



# CITTÀ DI SESTO CALENDE

Provincia di Varese

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n° 107 del 18/06/2013

Prot. N.15839 del 21/06/2013

**ORIGINALE**

**Oggetto :**

**Area Ex A.V.I.R.: indirizzi per l'avvio del procedimento volto alla riapertura dell'Accordo di Programma finalizzato alla variante dello stesso**

*Seduta del giorno MARTEDÌ 18 GIUGNO 2013 ore 09:00*

Previa l'osservanza di tutte le disposizioni legislative, statutarie e regolamentari in vigore, nella Sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano rispettivamente presenti ed assenti gli assessori:

<b>Cognome e Nome</b>	<b>Carica</b>	<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
COLOMBO MARCO	Sindaco	si	
BOCA ENRICO	Vice Sindaco	si	
BERTONA RAFFAELE	Assessore	si	
FANTINO SILVIA	Assessore	si	
PISCETTA MASSIMO	Assessore		si
FAVARON EDOARDO	Assessore	si	
VERONESE ORLANDO	Assessore	si	

Presenti 6    Assenti 1

Verificata la presenza del numero legale per la validità della seduta assume la presidenza il Sindaco Ing. Marco Colombo. Assiste Il Segretario Supplente Dott. Mauro Lanfranchi.

Il presidente dichiara aperta la seduta ed invita gli assessori ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la D.a.r. 27 Ottobre 2006, n. 11985, Direzione Generale Territorio e Urbanistica, di approvazione, ai sensi dell'art. 92 della L.R. 12/2005 e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. 2/2003, all'art. 3 della L.R. 3/2004 e all'art. 34 del D. Lgs. 267/2000, dell'Accordo di Programma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento ubicato in Comune di Sesto Calende (VA), finalizzato alla riqualificazione dell'area industriale dismessa denominata "ex A.V.I.R." (di seguito l'"Accordo di Programma");

Vista la convenzione urbanistica stipulata per atto Dott. Giovanni Ripamonti, Notaio in Milano, in data 07.11.2007, rep. 166821, racc. 16925, tra la Faro srl e il Comune di Sesto Calende, relativa all'attuazione del Programma Integrato di Intervento "Area Ex A.V.I.R.";

Considerato che, con atto notarile del 27.12.2011, rep. 8564, racc. 11044, la Faro srl si è fusa mediante incorporazione con la Esselunga S.p.A., la quale è quindi subentrata negli impegni conseguenti all'Accordo di Programma e ai successivi obblighi convenzionali sottoscritti in relazione all'indicato Programma Integrato di Intervento;

Considerato che il Comune è dotato di PGT approvato con DCC n. 32 del 12.08.2011, divenuto efficace il 30.11.2011;

Premesso che:

1. con lettera prot. 12713 del 14.05.2013, Esselunga S.p.A. ha presentato un'istanza per la modifica dell'Accordo di Programma e del relativo Programma Integrato di Intervento, con cui, con riferimento all'area in questione per un più concreto e confacente sviluppo delle potenzialità del progetto, attualmente in fase di esecuzione, previa attivazione delle procedure di variante all'uopo necessarie, risulta utile provvedere:
  - a. all'ampliamento della superficie di vendita da mq 2.500 a mq 3.200, con conseguente classificazione quale Grande Struttura di Vendita (GSV) dell'insediamento commerciale originariamente previsto, tutto ciò senza che l'intervento determini aumento dei volumi fisici e geometrici ovvero della S.L.P. previsti; pertanto, senza che sia indispensabile alcuna opera e/o intervento edilizio, l'insediamento quale già ora progettato è sufficientemente capiente, risultando le relative caratteristiche già idonee ad ospitare anche una GSV. D'altra parte, lo sviluppo dell'insediamento commerciale in una GSV, in conformità ai principi di concorrenza e miglior servizio per l'utenza, consente di poter potenziare le capacità della rete distributiva esistente a livello comunale, onde evitare che l'utenza propria di questa tipologia di insediamenti – anche locale e dello stesso Comune - venga attratta dai poli situati in altri Comuni, esterni al territorio di Sesto Calende, con conseguente perdita di domanda e di attrattività (e dunque di competitività) della relativa realtà locale;
  - b. alla modifica del regime di utilizzo delle aree e degli immobili destinati a servizi pubblici e di interesse pubblico generale ai sensi dell'art. 9.10 della LR 12/2005;
2. la procedura da intraprendere, ai sensi dell'art. 11. dell'AdP nonché dell'art. 11.1 delle NTA del PII, considerato anche quanto stabilito dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, si configura quale variante all'Accordo di Programma e al relativo PII attualmente vigenti e comporta un iter procedurale complesso, comprensivo di stringenti verifiche anche di tipo ambientale, con l'attivazione di un processo di verifica di Valutazione Ambientale Strategica oltre che di Valutazione di Impatto

Ambientale, non previste dalla legislazione vigente nel momento di approvazione dell'AdP;

3. l'argomento relativo al passaggio a GSV era già stato oggetto di osservazione al PGT; tale osservazione era nell'intenzione di accoglimento da parte di questa Amministrazione, tuttavia un aggravio procedurale in termini di tempi ha consigliato di rinviare ad altra e più idonea occasione tale possibilità, come illustrato nella lettera prot. 26961 del 10.10.2011; a seguito della predetta nota comunale, la Faro s.r.l., all'epoca ancora titolare dell'area in questione, con comunicazione prot. 32876 del 01.12.2011, confermava, anche in ordine alla possibilità di prevedere per l'area ex A.V.I.R. un insediamento di GSV, il proprio permanente massimo interesse a una più concreta e confacente attuazione e sviluppo degli obiettivi e delle potenzialità dell'Accordo di Programma e del connesso PII ex A.V.I.R.;

Dato atto che:

- l'argomento è stato discusso nella seduta del Consiglio Comunale in data 30.05.2013 a seguito di una mozione pervenuta il 21.05.2013, prot. 13054, dal Gruppo Consiliare Lega della Libertà;

Richiamato quindi il testo definitivo della mozione, quale risultante dai successivi emendamenti presentati, nella quale i Consiglieri propongono che:

4. la presenza di una Grande Struttura di Vendita sia accompagnata da una consistente riduzione o eliminazione del complesso dei negozi di vicinato posti al piano terra degli edifici residenziali a nord dell'area, potenzialmente costitutivi di un attrattore commerciale alternativo al sistema del centro città;
5. la modifica di regime di utilizzo per gli spazi attualmente previsti in uso pubblico (verde e parcheggi) mantenga con contratto d'uso le destinazioni attuali appunto di parcheggi e di verde, regolando esclusivamente le forme d'uso e la gestione economica della sosta;
6. i parcheggi rimangano aree per servizi, seppure regolate in uso e quindi il loro accesso ed uso sia garantito a chiunque, indipendentemente dalla clientela degli spazi commerciali, consentendo tuttavia ad Esselunga S.p.A. di applicare tariffe orarie progressive, con introiti a vantaggio della società stessa, con eventuali sconti ed esenzioni, in modo da incentivare la sosta breve e privilegiata agli utenti degli spazi commerciali. L'accesso agli spazi verdi e pedonali sia invece gratuito e fisicamente illimitato – salvo ordinarie limitazioni e divieti determinati dal decoro e manutenzione delle aree stesse, tenendo conto che si tratta in gran parte di verde destinato al corredo degli spazi pavimentati pedonali. Siano garantiti, senza limitazione di orario, i principali percorsi pubblici di attraversamento dell'area;
7. la convenzione per il nuovo contratto d'uso delle aree per servizi di proprietà privata determini un maggiore introito economico alla Città di Sesto Calende, commisurato al vantaggio derivante al privato dall'eliminazione di servitù d'uso pubblico su spazi comunque già di sua proprietà. Tale introito contribuisca a costituire un fondo economico per finanziare importanti opere di rilevante interesse pubblico, di cui si dirà in seguito;
8. sia incrementata la quota per parcheggi pubblici dell'area posta a nord di Via Risorgimento, in prossimità dello scalo ferroviario al fine di aumentare la dotazione in effettiva proprietà pubblica con questa destinazione d'uso;

Considerato inoltre che, nella stessa mozione, i Consiglieri fanno rilevare che:

9. nell'attuale forma dell'AdP, l'effettivo destino della quota parte del Vecchio Forno di carattere pubblico non è stata chiaramente definita ed è solo stata ipotizzata una funzione relativa a spazio espositivo, connesso alla conservazione della memoria dei luoghi del lavoro che qui si svolgeva. Si ritiene tuttavia che uno spazio di queste dimensioni e con queste caratteristiche strutturali sia più idoneo a forme di ritrovo e attività culturale legate all'accoglienza di persone in una forma di "sala civica", dedicando alla funzione di ricordo dell'arte vetraria una dimensione e un tipo di spazio più gestibile in relazione alla possibile ricchezza del materiale espositivo a disposizione;
10. la sala civica per eccellenza, per la nostra comunità, è rappresentata dall'edificio comunemente denominato "La Marna": quello spazio è situato in uno scenario molto attrattivo, con una vicinanza alla sede del Municipio, alla Cesare da Sesto, alla Biblioteca, tale da costituire un ideale sistema di spazi per la cultura, molto più legato ai luoghi di notevole interazione sociale e attrattività turistica, frequentati da un pubblico più vasto. E' quindi evidente che una comunità come quella della Città di Sesto Calende non potrebbe gestire economicamente due sale con caratteristiche simili e concorrenziali, mentre un ipotetico "Museo del Vetro" potrebbe trovare spazio nei luoghi di tale memoria ma in dimensioni più contenute, seppure di assoluta gestione e proprietà pubblica. Per quanto sopra occorre ragionare sul sistema complessivo degli spazi culturali e sociali, rimettendo in gioco tutte le risorse ad oggi disponibili nella città per questo scopo, oltre ad altre che potrebbero diventarlo in modo più funzionale;
11. l'edificio della Marna necessita indubbiamente di un intervento radicale di sistemazione. Questa oggettiva necessità è documentata dai progetti e promesse che si sono stratificati negli anni. In tale intervento di riqualificazione occorrerà trovare spazio – oltre alla nuova sala civica dedicata a eventi e attività culturali e di interesse sociale – anche la nuova sede della società sportiva del Circolo Sestese Canoa Kajak. Inoltre, per le altre attività ora svolte nell'edificio, si dovrà trovare un'adeguata sistemazione;
12. l'ipotesi progettuale legata allo studio della nuova Marna, realizzato al fine di analizzare le rilevanti problematiche legate ai vincoli idrogeologici dell'area, determina un quadro economico tale che è proponibile un suo diretto collegamento con i maggiori vantaggi economici derivanti dalla variante all'Accordo di Programma "ex A.V.I.R.";
13. per quanto ai precedenti punti, occorre proporre a Esselunga S.p.A. la retrocessione delle quota di superficie dell'edificio del Vecchio Forno e degli spazi circostanti, a fronte di un adeguato riconoscimento economico, che, con i proventi derivanti da quanto esposto al punto 7, oltre al valore di ristrutturazione della quota pubblica dell'edificio - previsto in convenzione – possa contribuire ad una valorizzazione complessiva tale da rendere realizzabile il progetto del nuovo edificio pubblico per sala civica (Nuova Marna) e sede del CSCK;
14. per garantire comunque un importante presidio di funzioni pubbliche, fra le quali anche l'ipotesi di spazio espositivo legato alla memoria del luogo, citato ai punti 9 e 10, occorre chiedere la cessione in proprietà pubblica di uno degli edifici storici della ex Vetreria, situati su via Risorgimento, in particolare quello a nordovest dell'area, posto di fronte al Vecchio Forno, sistemato al fine di ospitare uno o più spazi polivalenti ed espositivi, a seguito di un approfondimento funzionale e progettuale;

15. la realizzazione della sistemazione complessiva dell'area patrimoniale dove è situata la Marna, ad esclusione del cosiddetto 'Bar Moderno', per cui si prevede un intervento a carico di altro Programma Integrato di Intervento che verrà a breve presumibilmente adottato (Verbella), costituirà quindi il punto qualificante e di preminente interesse pubblico per la possibilità di Variante all'Accordo di Programma;

Ritenuto quindi che il Consiglio Comunale abbia dato chiaro indirizzo amministrativo al Sindaco, affinché, preso atto del mutamento degli obiettivi di interesse pubblico che l'attuale Amministrazione in base al proprio Programma di Mandato, di cui alla DCC 41/2009, intende perseguire, addivenga all'avvio del procedimento di variante al vigente Accordo di Programma e al connesso PII nel rispetto delle procedure di cui all'art. 11 dell'AdP stesso, esprimendo a tal fine le indicazioni necessarie per procedere con l'approfondimento procedurale/progettuale;

Atteso che la variante sopra citata consentirà al Comune una migliore condizione convenzionale;

Atteso che la variante all'AdP avverrà nel rispetto delle quantità edificatorie attualmente ammissibili, delle linee generali di impostazione del vigente Accordo di Programma riguardante l'assetto urbano complessivo e la consolidata forma progettuale, oltre alla conferma dei capisaldi irrinunciabili e in fase di completamento riguardanti la messa in sicurezza del torrente Lenza e il sistema viario ed infrastrutturale del programma vigente, tuttavia migliorato in molte sue parti;

Atteso che l'istanza pervenuta da Esselunga S.p.A. fornisce l'opportunità di soddisfacimento di bisogni della comunità che si sono manifestati e rafforzati in questi ultimi anni e di valorizzazione delle risorse fondamentali del patrimonio pubblico esistente;

Dato atto che il Sindaco ha attribuito la responsabilità del procedimento della variante all'Accordo di Programma – PII ex A.V.I.R. all'Arch. Emanuela Rosa Cornacchia, Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Paesaggio, con Decreto n. 7 del 17.05.2013;

Atteso che, in relazione alle premesse che precedono, rispetto a quanto emerge dal vigente PGT, si ritengono particolarmente utili alcuni aggiornamenti e i conseguenti aggiustamenti e precisazioni degli atti e documenti che compongono il PGT (compresi gli elaborati grafici corrispondenti all'area ex A.V.I.R. in questione) proprio nell'ottica di rendere possibile, anche in un prossimo futuro, un più efficace e miglior sviluppo delle potenzialità dell'area in questione, e ciò anche in vista di un più concreto raggiungimento degli obiettivi dell'Accordo di Programma e del connesso P.I.I. ex A.V.I.R. richiamati in premessa;

Dato atto la procedura di variante all'Accordo di Programma vigente si attiverà, ai sensi dell'art. 11 dell'AdP, tramite la riconvocazione del Collegio di Vigilanza (composto dagli enti pubblici sottoscrittori) e della conseguente riattivazione della Segreteria Tecnica ai fini della istruttoria e della approvazione dei contenuti specifici di variante del PII, comprensivi delle procedure di VAS;

Dato atto altresì che spetterà al Consiglio Comunale la ratifica dell'Accordo in quanto lo stesso costituirà variante urbanistica;

Considerato inoltre che è in corso di definizione l'approfondimento a scala adeguata del quadro dei vincoli relativi all'area patrimoniale contenente l'edificio della Marna a seguito: a) dello studio idraulico, idrogeologico e di progettazione urbanistica della zona di proprietà comunale compresa fra il Municipio ed il Ponte sul Ticino; b) dell'attivazione

della procedura di verifica dell'interesse culturale per l'edificio della Marna, ex art.12 comma 2 del D. Lgs. 42/2004;

Visto gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi dai responsabili dei servizi interessati;

Con voti **unanimi** favorevoli resi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

Di dare mandato all'Arch. Emanuela Rosa Cornacchia, in qualità di responsabile del procedimento della variante all'Accordo di Programma – PII ex A.V.I.R., affinché attivi, ai sensi dell'art. 11 dell'AdP le procedure finalizzate all'avvio del procedimento per l'approvazione di una variante all'AdP, provvedendo alle determinazioni conseguenti alla presente delibera, compresa la definizione del nuovo schema di convenzione urbanistica attuativa del PII di cui in premessa, sulla base delle seguenti indicazioni:

- A. il rispetto delle quantità edificatorie massime attualmente ammissibili, delle linee generali di impostazione del vigente Accordo di Programma riguardante l'assetto urbano complessivo e la consolidata forma progettuale, oltre alla conferma dei capisaldi irrinunciabili e in fase di completamento riguardanti la messa in sicurezza del Torrente Lenza e il sistema viario ed infrastrutturale del programma vigente, tuttavia migliorato in molte sue parti;
- B. la previsione di una GSV, di massimo 3.200 mq di superficie di vendita, accompagnata da una consistente riduzione o eliminazione del complesso dei negozi di vicinato, attualmente previsti al piano terra degli edifici residenziali a nord dell'area, potenzialmente costitutivi di un attrattore commerciale alternativo al sistema del centro città;
- C. la conferma del programma di monitoraggio ambientale, eventualmente incrementato a seguito degli esiti della necessaria procedura di VAS, in funzione dell'insediamento di una GSV e del nuovo assetto delle funzioni previste nel comparto urbano;
- D. la definizione di un regolamento d'uso per i parcheggi, individuati quali aree per servizi, in modo che venga garantito l'accesso non solo alla clientela degli spazi commerciali, con la facoltà per l'operatore commerciale di applicare, se del caso, tariffe orarie progressive, preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale, in modo da incentivare la sosta breve e orientata all'utilizzo delle strutture commerciali, a servizio delle quali è prevista tale quantità di parcheggi;
- E. la definizione di un corrispettivo economico in favore della Città di Sesto Calende, in relazione alle aree non più asservite ma sottoposte a regolamento d'uso ai sensi dell'art. 9, comma 10, della L.R. 12/2005. Tale corrispettivo sarà definito secondo le forme di valutazione ordinariamente previste in questi casi e sarà congruo ai vantaggi conseguiti dalla modifica del regime di utilizzo;
- F. l'incremento della quota per parcheggi pubblici dell'area posta a nord di Via Risorgimento, in prossimità dello scalo ferroviario al fine di aumentare la dotazione in effettiva proprietà pubblica con questa destinazione d'uso;
- G. la possibilità di retrocessione della quota di superficie dell'edificio del Vecchio Forno e degli spazi circostanti, a favore di obiettivi prioritari nell'ottica degli interessi pubblici perseguiti dall'Amministrazione Comunale in base al ricordato Programma di Mandato; quanto sopra al fine della ridefinizione di un adeguato quadro

economico dell'AdP tale da rendere realizzabile la riqualificazione complessiva della vicina area pubblica in prossimità del Ticino, compresa fra il Municipio e il parco giochi del centro Città, in particolare la realizzazione di un'adeguata sala civica per attività sociali, culturali, ricreative e sportive, commisurate all'attuale funzione svolta dall'edificio esistente della Marna;

- H. la definizione di criteri di tutela in caso di trasformazioni edilizie per gli edifici di valore storico e paesaggistico, quali l'edificio del Vecchio Forno, la ciminiera e i corpi bassi della ex Vetreria, posti in fregio a via Risorgimento;
- I. la cessione in proprietà pubblica di uno dei suddetti corpi bassi riconosciuti quali edifici storici della ex Vetreria, situati su via Risorgimento, per garantire un importante presidio di funzioni pubbliche nell'area ex A.V.I.R.;
- J. adeguamento degli strumenti di pianificazione generale, quale dovesse rendersi utile o necessario in relazione a quanto è oggetto di variante all'AdP e al PII nonché ai contenuti della nuova convenzione urbanistica, attuativa di quest'ultima.

Di dare altresì mandato ai funzionari comunali competenti affinché procedano all'eventuale adeguamento degli strumenti di pianificazione comunale, ove occorra procedere disgiuntamente rispetto alla variante all'Accordo di Programma – PII ex A.V.I.R..

Di dichiarare, vista l'urgenza, a seguito di separata votazione, **ad unanimità di voti**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L., la delibera **immediatamente eseguibile**.

## **REGOLARITA' TECNICA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela Rosa Cornacchia, quale Responsabile del servizio competente;

**Vista** la proposta di deliberazione indicata in oggetto;

**Rilevato** che sono state eseguite tutte le procedure previste per la fattispecie, valutate ai fini istruttori le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimazione ed i presupposti rilevanti per l'emanazione del provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L.

**ESPRIME PARERE favorevole in data 17/06/2013**

**in ordine alla regolarità tecnica, sulla proposta di deliberazione e i suoi allegati.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. Emanuela Rosa Cornacchia

## **REGOLARITA' CONTABILE**

Il sottoscritto Dott. Mauro Lanfranchi, quale responsabile del Servizio Finanziario ;

**Vista** la proposta di deliberazione indicata in oggetto;

**Visto** il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile competente;

Nell'attestare l'esistenza della relativa copertura finanziaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L.

**ESPRIME PARERE favorevole in data 17/06/2013**

**In ordine alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione ed i suoi allegati** costituendo, ai sensi dell'art. 183 del T.U.E.L. vincolo sul bilancio di previsione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Dott. Mauro Lanfranchi



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente  
Ing. Marco Colombo

Il Segretario Generale  
Dott. Mauro Lanfranchi

---

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 comma 1 del T.U.E.L. )**

N. 1138 reg. pubbl.

Certifico io sottoscritto Responsabile del Procedimento di gestione dell'albo pretorio, che copia della presente deliberazione, conforme all'originale, è stata pubblicata oggi all'albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Sesto Calende li, 21/06/2013

Il Responsabile del Procedimento  
Rosa Alba Ingrosso

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 18/06/2013

in quanto è stata dichiarata immediatamente eseguibile ( art. 134 comma 4 del T.U.E.L.)

Sesto Calende li, 18/06/2013

Il Segretario Supplente  
Dott. Mauro Lanfranchi