



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 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. "*

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 particolare 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 temperando 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.AlboPretorionline.it 10/08/17

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
(CASALI Alessandro)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Francesco TRAMONTANA)

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia conforme della presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data _____ e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Luino, lì _____

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
Dott. Romano NICOLODI

ESECUTIVITA'

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

Luino, lì _____
