



# CITTÀ DI SESTO CALENDE

Provincia di Varese

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n° 16 del 15/01/2019

Cl. 1.6

ORIGINALE

**Oggetto :** Adozione Piano Attuativo "Vilella" – Via dello Sport

*Seduta del giorno MARTEDÌ 15 GENNAIO 2019 ore 14:30*

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

**Dato atto che il Sindaco Marco Colombo è stato dichiarato decaduto dal Consiglio Comunale di Sesto Calende il giorno 31 maggio 2018 ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 65 e 69 TUEL;**

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

<b>Cognome e Nome</b>	<b>Carica</b>	<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
BUZZI GIOVANNI	Vice Sindaco	si	
BOCA ENRICO	Assessore		si
FANTINO SILVIA	Assessore	si	
FAVARON EDOARDO	Assessore	si	
MENIN ANGELA GIOVANNA	Assessore	si	

Presenti 4      Assenti 1

Verificata la presenza del numero legale per la validità della seduta assume la presidenza il Vicesindaco arch. Giovanni Buzzi. Assiste Il Segretario Comunale Dott. Claudio Michelone.

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

**Premesso** che:

1. la Edilvil srl e la O.V.S. Villella srl, nella persona dell'amministratore unico sig. Peppino Villella, avevano avanzato richiesta di piano di lottizzazione, approvato con DCC n. 72 del 25.09.1998, relativo ai mappali 7289, 1430, 7290, 7144, 7145, 8106, 3363, 8213, 8214, 8195 e 8196 del foglio 9 della Sezione Censuaria di Sesto Calende;
2. tale piano era stato identificato con il nome "piano di lottizzazione d'iniziativa privata zona D1 Oca-Incasale";
3. la Convenzione urbanistica di detto piano - da ora in poi "Convenzione originaria" - è stata rogata in data 15.05.2000, rep. n. 2424, dal Segretario Comunale dell'epoca, Dott. Dante Miraglia; i lottizzanti erano i sigg.:
  - Peppino Villella, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Edilvil srl e della O.V.S. Villella srl;
  - Gisella Maria Crenna, Giuseppe Piccoli, Edoardo Favaron, Caterina Sbaglia, Nicola Favaron, Mario Varalli, Lelio Varalli, Sergio Mezzetti, legale rappresentante della cooperativa di produzione Frigorcoop, in qualità di proprietari del terreno situato fuori del piano di lottizzazione e su cui doveva essere costruita la strada di accesso alla lottizzazione medesima;
4. il piano di lottizzazione aveva una durata di 10 anni dalla stipula della Convenzione e, di conseguenza è scaduto in data 15.05.2010;
5. le opere, sia private che pubbliche, relative al piano non sono state concluse e, di conseguenza, non si è mai perfezionata la cessione a favore del Comune dei mappali 1440, 8196 e 8214, che tuttora sono di proprietà della Edilvil srl, con diritto di usufrutto a favore del Sig. Peppino Villella;
6. con atto a rogito del Notaio Somma Enrico del 17.06.2002, rep. 178527 registrato a Gavirate il 03/07/2002, la Edilvil srl ha acquistato la piena proprietà del mappale 8477;
7. nelle more del deposito e dell'approvazione del nuovo piano attuativo di cui trattasi, il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 3 del 17.02.2014 per nuova costruzione di edificio produttivo in ampliamento a fabbricato esistente e DIA N. 103 del 22.12.2016 per variante in corso d'opera per riduzione volumetrica e di altezza; a fronte dell'espressa volontà da parte del Soggetto Attuatore di inoltrare istanza di piano attuativo, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi al permesso n. 3/2014, pari a € 109.184,95, ricalcolati a fronte della DIA n. 103/2016 in € 71.738,30, sono stati assicurati con fidejussione a garanzia del pagamento da effettuare, con gli interessi di legge, prima della fine dei lavori, qualora il piano attuativo non fosse stato nel frattempo approvato e divenuto efficace con la stipula della Convenzione;

**Considerato** che in data 09.03.2016 il Sig. Peppino Villella, in proprio e per conto della Edilvil srl e della O.V.S. Villella srl, ha proposto all'Amministrazione Comunale un nuovo piano attuativo, costituente completamento e variante del precedente ormai scaduto;

**Atteso** che il progetto di P.A. di cui trattasi costituisce variante al precedente progetto del piano di lottizzazione in quanto vengono modificate le aree da cedere al Comune, precedentemente individuate ai mappali 1440, 8196 e 8214;

**Dato atto** che tale P.A. interessa i seguenti mappali del foglio 9 della Sezione Censuaria di Sesto Calende:

- 1440, proprietà Edilvil srl, usufrutto Peppino Villella;
- 3363 e 7144, enti urbani, su cui insiste il fabbricato sub. 3, proprietà Edilvil srl, usufrutto Peppino Villella;
- 7145, ente urbano, su cui insiste il fabbricato senza numero di subalterno, proprietà Edilvil srl, usufrutto Peppino Villella;

- 7290, ente urbano, su cui insistono i fabbricati subb. 501 e 502, proprietà O.V.S. Villella srl;
- 8106, ente urbano, su cui insiste il fabbricato senza numero di subalterno, proprietà Edilvil srl;
- 8195, proprietà Edilvil srl, usufrutto Peppino Villella;
- 8196, proprietà Edilvil srl, usufrutto Peppino Villella;
- 8214, proprietà Edilvil srl, usufrutto Peppino Villella;
- 8477, proprietà Edilvil srl;
- 8519, ente urbano, su cui insiste il fabbricato sub. 1, proprietà Edilvil srl;
- 8917, proprietà Edilvil srl, usufrutto Peppino Villella;
- 8918, proprietà Edilvil srl, usufrutto Peppino Villella;
- 8919, ente urbano, su cui insistono i fabbricati subb. 1 e 2, proprietà Edilvil srl, usufrutto Peppino Villella;

**Atteso** che la consistenza degli interventi privati è la seguente:

1. La SLP esistente è pari a:

- mq 444,30 a destinazione residenziale;
- mq 337,68 a destinazione direzionale;
- mq 5.772,08 a destinazione produttiva, comprensiva di mq 121,27, previsti in progetto da demolire, e di mq 2.786,75 realizzati con Permesso di Costruire n. 3/2014 e successiva DIA n. 3/2016.

2. La SLP in progetto è la seguente:

- mq 64,00 a destinazione residenziale;
- mq 1.294,24 a destinazione direzionale;
- mq 3.243,68 a destinazione produttiva, al netto di mq 121,27 previsti in demolizione.

3. La SLP totale (esistente + progetto) risulta quindi pari a:

- mq 508,30 a destinazione residenziale;
- mq 1.631,92 a destinazione direzionale;
- mq 9.015,76 a destinazione produttiva;

**Considerato** che i relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono pari a € 255.090,31;

**Atteso** altresì che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare sono le seguenti:

- Riorganizzazione dell'area lungo la Via dello Sport comprendente la sistemazione della roggia, la formazione di marciapiedi e l'illuminazione pubblica, la realizzazione di parcheggio pubblico e di area a verde;
- Completamento dei marciapiedi lungo tutta la Via dello Sport;
- Completamento dell'illuminazione pubblica lungo la Via dello Sport;

**Considerato** che il costo delle sopra elencate opere di urbanizzazione è pari a € 222.956,30;

**Stabilito** che la differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione delle opere edili in progetto (€ 255.090,31) e le opere di urbanizzazione in progetto (€ 222.956,30) pari ad € 32.134,01, fatti salvi gli aggiornamenti tariffari, verranno versati al rilascio del Permesso di Costruire;

**Stabilito** inoltre che la differenza tra le opere di urbanizzazione eseguite in vigenza del piano scaduto, pari a € 58.661,00, e gli oneri dovuti per le opere realizzate nello stesso periodo, pari a € 63.263,51, comporta il versamento di € 4.602,51, a cui provvedere contestualmente alla firma della nuova convenzione;

**Atteso** che, in considerazione delle mancate cessioni relative all'originario piano di lottizzazione, il calcolo degli standard avviene considerando l'interezza delle superfici esistenti e in progetto;

**Dato atto** che la SLP totale (esistente + progetto) genera i seguenti standard urbanistici:

- destinazione residenziale: mq 508,30 : 100 x 36 = mq 182,99
- destinazione direzionale: mq 1.631,92 x 2 = mq 3.263,84
- destinazione produttiva: mq 9.015,76 x 0,10 = mq 901,58

per un totale pari a mq 4.348,40;

**Considerato** che, ai sensi dell'art. 17.2 della normativa del Piano delle Regole, il Soggetto Attuatore deve cedere gratuitamente lo standard generato dalla destinazione residenziale, deve cedere gratuitamente o monetizzare lo standard generato dalla destinazione produttiva e deve cedere almeno il 50% degli standard generati dalla destinazione direzionale, che devono essere destinati a parcheggio, potendo monetizzare la restante quota;

**Dato atto** che il Soggetto Attuatore contestualmente alla sottoscrizione della nuova Convenzione cede gratuitamente al Comune di Sesto Calende per standard urbanistici la superficie pari a mq 182,99, generata dalla destinazione residenziale, e mq 1.701,99, quale quota da destinare a parcheggio e mq 501,34 da destinare a verde, relativi agli standard generati dalla destinazione direzionale e produttiva, oltre ad asservire gratuitamente ad uso pubblico l'area pari a mq 288,54, consistente in mq 154,16 per parcheggio e mq 134,38 per area verde;

**Atteso** che il medesimo, in carenza di tutte le aree da cedere, anche in considerazione del mutato interesse pubblico nell'acquisizione dei mappali 1440, 8196 e 8214, monetizza parte di standard urbanistici, pari a mq 41,62, quale restante parte degli standard generati dalla destinazione produttiva, e mq 1.631,92, quale restante parte degli standard generati dalla destinazione direzionale, per una superficie totale pari a mq 1.673,54 con un valore di €/mq 16,98, per complessivi € 28.416,71, giudicato congruo con determinazione del Responsabile del Servizio competente n. 9 del 09.01.2019;

**Vista** la L.R. 14/2016, in particolare l'art. 13, che ha modificato l'art. 14.1 della L.R. 12/2005, stabilendo che i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti del PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale;

**Dato atto** che, ai sensi del novellato art. 14.2 della L.R. 12/2005, non è possibile procedere con un permesso di costruire convenzionato in luogo del piano attuativo in quanto trattasi di intervento di nuova costruzione;

**Considerato** che in data 09.01.2019, prot. 693, è stata inoltrata via PEC la richiesta di parere ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L. 1150/1942 alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese;

**Verificato** che tale parere, anche per silenzio-assenso, deve essere acquisito preventivamente alla fase di approvazione definitiva del piano e che quindi, si può dare atto dell'acquisizione anche in tale fase, con gli eventuali adeguamenti richiesti;

**Visto** l'art. 14 della L.R. 12/2005 e considerato che la conclusione della fase istruttoria si è formalizzata a seguito del completamento degli atti depositati il 09.01.2019, prot. 640;

**Atteso** che il piano attuativo è conforme al PGT vigente e si sviluppa in un'area a destinazione non residenziale e che pertanto non è necessario attuare il procedimento

relativo alla Valutazione Ambientale Strategica, inteso anche come valutazione di esclusione;

**Considerato** che il piano attuativo è conforme al Piano di Governo del Territorio del Comune di Sesto Calende, anche in virtù dell'art. 73.2 comma 3 della normativa del Piano delle Regole, ed è costituito dai seguenti elaborati, allegati alla presente a formarne parte integrante:

- Allegato n. 1 – Relazione tecnica
- Allegato n. 2 – Norme tecniche di attuazione del piano
- Allegato n. 3 – Verifica indici urbanistici
- Allegato n. 4 – Computo metrico delle opere realizzate in vigenza del P.L. d'iniziativa privata Zona D1 OCA - INCASALE
- Allegato n. 5 – Computo metrico opere di urbanizzazione da realizzare
- Allegato n. 6 – Perizia estimativa delle aree da monetizzare
- Allegato n. 7 – Relazione geologica
- Allegato n. 8 – Progetto del fosso di livello
- Allegato n. 9 – Dichiarazione trasformazione bosco
- Allegato n. 10 – Tavola grafica n. 1 – estratti sovra comunali
- Allegato n. 11 – Tavola grafica n. 2 – estratti comunali
- Allegato n. 12 – Tavola grafica n. 3 – rilievo terreno ed individuazione aree da cedere
- Allegato n. 13 – Tavola grafica n. 4 – verifica SLP esistente
- Allegato n. 14 – Tavola grafica n. 5 – verifica SLP in progetto
- Allegato n. 15 – Tavola grafica n. 6 – verifica verde e parcheggi
- Allegato n. 16 – Tavola grafica n. 7 – planivolumetrico
- Allegato n. 17 – Tavola grafica n. 8 – schema fognatura
- Allegato n. 18 – Tavola grafica n. 9 – opere di urbanizzazione
- Allegato n. 19 – Bozza Convenzione Urbanistica;

**Vista** la L.R. 12/2005;

**Visto** l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica reso dal responsabile del servizio interessato;

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

## **DELIBERA**

**Di approvare** quanto esposto in premessa.

**1. Di adottare** il piano attuativo "Villevilla" – Via dello Sport, costituito dagli allegati alla presente a formarne parte integrante, come di seguito elencati:

- Allegato n. 1 – Relazione tecnica
- Allegato n. 2 – Norme tecniche di attuazione del piano
- Allegato n. 3 – Verifica indici urbanistici
- Allegato n. 4 – Computo metrico delle opere realizzate in vigenza del P.L. d'iniziativa privata Zona D1 OCA - INCASALE
- Allegato n. 5 – Computo metrico opere di urbanizzazione da realizzare
- Allegato n. 6 – Perizia estimativa delle aree da monetizzare
- Allegato n. 7 – Relazione geologica
- Allegato n. 8 – Progetto del fosso di livello
- Allegato n. 9 – Dichiarazione trasformazione bosco
- Allegato n. 10 – Tavola grafica n. 1 – estratti sovra comunali

- Allegato n. 11 – Tavola grafica n. 2 – estratti comunali
- Allegato n. 12 – Tavola grafica n. 3 – rilievo terreno ed individuazione aree da cedere
- Allegato n. 13 – Tavola grafica n. 4 – verifica SLP esistente
- Allegato n. 14 – Tavola grafica n. 5 – verifica SLP in progetto
- Allegato n. 15 – Tavola grafica n. 6 – verifica verde e parcheggi
- Allegato n. 16 – Tavola grafica n. 7 – planivolumetrico
- Allegato n. 17 – Tavola grafica n. 8 – schema fognatura
- Allegato n. 18 – Tavola grafica n. 9 – opere di urbanizzazione
- Allegato n. 19 – Bozza Convenzione Urbanistica.

**2. Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005:

- la presente deliberazione sarà depositata per quindici giorni consecutivi presso lo Sportello Tecnico comunale e pubblicata sul sito comunale con avviso all'albo pretorio;
- entro i successivi quindici giorni possono essere presentate osservazioni;
- l'approvazione definitiva deve avvenire entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti.

**Di dichiarare**, vista l'urgenza, a seguito di separata votazione, **ad unanimità di voti favorevoli**, 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 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 10/01/2019**

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

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. Emanuela Cornacchia

Letto, approvato e sottoscritto

Il Vicesindaco  
arch. Giovanni Buzzi

Il Segretario Comunale  
Dott. Claudio Michelone

---

---

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

N. 103 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, 24/01/2019

Il Responsabile del Procedimento  
Rosa Alba Ingrosso

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 19/02/2019

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L.

Sesto Calende li, 19/02/2019

Il Segretario Comunale  
Dott. Claudio Michelone