attuativa del piano, o nei titoli edilizi da rilasciare, opportune clausole, anche di carattere sanzionatorio."* Il patto speciale, apposto unilateralmente in sede di adozione da parte del Comune, può essere eventualmente rimodulato ovvero riorganizzato sulla scorta di una concreta proposta progettuale migliorativa che peraltro non è pervenuta nei termini utili per l'approvazione definitiva.

Non si ritiene utile eliminare la disposizione introdotta in sede di adozione in quanto, in assenza di proposte alternative da parte del proponente il progetto urbanistico è e resta l'unica formulazione di adeguamento alle indicazioni della sentenza.

Comunque, in considerazione del fatto che questa osservazione muove proprio dall'operatore proponente, la Soc Mondial, e che ciò appalesa l'unilateralità della proposta, si ritiene di confermare tale condizione apposta in sede di adozione ma di disporre affinché sia inserita nei provvedimenti abilitativi correlati alla attuazione del piano.

Per quanto sopra motivato ed argomentato, limitatamente al fatto che la condizione sarà apposta non già nello schema di convenzione ma nei provvedimenti abilitativi alla realizzazione del piano, **si propone di accogliere parzialmente** l'opposizione.

COMUNE DI LUINO  
RICEVUTO IL

- 8 FEB 2010 A 10:49

Spett.le

Comune di Luino

COMUNE DI LUINO  
PROVINCIA DI VARESE  
10 FEB. 2010  
PROT. N. 2290  
Cat. .... Classe .... Fasc. ....

\*\*\*

Opposizione alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del  
2.12.2009, avente ad oggetto *"Adozione Piano Attuativo denominato "Ex  
Ratti" in Zona Z3 del P.R.G."*

la società IMMOBILIARE MONDIAL S.R.L., (c.f./p. iva 02325340137), con se-  
de in Como, piazza Grimoldi, 1 in persona del suo procuratore speciale, ing.  
Stefano Sist e la società DITTA MICHELE RATTI S.p.A. in liquidazione, (cf/ p.  
iva 00192950129), con sede in Luino, via Fornara, 5, in persona del suo liquida-  
tore, dott. Gian Battista Ratti

PRESA VISIONE

della deliberazione Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del  
2.12.2009, avente ad oggetto *"Adozione Piano Attuativo denominato "Ex Ratti" in  
Zona Z3 del P.R.G."*, con la quale è stata altresì approvata, quale parte integrante  
e sostanziale della stessa, la proposta di patto speciale predisposta dal Respon-  
sabile del Procedimento, Dott. Arch. Stefano Introini, da introdurre in Con-  
venzione al fine di regolare i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e  
l'Operatore

PREMESSO

che Immobiliare Mondial s.r.l. e Michele Ratti s.p.a. sono proprietarie  
in Comune di Luino dell'ampio complesso immobiliare della superficie com-  
plessiva di 37.482, sito al confine del Comune di Germignaga e in prossimità  
della zona ferroviaria e del lago Maggiore, contraddistinto ai mappali 5335,



7861, 5257, 10706. Il complesso è costituito da una superficie edificata di mq 27.379 e aree di pertinenza;

che il p.r.g. vigente in Comune di Luino inserisce l'area nell'ambito delle "zone a destinazione polifunzionale", normate dal Titolo VII e dall'art. 49 delle n.t.a. del p.r.g., quali "Aree a destinazione d'uso commerciale, ricettivo – alberghiera, direzionale e servizi" che il p.r.g. destina all'insediamento di un *mix* di funzioni.

che l'art. 49 n.t.a. subordina a piano attuativo di iniziativa pubblica o privata gli interventi di rifunionalizzazione dei comparti e in particolare la scheda "Z3" assegna all'area Ratti la tipologia insediativa "Produttiva e di servizi", specificando mediante apposita tabella le destinazioni d'uso insediabili e le quantità minime e massime per ciascuna funzione.

che in data 9.4.2009 hanno presentato al Comune di Luino un piano attuativo conforme allo strumento urbanistico vigente;

che in esito ai dinieghi di approvazione assunti dal Comune e alla sentenza T.a.r. Lombardia, Milano, II, 29 settembre 2009 n. 1812, che ha accertato la conformità della proposta di piano allo strumento urbanistico vigente, con la deliberazione consiliare 55/09, l'amministrazione ha adottato il progetto di Piano Attuativo depositato dalle scriventi e che, in particolare, con la predetta adozione, il Consiglio comunale ha altresì approvato la proposta di patto speciale, formulata dal Responsabile del procedimento, da inserire nella convenzione attuativa, e del seguente tenore letterale:

"Art. 49 zona Z3, lett b) delle NTA del PRG - "spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario" -:

- *La proprietà e gli aventi causa a qualsiasi titolo si obbligano, in conformità all'art. 49 zona Z3 lettera b) delle NTA, a garantire la connessione funzionale tra residenze e attività produttive e ad utilizzare le residenze previste dal progetto approvato esclusivamente per i titolari, il personale dirigente e il personale di custodia delle attività produttive previste dal progetto approvato. Gli atti riguardanti la cessione di qualsivoglia diritto reale relativi agli spazi residenziali dovranno contenere apposita clausola che preveda l'utilizzo degli spazi residenziali esclusivamente in connessione con le funzioni di titolare, dirigente e custode delle attività produttive e dovranno essere accompagnati da atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a favore del Comune nel quale gli utilizzatori si impegnano in questo senso.*
- *L'utilizzo degli spazi residenziali a favore di soggetti che non siano titolari, dirigenti o custodi delle attività produttive comporterà, in quanto violazione della disciplina urbanistico-edilizia, l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente. Esso costituirà altresì inadempimento della presente convenzione e comporterà in quanto tale, ogni qual volta si verificherà, la sanzione aggiuntiva pari ad Euro 50.000,00, aggiornato al tasso legale di sconto maturato tra la contestazione e la data di stipula della convenzione, tale sanzione non costituisce sanatoria.*
- *E' fatta salva la diversa disciplina urbanistica che il Comune potrà eventualmente dettare in sede di approvazione di nuovi strumenti urbanistici".*

che la predetta deliberazione consiliare è stata depositata - conformemente a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, della l.r. 23/1997 - per trenta giorni, a decorrere dal giorno 11.12.2009, all'Albo Pretorio del Comune ai fini della presentazione di opposizioni e osservazioni nei trenta giorni successivi alla data di scadenza del deposito;

#### CONSIDERATO

che, conformemente a quanto previsto dall'art. 3, comma 2, della l.r. 23/1997, le scriventi società – avverso la predetta deliberazione e con particolare riferimento al patto speciale ivi contestualmente approvato – intendono svolgere le seguenti considerazioni in opposizione alla suddetta delibera;

che, come già rilevato in premessa, l'art. 49 delle vigenti n.t.a. comunali e la scheda Z3 – con riferimento al compendio immobiliare di cui si discute – prevedono la possibilità di insediare, in percentuali che variano dallo 0 al 100%, diverse funzioni, ivi compresa – nel limite del 5% – quella residenziale;

che il rispetto della predetta indicazione urbanistica del 5% di funzione residenziale è assicurato dal progetto di piano adottato, il quale, tra l'altro, pure in assenza di prescrizioni delle n.t.a. in tal senso, colloca gli spazi residenziali in adiacenza agli spazi per funzione produttiva e di servizio, come anche attestato dalla richiamata sentenza T.a.r. n. 1812/09 che ha riconosciuto come *“il collegamento tra funzione produttiva e residenziale” è “sotto il profilo progettuale oggettivamente rispettato”*.

che l'art. 49 delle n.t.a. e la scheda Z3, infatti, prevedono solo il limite massimo di insediamento residenziale consentito in Zona Z3 e non recano alcuna previsione di atti convenzionali e/o di obbligo, né sanzioni, restando ovviamente applicabile ai fini del rispetto dello strumento urbanistico la disciplina normativa urbanistica ed edilizia contemplata dalle norme vigenti che regolano il rispetto delle destinazioni e dell'uso degli immobili e ne sanzionano la eventuale difformità o mutamento d'uso (d.p.r. 380/01 e l.r. 12/05);

che il progetto presentato dalle odierne scriventi è, dunque, pienamente conforme a quanto richiesto dalle vigenti n.t.a. comunali e non necessita, pertanto, di ulteriori specificazioni che non sono previste dall'art. 49 n.t.a. e dalla scheda Z3, e perciò non imponibili in sede attuativa del progetto;

che, pertanto, attesa la conformità del progetto e il contenuto della disciplina urbanistica di riferimento, le scriventi rilevano che la previsione di un patto speciale convenzionale non trova alcun fondamento nel p.r.g., né in tal senso eventuali — e non condivisibili — affermazioni contenute nella sentenza del T.a.r. possono legittimare un'interpretazione delle n.t.a. che non ha aggancio nella sua formulazione testuale e teleologica;

che, quindi, l'inserimento del patto speciale di cui si è detto nella convenzione attuativa costituirebbe un non previsto e non consentito ampliamento della portata normativa del predetto art. 49 delle n.t.a., che introdurrebbe in sede attuativa un vincolo ulteriore, sconosciuto sia alla norma tecnica di zona, sia alle norme di legge che non contemplano in assoluto la possibilità di introdurre vincoli di questo tipo, in forma pattizia o convenzionale;

che, per concorrente profilo, l'inserimento di siffatta clausola imporrebbe un'indebita restrizione della proprietà privata, la quale può eventualmente subire delle restrizioni solo in ipotesi tassative e preventivamente determinate dalla legge e non già sulla base di un inammissibile ampliamento in sede attuativa della portata normativa di una previsione contenuta nelle vigenti n.t.a.

che, pertanto, oltretutto, la previsione di clausole convenzionali e/o atti obbligatori, in quanto non assistiti da legittimi presupposti normativi, esporrebbero il piano a censure di invalidità da chiunque censurabili;



\*

Tutto quanto sopra premesso e considerato, le scriventi società

CHIEDONO .

che, in accoglimento di quanto sopra e con ogni e più ampia riserva, in sede di definitiva approvazione consiliare del piano attuativo adottato il patto speciale contenuto nella deliberazione consiliare n. 55/2009 venga eliminato e non sia inserito nelle previsioni da assumere definitivamente in sede di approvazione del Piano Attuativo.

Con osservanza.

5 febbraio 2010.

Immobiliare Mondial s.r.l.

Ditta Michele Ratti s.p.a.

*Stefano Sisti*

*G. Bohner Ratti*

Urbanistica

COMUNE DI LUINO  
RICEVUTO IL

- 8 FEB 2010 A 10:48

Spett.le  
Comune di Luino  
Piazza Crivelli Serbelloni, 1  
21016 LUINO

COMUNE DI LUINO	
PROVINCIA DI VARESE	
10 FEB. 2010	
PROT. N.°	2289
Cat. ....	Classe .... Fasc. ....

La scrivente società Marine Star s.n.c. di Tana Guido e C. (p. iva 015007940128), corrente in Luino, Via Dante, n. 6, in persona del suo legale rappresentante Signora Stefania Tana, con il presente intende sottoporre a codesta Spett.le Amministrazione Comunale le seguenti

#### OPPOSIZIONI

alla Deliberazione di Consiglio Comunale 2.12.2009 n. 55, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Luino per trenta giorni a far data dal giorno 11.12.2009.

\* \* \*

#### PREMESSO CHE

1.- La scrivente società è conduttrice degli immobili in viale Dante, 6, e identificati al foglio 10 con i mappali 5535 e 7681, dove esercita la propria attività di vendita di prodotti nautici e da pesca, rimessaggio barche e gestione dell'antistante porto, in forza di autorizzazione commerciale rilasciata dal comune di Luino. L'immobile in uso fa parte del complesso immobiliare interessato dal Piano Attuativo adottato con la deliberazione consiliare sopra citata.

Attesa la propria consolidata presenza in loco, la scrivente ripone nel piano adottato rilevantissimi affidamenti in ordine alla possibilità di esercizio della propria attività anche nell'ottica di un migliore funzionamento e di un suo potenziamento, sino ad ora non consentiti in attesa della rifunionalizzazione del comparto che è stata finalmente avviata ad opera delle società proprietarie.

2.- Lo strumento urbanistico attualmente vigente inserisce l'area de qua nell'ambito delle "zone a destinazione polifunzionale", disciplinate dall'art. 49 Norme Tecniche di Attuazione. Nello specifico, si tratta di "Aree a destinazione d'uso commerciale, ricettivo - alberghiera, direzionale e servizi" che il PRG destina all'insediamento di una pluralità di funzioni.

3.- Secondo la disciplina di zona, indicata dalla scheda "Z3", all'area "Ex Ratti" è assegnata la tipologia insediativa "Produttiva e di servizi".

La scrivente ha interesse a che l'area possa essere compatibile con le attività di commercio, ciò in relazione sia alla propria attività già in essere, sia in relazione alla possibilità di potenziamento della stessa. Si chiede pertanto che il piano preveda quindi la conferma e l'insediamento di attività commerciale.

4.- Oltre a ciò, all'interno del piano è consentita una destinazione residenziale nella percentuale del 5%. Con il piano che è stato adottato, il Consiglio Comunale ha previsto un patto speciale che è stato formulato in questi termini:

"Art. 49 zona Z3, lett h) delle NTA del PRG - "spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario":

- La proprietà e gli aventi causa a qualsiasi titolo si obbligano, in conformità all'art. 49 zona Z3 lettera h) delle NTA, a garantire la connessione funzionale tra residenze e attività produttive e ad utilizzare le residenze previste dal progetto approvato esclusivamente per i titolari, il personale dirigente e il personale di custodia delle attività produttive previste dal progetto approvato. Gli atti riguardanti la cessione di qualsivoglia diritto reale relativi agli spazi residenziali dovranno contenere apposita clausola che preveda l'utilizzo degli spazi residenziali esclusivamente in connessione con le funzioni di titolare, dirigente e custode delle attività produttive e dovranno essere accompagnati da atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a favore del Comune nel quale gli utilizzatori si impegnano in questo senso.
- L'utilizzo degli spazi residenziali a favore di soggetti che non siano titolari, dirigenti o custodi delle attività produttive comporterà, in quanto violazione della disciplina urbanistico-edilizia, l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente. Esso costituirà altresì inadempimento della presente convenzione e comporterà in quanto tale, ogni qual volta si verificherà, la sanzio-

ne aggiuntiva pari ad Euro 50.000,00, aggiornato al tasso legale di sconto maturato tra la contestazione e la data di stipula della convezione, tale sanzione non costituisce sanatoria.

- E' fatta salva la diversa disciplina urbanistica che il Comune potrà eventualmente dettare in sede di approvazione di nuovi strumenti urbanistici".

\*

Stante la suddetta proposta di patto speciale, la scrivente ritiene indispensabili alcune considerazioni. In particolare:

**A)** In primo luogo, la proposta appare non coerente e non legittima sia rispetto alla stessa formulazione dell'art. 49 delle n.t.a. sia rispetto agli stessi principi della legislazione urbanistica. Infatti, l'inequivocabile tenore letterale dell'art. 49 delle n.t.a. del p.r.g. regola in maniera completa ed omnicomprensiva l'assetto urbanistico del piano, limitandosi a prevedere esclusivamente le percentuali massime ammissibili per singola destinazione. Non prevede in alcun modo atti accessori e/o pattizi alle previsioni urbanistiche del piano, che pertanto sono completamente al di fuori delle previsioni legittimamente apponibili a esso.

E' del resto evidente che la limitazione in termini minimi della quota residenziale garantisce da sé in assoluto la prevalenza delle destinazioni produttive e di servizio cui il comparto è funzionalmente destinato. Oltretutto, patti aggiuntivi convenzionali rispetto alle previsioni urbanistiche del piano rappresentano vincoli che renderebbero - anche dal punto di vista di ipotetici utilizzatori - assolutamente rigida e vincolistica la collocazione di attività all'interno del comparto. In questa prospettiva, non è condivisibile né la previsione di clausole da introdurre negli "atti di cessione di qualsivoglia diritto reale relativa agli spazi residenziali" né la previsione di "atto unilaterale d'obbligo" con impegni dei proprietari/utilizzatori.

Nella prospettiva di una futura collocazione all'interno del comparto, questo tipo di atti obbligatori e impegnativi sono deterrenti per qualsiasi ipotetico fruitore dei



beni, il quale intravede come possibile scenario finale una sanzione economica onerosissima, oltre ad altre sanzioni non meglio precisate, legate a un imprecisato concetto di 'utilizzo' che non considera le ordinarie vicende di evoluzione delle attività economiche e di successione della proprietà/uso degli immobili. Una doverosa considerazione della realtà degli operatori economici non può trascurare che l'imposizione di balzelli non meglio precisati è solo deflattiva di qualsiasi investimento, specie nell'attuale congiuntura economica. Pertanto, la previsione di clausole all'interno degli atti di cessione e/o atti impegnativi deve essere doverosamente eliminata, considerato che le previsioni urbanistiche derivanti dal p.r.g. e dal piano attuativo possono essere utilmente assicurate attraverso l'applicazione delle vigenti previsioni normative.

A conferma dell'irrazionalità -oltre che totale impraticabilità- di simile patto valgano le seguenti considerazioni:

- I) Il patto sembrerebbe introdurre un articolato meccanismo atto a disciplinare la commercializzazione ed il futuro utilizzo dell'area. In particolare, nelle intenzioni dell'Amministrazione, gli atti di cessione "di qualsivoglia diritto reale relativi agli spazi residenziali dovranno prevedere apposita clausola che preveda l'utilizzo" degli stessi "in connessione" con le funzioni (titolare, dirigente e custode) di cui sopra; dopodiché, a quanto consta, ove l'immobile dovesse essere ad altro titolo ceduto in uso a terzi, l'utilizzatore dovrà impegnarsi verso il Comune mediante apposito "atto unilaterale d'obbligo". Ciò nondimeno, il secondo punto della clausola prevede che "L'utilizzo" [a quale titolo?] da parte di figure professionali diverse da quelle previste, costituirà - oltre che violazione della disciplina urbanistico-edilizia - "inadempimento della presente

convenzione" che comporterà una sanzione aggiuntiva di 50.000,00 euro. Così come concepita, la clausola introduce un meccanismo di tremendo gravatorio e, soprattutto, intrinsecamente contraddittorio. In primo luogo, il concetto di utilizzo è amplissimo e generico e non contempla le svariate ipotesi nelle quali l'utilizzo può non legarsi, per fatti accidentali, alle vicende successive dell'attività.

Inoltre, dal momento che il Comune sembrerebbe pretendere che anche l'utilizzatore (soggetto, cioè, diverso dal titolare di un diritto reale) si impegni in tal senso mediante apposito atto unilaterale d'obbligo, non ha senso alcuno pretendere che un eventuale utilizzo difforme dell'immobile sia da ritenersi alla stregua di una violazione della convenzione. E' di tutta evidenza, infatti, che il proprietario dell'immobile non possa e non debba rispondere di eventuali condotte difforme poste in essere dall'utilizzatore, proprio perché questi si è autonomamente impegnato nei confronti dell'Amministrazione comunale.

- II) Si prevede inoltre che "l'utilizzo degli spazi residenziali" da parte di soggetti diversi da quelli contemplati determinerà un duplice ordine di conseguenze: a) la violazione della disciplina urbanistico-edilizia nonché b) l'inadempimento della convenzione che darà - ex se - luogo all'autonoma sanzione pecuniaria di euro 50.000,00. Ribadendo quanto si è già detto sopra in merito all'impossibilità di considerare alla stregua di inadempimento alla convenzione l'eventuale utilizzo difforme degli immobili a parte di soggetti non titolari di diritti reali sugli stessi, la sanzione pecuniaria si configura indebita. Se lo scopo del patto è assicurare la conformità alle destinazioni di piano (e in questo senso è precisa-

to che la sanzione pecuniaria non costituisce sanatoria], le uniche sanzioni ammissibili sono quelle -legali- previste per il ripristino della destinazione asseritamente non conforme, mentre la clausola introduce arbitrariamente una ulteriore e non dovuta fattispecie sanzionatoria cumulativa rispetto a quella ex lege prevista, la cui entità, oltretutto, è ingiustificata e priva di aggancio normativo.

Si chiede pertanto in sede di definitiva approvazione l'eliminazione del suddetto patto speciale, in accoglimento di questi rilievi.

\*

B) Fermo quanto precede, anche nel merito della formulazione, si ritiene di sottolineare diversi elementi non condivisibili.

In particolare:

I) Ferma restando l'esclusione del tipo di clausola contenuta nell'adozione, si sottolinea che in Zona ZB la tipologia insediativa prevista risulta testualmente essere "Produttiva e di servizi". Una quota del 5% è riservata alla residenza. E' pacifico, dunque, che la quota residenziale insediabile sia riferibile a tutte le funzioni ammissibili in loco, vale a dire sia quelle produttive che quelle di servizi. Di contro, la clausola proposta opera un'indebita ed immotivata ulteriore restrizione della quota residenziale ammissibile, in quanto la stessa risulta circoscritta ai soli titolari, dirigenti e custodi delle "attività produttive previste dal progetto approvato" e non anche - come dovuto alla luce del chiaro art. 49 n.t.a. - di quelle di servizi previsti in progetto.

II) Sempre ferma restando l'esclusione del tipo di clausola contenuta nell'adozione, si rappresenta che la previsione di circoscrivere la residenza

solamente a determinate figure professionali (titolari, dirigenti e custodi) è totalmente incoerente sia con l'assetto del piano, sia con le reali esigenze del lavoro, risolvendosi in un vincolo che rischia di sterilizzare la potenzialità di servizio e produttive cui l'attuazione del comparto deve invece assolvere. Nell'ottica della coerente considerazione delle moderne e contemporanee attività economiche, sicuramente al di fuori dello schema della grande industria, è evidente che la funzione residenziale può utilmente assolvere anche le esigenze del personale impiegato (stante la notevole mobilità del lavoro). In quest'ottica, appare logico e coerente che l'utilizzo degli spazi residenziali ivi localizzabili contempli in generale il personale dipendente (di qualunque categoria e livello) delle attività produttive e di servizi che verranno insediate.

- III) In terzo luogo, questi assetti possono essere più che esaurientemente risolti con previsioni urbanistiche del piano e non con clausole pattizie e/o atti di obbligo. Il sistema consegnato con la proposta di patto speciale previsto nella delibera di adozione prevede un complesso meccanismo articolato in un triplice ordine di passaggi (clausola in convenzione attuativa; clausola negli atti di cessione; atti d'obbligo degli utilizzatori) che neppure astrattamente è avallato dalla sentenza T.a.r. n. 1812/09, la quale, peraltro non condivisibilmente, ha comunque individuato ipotesi ben diverse e più lineari di quelle indicate. Sicuramente clausole pattizie e atti d'obbligo non sono previsti dall'art 49 n.t.a., onde la verifica del rispetto delle previsioni urbanistiche del piano è rimessa, come in ogni intervento edilizio, all'applicazione delle già esaustive norme di legge.



Tutto quanto sopra premesso e considerato, la scrivente società, in accoglimento delle osservazioni che precedono,

**CHIEDE**

In via principale: che la delibera di approvazione definitiva del piano attuativo non approvi – per le motivazioni sopra esposte al punto A) delle presenti osservazioni – la proposta di patto speciale indicato nella consiliare di delibera di adozione n. 55/09 e che pertanto il medesimo venga definitivamente eliminato;

In via subordinata: ferma restando l'eliminazione del richiamato patto speciale, che in sede di approvazione del piano le previsioni urbanistiche del piano vengano specificate in accordo alle indicazioni elaborate al punto B) che precede, qui da intendersi integralmente richiamate e ritrascritte.

In ogni caso, che venga confermata la permanenza e fattibilità di insediamenti commerciali in linea con la struttura della scrivente.

Distinti saluti

4 febbraio 2010

Marine Star s.n.c.

**MARINE STAR**  
di Trina Guido & C. snc  
21016 LUINO (Varese)

Stefano Tava

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
(CASALI Alessandro)



IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Francesco TRAMONTANA)

*[Handwritten signature]*

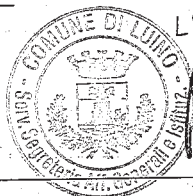
RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia conforme della presente deliberazione verrà pubblicata all' Albo Pretorio del Comune in data

10 AGO. 2011

e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Luino, li 10 AGO. 2011



L'ISTRUTTORE DIRETTIVO  
Dott. Romano NICOLODI

*[Handwritten signature]*

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo  
134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Luino, li \_\_\_\_\_

www.AlboPretorioonline.it