



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 88 DEL 23/05/2023

OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO P.I.I. - CONFORME AL VIGENTE P.G.T. RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT05 AREA EX AERMACCHI - VIA SANVITO SILVESTRO.

L'anno **2023** addì **23** del mese di **Maggio** alle ore 08.30 si è riunita in presenza, nella solita sala del civico palazzo, ai sensi dell'art. 6 della "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale" approvata con deliberazione G.C. n. 59 del 6.4.2022, su convocazione del Sindaco, la Giunta Comunale composta dai Signori:

Nominativo	Carica	Presenza
GALIMBERTI DAVIDE	Sindaco	SI
PERUSIN IVANA	Vice Sindaco	SI
MOLINARI ROBERTO	Assessore Anziano	SI
CIVATI ANDREA	Assessore	SI
DIMAGGIO ROSA	Assessore	SI
LAFORGIA ENZO ROSARIO	Assessore	SI
MALERBA STEFANO	Assessore	SI
BUZZETTI CRISTINA	Assessore	SI
CATALANO RAFFAELE	Assessore	SI
SAN MARTINO NICOLETTA	Assessore	SI

Partecipa, con le funzioni di legge, il Segretario Generale TRAMONTANA FRANCESCO.

Il Sindaco GALIMBERTI DAVIDE assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO P.I.I. - CONFORME AL VIGENTE P.G.T. RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT05 AREA EX AERMACCHI - VIA SANVITO SILVESTRO.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il governo del territorio” promuove gli obiettivi della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione urbana e territoriale per realizzare un modello di sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata. In particolare consente ai Comuni di promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio;

Con tali finalità le norme regionali per il governo del territorio sono state implementate:

- prima con la Legge Regionale del 28 novembre 2014 n. 31 “*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*” che detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola;
- e poi con la Legge Regionale del 26 novembre 2019 n. 18 “*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente, ...*” con la quale, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, si riconosce negli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, le azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché per migliorare le condizioni socio-economiche della popolazione;
- il Documento di Piano (DdP) del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Varese approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 12.06.2014, con lo scopo di definire i criteri di intervento per attuare gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa sull'intero territorio comunale, anche nell'ambito della programmazione integrata di intervento, ha individuato, ai sensi del comma 1 lettera e) art.8 della legge 12/2005, alcune Aree di Trasformazione (AT) che, aventi requisiti di rilevanza urbana tale da incidere sulla riorganizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, possono dare attuazione ai diversi elementi caratterizzanti ciascuno dei cinque Ambiti Strategici già ritenuti prioritari dallo strumento urbanistico per lo sviluppo della città di Varese;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2021 il Comune di Varese ha altresì individuato ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/05 gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

- in data 05.08.2022, con istanza pgn. 92556 del 05.08.2022 (e con aggiornamenti del 01.03.2023, 03.03.2023 e del 15.05.2023 pgn 69686) la Società Tigros SpA ha presentato una proposta progettuale per l'attuazione dell'intero comparto “AT05 area Ex Aermacchi” del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), attraverso un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ad esso conforme e riguardante il complesso immobiliare, oggi dismesso, dell'ex “Aermacchi” in Via Sanvito Silvestro 80 di cui è divenuta proprietaria (indicato come “lotto 2” - di superficie territoriale pari a mq. 30.794) e la confinante proprietà comunale di Via Foresio 5 (indicata come

“lotto 1” - di superficie territoriale pari a mq. 7.206) sede di uffici pubblici, anch'essa in stato di obsolescenza funzionale;

Considerato che il comparto “AT05 area Ex Aermacchi”:

- appartiene all'Ambito Strategico AS2 – Asse delle centralità urbane che, tra gli elementi caratterizzanti per la politica territoriale ritenuta prioritaria per la parte di territorio interessata e per lo sviluppo della città, indica: - la realizzazione di spazi aperti collegati tra loro attraverso percorsi ciclo-pedonali protetti, parcheggi, slarghi, sistemazioni di piazze; - la realizzazione di spazi pubblici per la mobilità (tipi di mobilità lenta e pubblica) e spazi aperti alternati ai fronti edilizi; - la valorizzazione dei fronti edilizi “speciali”; - la definizione di interventi di miglioramento del paesaggio urbano come viali, arredo urbano o architettura urbana;
- entrambi i lotti che lo compongono sono attraversati dal corso del torrente Vellone, appartenente al Demanio Idrico, che per la maggior parte del tratto è tombinato e incide sulle superfici sopra indicate per circa mq. 530,00 del lotto 1 e per circa mq. 1.147,00 del lotto 2;
- è destinato, come disposto dalla scheda d'ambito “AT05 – Area Ex Aermacchi”, alla riqualificazione dell'area con una pluralità di destinazioni d'uso e il suo inserimento all'interno delle funzioni urbane come polarità rilevante. Le invarianti progettuali rimandano alla valorizzazione del corridoio ecologico del torrente Vellone, al mantenimento di un rapporto corretto tra spazi costruiti e spazi aperti e alla ridefinizione dei fronti strada dell'area;
- è inquadrato, ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 11.03.2005 n. 12 (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale) introdotto dalla L.R. 26.11.2019 n. 18, all'interno dell'Ambito di Rigenerazione denominato “n. 2a – Vellone Nord” (dedicato alla rigenerazione idrologica e idraulica, rigenerazione urbana delle porte della città) come individuato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2021;
- è interessato dalla “Cerniera di Mobilità n. 5”, dalle nuove “zone 30”, e dal percorso ciclabile del “Biciplan” itinerario n. 3 “Sanvito-Caracciolo” previsti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) approvato del Comune di Varese con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.07.2021;
- è interessato da vincoli culturali e paesaggistico ambientali art.142 lettera c), d.Lgs 42/2004 – fascia della profondità di 150 mt. dai fiumi;
- l'area dismessa “Ex Aermacchi” (lotto 2 – proprietà Tigros SpA) è stata interessata da Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia (prot. del Segretariato Regionale per la Lombardia SR-LOM_UO6|17/12/2021|0007397, assunto agli atti con prot. n. 17/12/2021|0031649-A), con il quale sono stati dichiarati “di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del Codice dei Beni Culturali” i seguenti beni: (i) Hangar del 1915; (ii) Torre dell'acqua; (iii) Hangar del 1952; (iv) aree di collegamento, con conseguente sottoposizione degli stessi “a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali”;

Dato Atto che:

- l'istanza della Società Tigros SpA fa seguito ed è coerente con gli accordi conclusi in data 19.07.2022 tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore in occasione della sottoscrizione del Documento di Negoziazione di cui all'art. 8 del Documento di Piano. Tali intese, condivise dalla Giunta Comunale durante la seduta del 27.06.2022, hanno superato quanto concordato con la negoziazione precedente alle sopraggiunte disposizioni di tutela culturale richiamante.

In particolare, confronto a quanto indicato nel Documento di Negoziazione, la soluzione proposta dal P.I.I, a seguito di più approfonditi sviluppi progettuali e della definizione degli accordi convenzionali, ha apportato lievi modifiche al previsto mix funzionale privato, ai tempi di demolizione degli edifici esistenti e al previsto regime dominicale per le opere pubbliche e di interesse pubblico generale che comunque, come di seguito descritto, non contrastano con le intese originarie;

- il progetto, attuando le indicazioni della scheda AT05 dell'aera Ex Aermacchi (che coincide con la proprietà dei proponenti e con quella comunale), prevede una serie coordinata ed integrata di azioni e di interventi, nel loro insieme finalizzati a pervenire alla complessiva riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale e funzionale dell'intero compendio immobiliare incluso nel suddetto Ambito di Trasformazione, onde consentirne la rigenerazione e la rifunzionalizzazione, in coerenza ai principi di riduzione del consumo di suolo libero e di rigenerazione urbana contenuti, rispettivamente, nella l.r. 31/2014 e nella l.r. 18/2019;

Preso atto che i contenuti della proposta progettuale sono i seguenti:

- > Completa demolizione degli edifici esistenti non oggetto di tutela culturale presenti su entrambi i lotti e bonifica delle aree;
- > Lotto 1 -:
 - sviluppo potenziale di un fabbricato pubblico per una sdp pari a mq. 6.675,00 (mc. 20.025) distribuita indicativamente su sei piani fuori terra da destinare a funzioni pubbliche (ancora da definire) con accesso principale da via Foresio e pedonale dalle nuove sistemazioni previste sul lotto 2;
 - realizzazione di una piccola piazza e area verde adiacente al sedime per il futuro edificio (mq. 1.288);
 - realizzazione, in attesa dello sviluppo del nuovo fabbricato, di una sistemazione a verde dell'area di futuro sedime e degli spazi di pertinenza;
 - realizzazione di un parcheggio a raso di mq. 2.023 con n. 71 posti auto pubblici;
- > Lotto 2 - realizzazione di:
 - un fabbricato con accesso dalle Via Sanvito, Castoldi e Crispi di sdp 18.171 (mc. 54.515) sviluppato in ampliamento ai corpi di fabbrica conservati, in quanto oggetto di tutela, e distribuito su tre piani fuori terra e uno interrato destinato ad ospitare:
 - un mix funzionale formato da: una Media Struttura di Vendita 3°liv – sdp mq. 3.602 (sdv mq. 2.475); n. 2 Attività Paracommerciali/Artigianali di Servizio – sdp 151; uno spazio di somministrazione (ristorazione) – sdp mq. 489,1; spazi terziario direzionale – sdp mq. 4.311; spazi esterni scoperti pertinenziali al piano terra – sf. mq. 3.103;
 - una struttura sportiva sdp mq. 9.618,80 di cui una parte di sdp mq. 6.477,60 convenzionata con il Comune dotata di piscine, campi basket e palestra e una parte sdp mq. 3.141,20 aggiuntiva al mix funzionale privato destinata a palestre e campi da gioco;
 - superficie in asservimento ad uso pubblico (preminentemente soprastante il sedime del parcheggio interrato) in parte sistemata a verde denominata "parco nord" di mq. 1.689 e "corridoio ecologico" di mq. 1.087 e in parte destinata a piazza di mq. 3.466, camminamenti mq. 194 e viabilità/parcheggio a raso con n. 65 posti auto pubblici;
 - un parcheggio al primo piano interrato con n. 376 posti auto pubblici previsti in asservimento (n. 225 per mix funzionale e n. 151 per lo sport convenzionato) e n.100 privati pertinenziali (per mix funzionale);
 - un "Corridoio Ecologico" lungo la direttrice nord-sud (area prevista in cessione mq. 1.206);
- > Realizzazione di opere di riqualificazione e rinaturalizzazione del torrente Vellone (area comunale del lotto-1 mq. 309 e area del lotto-2 mq. 1.411 proposta in cessione), consistenti nella ridefinizione del tracciato planimetrico dell'alveo con traslazione verso Via Crispi e assegnazione di nuove sezioni, per l'attuazione delle quali è necessario intervenire preventivamente su entrambi i lotti con la demolizione degli edifici esistenti e dell'attuale alveo artificiale;
- > Realizzazione, sul lato del comparto rivolto verso Via Crispi per la parte che costeggia il nuovo corso del torrente, di un parco pubblico che interessa entrambi i lotti e viene individuato nel progetto come "Parco Vellone" (area del lotto-1 comunale mq. 2.288 e area del lotto-2 proposta in cessione mq. 3.691). Detto "Parco Vellone" è contiguo alla già citata area "Parco Nord" prevista in asservimento ad uso pubblico;

- > L'intervento sviluppa le sue previsioni anche all'esterno del comparto, andando ad interessare:
 - aree comunali della viabilità esistente in Via Sanvito Silvestro, Via Castoldi e Via Crispi prospicienti il comparto (unitamente a lembi di aree di confine del lotto-1 mq. 244 e del lotto-2 mq. 1.599 proposte in cessione come urbanizzazioni) per la realizzazione di opere di adeguamento necessarie al corretto inserimento viabilistico dell'intervento di rigenerazione e alla possibile creazione della prima parte della nuova Zona 30 del PUMS;
 - alcuni tratti della sede stradale delle vie Monguelfo, Caracciolo e Sanvito Silvestro per la realizzazione di un percorso di mobilità dolce che partendo da Masnago consentirà di raggiungere il centro città e di dare così attuazione a un tratto considerevole dell'itinerario n. 3 "Sanvito-Caracciolo del Biciplan di Varese;

Dato atto che in relazione a quanto sopra precisato:

- la consistenza di progetto complessiva di entrambi i lotti è pari a mc. 74.540 (Indice territoriale lt. 1,96 mc/mq) che risulta molto inferiore alla volumetria massima ammessa dalla scheda di PGT corrispondente a mc. 114.000 (lt. 3,00 mc/mq) nonché alla volumetria esistente corrispondente a mc. 230.000 (lt. 6,05 mc/mq);
- il rapporto di copertura definito sull'intera superficie di comparto AT05 è pari al 29,71%, inferiore all'indice del 30% assegnato dalla scheda e notevolmente inferiore al 73% dello stato di fatto;

- la superficie di interesse pubblico in progetto computabile per un'area complessiva di mq. 14.640,00 (mq. 4.897 verde in cessione e mq. 9.743 verde, parcheggio e piazza in asservimento) è in grado di soddisfare la superficie minima di mq. 13.475,47 richiesta dall'art. 9 del Piano dei Servizi per attrezzature pubbliche e servizi;

Nella verifica della dotazione per attrezzature pubbliche e servizi non è compresa la nuova struttura sportiva che sarà oggetto di convenzionamento con il Comune e che, a seguito degli accordi già definiti con i proponenti riportati nello schema di convenzione urbanistica del P.I.I. in relazione a tutti i suoi principali elementi (requisiti qualitativo-prestazionali, modalità di gestione, obblighi a carico del gestore, ecc...), nel rispetto dell'art. 93 comma 2 della l.r. 12/05, può essere inquadrata come "servizio privato rivolto al pubblico e di interesse generale";

- la dotazione di parcheggi asserviti ad uso pubblico in progetto del lotto-2 pari a mq. 13.478 (di cui mq. 9.052 per il mix funzionale e mq. 4.426 per la struttura sportiva convenzionata) è in grado di soddisfare la superficie minima di mq. 10.900 richiesta dall'art.8 del PdR/art.16c.6 PdS, la superficie di mq. 6.736,73 richiesta dall'art.9 del PdS e la superficie di mq. 853,38 richiesta dalla Legge 122/89 Tognoli richiesta dalla struttura sportiva convenzionata. Gli elaborati che compongono il progetto di P.I.I., in aderenza ai provvedimenti comunali relativi al "Piano della sosta 2017 - Varese si Muove", contengono uno schema preliminarmente definito in accordo con i proponenti per la gestione e la regolamentazione d'uso dei parcheggi;

Per parte della struttura sportiva, in virtù del citato regime di convenzionamento e per la rispettiva consistenza, la verifica dei parcheggi viene sviluppata con i parametri dettati dall'art. 16 comma 6 del Piano dei Servizi con riferimento al numero di utenti/addetti;

- la dotazione di parcheggi privati pertinenziali in progetto del lotto-2 pari a mq. 3.182 per il mix funzionale è in grado di soddisfare la superficie minima dei parcheggi di mq. 3.163,29 richiesta dalla Legge 122/89 Tognoli e mi mq. 2.300 richiesta dall'art.8 del PdR;

Considerato che a seguito dell'istruttoria eseguita da parte degli uffici comunali e a fronte della conferma degli impegni assunti dai proponenti, è stato definitivamente condiviso tra le parti il piano finanziario del P.I.I. inerente al reperimento della quota perequativa obbligatoria e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, in uno con lo schema di convenzione urbanistica e il crono programma;

A tal proposito:

- ai sensi dell'art. 7, comma 6, del Piano delle Regole di P.G.T., la Giunta Comunale condividendo la nota informativa del 17.10.2022 per la proposta di P.II, ha ammesso la possibilità di riconoscere alle opere di urbanizzazione primaria in progetto, visto il preminente interesse pubblico dell'intervento e la loro rilevanza economica, la possibilità di scomputo fino all'intero contributo di urbanizzazione 1^a e 2^a in applicazione dell'art. 45 e 46, comma 1, lettera b della L.R. 12/05 e dall'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001;
- la quota perequativa obbligatoria richiesta dall'intervento in progetto, pari a mc. 18.172, verrà reperita interamente attraverso gli interventi inerenti alla realizzazione di opere pubbliche/di interesse pubblico previsti nel P.I.I. a carico dei proponenti e, quindi, senza ricorso all'acquisto di alcuna quota dal registro dei Diritti Edificatori come di seguito specificato:
 - mc. 349,50 derivanti da aree in cessione o assoggettate a regolamento d'uso eccedenti la quantità richiesta del Piano dei Servizi;
 - mc. 17.822, derivanti dal valore delle opere eccedente quanto richiesto dal Piano dei Servizi;
- il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria stimato per un importo complessivo in €. 4.992.423,18 verrà destinato in quota/parte, per una somma pari ad € 2.313.526,18, per il reperimento della quota perequativa obbligatoria, € 1.095.538,25, a deduzione del contributo relativo al costo di costruzione, e la rimanente quota/parte, pari ad € 1.583.358,75, sarà disponibile al possibile scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (quantificati in €. 629.756,49, nei limiti di quanto ammesso dalla vigente normativa);
- il progetto di P.I.I. contiene la valutazione economico-finanziaria per i casi di convenzionamento di cui all'art. 43 comma 2 quater della Legge 12/2005, a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati, elaborata a fronte del programmato orizzonte temporale con modello pluri-periodale basato sul criterio finanziario, secondo le modalità e requisiti definiti dalla D.g.r. 28.12.2022 n. XI/7729 Regione Lombardia, tramite il quale viene verificata la sostenibilità economico finanziaria dell'operazione di investimento e conseguentemente la necessità di non dover ricorrere ad una modulazione della contribuzione ordinaria diversa dalla riduzione del 50% già prevista dal primo capoverso del citato art. 43 comma 2 quater;

Preso atto che l'intervento proposto, nel suo complesso, è caratterizzato dalla presenza dei requisiti previsti dall'art. 87, comma 2 lett. a), b) e c), della L.R. 12/2005 (pluralità di destinazioni, compresenza di diverse modalità di intervento e rilevanza territoriale) e prevede, oltre all'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie al corretto assetto urbanistico dell'ambito di intervento, il conseguimento dei seguenti obiettivi strategici:

- perseguimento degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 1, comma 3-bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 per realizzare un modello di sviluppo territoriale sostenibile attuato attraverso strumenti di programmazione negoziata come indicato dal comma 3 art. 88 della stessa L.R. 12/2005;
- la riqualificazione dell'area degradata e dismessa di cui al comma 3-bis dell'art.1 della L.R. 12/2005 come inquadrata dal Documento di Piano (elab.11 tav.B9) ai sensi dell'art. 8 comma 1 lettera b) della stessa legge regionale oltre che dal vigente P.T.C.P. Provinciale, collocata all'interno del centro abitato, che con deliberazione di C.C. n. 11 del 29.03.2021 ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/05 è stata identificata, in attesa dell'adeguamento del Piano di Governo del Territorio ai contenuti dell'articolo 5, comma 3, della L.R. 31/14 sulla riduzione del consumo di suolo, come un ambito nei quali avviare ai sensi dell'art.8 comma 2 e-quinques) processi di rigenerazione urbana e territoriale;

- la previsione di un mix funzionale (commerciale, artigianato di servizio, somministrazione, terziario direzionale e sport) che unitamente agli ulteriori interventi di interesse pubblico la connotano come polarità rilevante per l'ambito di appartenenza;
- la realizzazione di una nuova struttura sportiva convenzionata con il comune costituente "servizio privato rivolto al pubblico e di interesse generale" i cui elementi cardine di convenzionamento riguardanti le destinazioni e le modalità di gestione sono definire nello schema di convenzione del PII.
- la realizzazione di opere di miglioramento idraulico con rinaturalizzazione del torrente Vellone;
- la realizzazione della connessione ecologica Nord-Sud (di collegamento e superamento della barriera tra la via Sanvito e la Via Crispi) attraverso la previsione del "corridoio ecologico" interposto tra il lotto-1 e il lotto-2 e della connessione ecologica Est-Ovest attraverso il "Parco Vellone" indicati dalla scheda AT05 e dalla previsione del Corridoio ecologico secondario comunale del PdS - *Assi e corridoi ecologici secondari a completamento della rete ecologica di scala vasta e inseriti all'interno della morfologia e delle funzioni presenti sul territorio*;
- la progettazione e realizzazione di alcune opere viabilistiche, localizzate in parte all'interno del comparto e in parte nella zona adiacente, in grado di dare avvio all'attuazione delle previsioni del P.U.M.S. (la cerniera di mobilità "C5", l'introduzione della zona "30" di progetto e un tratto consistente dell'itinerario 3 del Biciplan) e di ottemperare alle prescrizioni dell'art. 17 comma 10 del Piano delle Regole che dispone ai piani di consistenza superiore a 12.000 mc. di contribuire ad interventi sulle piste ciclopedonali o all'attivazione del servizio di bike-sharing;

Preso atto ancora che nelle more della definizione del Programma Integrato di Intervento, ma nel rispetto di quanto concordato con il citato Documento di Negoziazione, a seguito di compimento dei necessari adempimenti normativi: la società Tigros Spa:

- ha dato avvio alle attività di rimozione delle coperture in cemento-amianto;
- in data 22.11.2022 ha depositato il piano di caratterizzazione per la bonifica delle aree del lotto 2, successivamente approvato con provvedimento del Dirigente Area X[^] pgn. 8453 del 20.01.2023 condizionato al rispetto dei pareri raccolti dalla conferenza allo scopo convocata in data 20.12.2022;
- in data 01.03.2023 pgn. 35853 ha depositato istanza di autorizzazione commerciale per una nuova Media Struttura di Vendita che si insedierà presso i nuovi fabbricati di futura realizzazione, con conseguente avvio del relativo procedimento in correlazione con quello urbanistico come indicato dall'art.25 c.1 del Regolamento Regionale n.3 21.07.2000;
- in data 19.04.2023 ha provveduto a depositare istanza di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 152/2006 relativamente al progetto dei nuovi parcheggi nell'ambito del P.I.I. in quanto rientra nella tipologia elencata nell'Allegato B della L.R. 5/2010 al punto 7 – b5) "parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto" e conseguentemente il Dirigente Area IX[^] con provvedimento pgn 61357 del 20.04.2023 ha provveduto a dare avvio al relativo procedimento alle formalità per l'Avviso di avvenuta messa a disposizione della documentazione;

Preso atto, inoltre, che l'iter amministrativo del P.I.I. ha seguito i seguenti passaggi:

- in data 17.10.2022 il progetto di PII è stato sottoposto all'esame della Giunta Comunale che ne ha condiviso l'impostazione e la relativa procedura fornendo indicazioni già recepite nell'aggiornamento del progetto di P.I.I.;
- in data 07.03.2023 il progetto di P.I.I. è stato sottoposto all'esame della Conferenza Tecnica dei Servizi raccogliendo parere favorevole ai contenuti progettuali con alcune indicazioni di dettaglio per la successiva fase di rilascio dei titoli edilizi, come da parere motivato del Dirigente Area IX[^] 51109 del 30.03.2023;

Considerato che il progetto di P.I.I. interessa aree assoggettate a vincoli culturali e paesaggistico ambientali art. 142 lettera c), D.Lgs. 22.01.2014 n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – fascia della profondità di 150 mt. dai fiumi nonché immobili dichiarati “di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10, comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del Codice dei Beni Culturali” soggetti al citato Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia (prot. del Segretariato Regionale per la Lombardia SR-LOM_UO6|17/12/2021|0007397, assunto agli atti con prot. n. 17/12/2021|0031649-A) e, conseguentemente:

- in data 09.09.2022 la proposta progettuale è stata condivisa con la Soprintendenza al fine di renderla il più possibile compatibile con la tutela vigente su parte degli immobili oggetto di Piano, ricevendo in data 13.10.2022 il relativo parere che ha orientato alcuni adeguamenti progettuali, presenti nel PII in adozione, inerenti alla riduzione dei parcheggi in superficie a favore della creazione di una piazza su via Sanvito e la consistenza del “corridoio ecologico” tra le vie Sanvito e Crispi
- in data 28.03.2023 è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio del Comune di Varese che ha espresso parere favorevole fornendo alcuni suggerimenti per la progettazione edilizia; successivamente alla adozione, il P.I.I. verrà trasmesso alla Soprintendenza alle Belle Arti e Paesaggio per acquisire il nulla osta previsto dell'art. 16, comma 3, della Legge 1150/1942, come modificato dall'art. 5 Legge 06.08.1967 n. 765;

Verificato che nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese il comparto AT05:

- non risulta compreso tra gli “Ambiti Agricoli” individuati nella tavola AGR1f - scala 1:25000;
- viene indicato, dalla carta delle rilevanze e delle criticità, come area produttiva dismessa;
- non è interessato dalle superfici forestali del Piano di Indirizzo Forestale (“P.I.F.”);
- non risultano interessati da altre previsioni rilevanti;

Dato atto che la Legge n. 16 del 26.05.2017 ha modificato l’art. 5 della L.R.. 31/2014 al comma 9 indica che:

“ ...Con riguardo ai piani attuativi relativi alle aree disciplinate dal documento di piano, per i quali non sia tempestivamente presentata l’istanza di cui al [comma 6](#), i comuni nell’ambito della loro potestà pianificatoria possono mantenere la possibilità di attivazione dei piani attuativi, mantenendo la relativa previsione del documento di piano o, nel caso in cui intendano promuovere varianti al documento di piano, disporre le opportune modifiche e integrazioni con la variante da assumere ai sensi della [L.R. 12/2005](#) ...”;

L’intervento sul comparto dismesso non comporta consumo di suolo in quanto la definitiva approvazione del PTR della Regione, pubblicata sul BURL il 13.3.2019 e successivamente aggiornata nel 2021, nel definire i criteri per l’attuazione della politica di riduzione, ricomprende gli ambiti di trasformazione che interessano suolo libero della superficie maggiore ai 5.000 mq;

Considerato che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 6 del 01.02.2023, valutate le intervenute normative regionali in merito al tema dell’invarianza idraulica, al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel Bacino del Fiume Po, alla zonazione sismica, nonché alla Rigenerazione Urbana e Territoriale, è stato disposto l’avvio del procedimento di redazione del Nuovo Piano di Governo del Territorio con ciò assorbendo il precedente procedimento di elaborazione della variante al PGT avviato con delibera di Giunta Comunale n. 437 del 22.09.2016;
- i contenuti del P.I.I. risultano coerenti con le nuove linee programmatiche di mandato prioritarie dell’azione amministrativa in materia urbanistica approvate delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 16.12.2021 a cui è demandata la citata revisione dello strumento urbanistico generale del Comune di Varese;

Dato atto che:

- la realizzazione delle opere viabilistiche in progetto, oltre alla cessione delle relative aree già nella disponibilità dei proponenti non comporta la necessità di acquisire la proprietà di alte aree di soggetti terzi,
- l'acquisizione delle aree di cui al secondo luogo dello schema di convenzione allegato al presente provvedimento è prevista in atto fondamentale approvato dal Consiglio Comunale quale è il P.G.T., di cui il P.I.I. in argomento è attuativo, ed è pertanto attesa la propria competenza ai sensi del combinato disposto degli art. 42, comma 2 lettera l) e 47 del TUEL, D.Lgs. 267/2000;

Dato infine atto che il soggetto attuatore ha optato per l'effettuazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri e che, tenuto conto di quanto disposto dall'articolo articolo 226, comma 2, lettera c) del D.Lgs. 36/2023, applicabile al caso di specie in quanto la convenzione urbanistica sarà stipulata oltre la data del 1° luglio 2023:

1. con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria ricorrono entrambi i seguenti presupposti:

a) loro funzionalità all'intervento di trasformazione urbanistica oggetto del programma integrato di intervento, così come motivatamente certificata dal dirigente/responsabile del procedimento con nota in atti d'ufficio;

b) loro valore complessivo €. 3.934.511,81 inferiore alla soglia comunitaria determinata per l'anno 2023 (corrispondente ad € 5.382.000,00),

e pertanto, in forza del combinato disposto tra l'articolo 5 dell'allegato I.12 al D.Lgs. 36/2023 e l'articolo 16, comma 2 bis, del DPR 380/2001 e della conseguente deroga all'articolo 13, comma 7, del D.Lgs. 36/2023, la relativa progettazione e realizzazione non è soggetta alle previsioni del D.Lgs. 36/2023, con conseguente possibilità di esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore;

2. con riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria, le quali hanno un importo complessivo pari a euro 1.057.911,37 il soggetto attuatore resta obbligato, in virtù di quanto disposto dall'articolo 13, comma 7, del D.Lgs. 36/2023, all'applicazione delle disposizioni contenute nello stesso D.Lgs. 36/2023 e nelle norme da esso richiamate o a cui esso fa rinvio in tema di modalità di scelta del contraente chiamato a effettuare i lavori e a effettuare le prestazioni tecniche a essi riferite (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.);

Richiamato l'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 il quale prevede che, con riferimento ai piani urbanistici attuativi, gli atti di cui constano vengano pubblicati in apposita sezione del sito comunale dedicata alla "Trasparenza";

Presa visione degli elaborati del progetto di P.I.I. allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Preso atto del parere favorevole nell'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa di cui all'art. 6, comma 2 bis, del Regolamento in materia di controlli interni;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;

Per propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 45 dello Statuto Comunale;

A voti unanimi

DELIBERA

1. di approvare il contenuto della premessa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. in funzione di quanto approvato al punto 1) di adottare il Programma Integrato di Intervento relativo all'Area di Trasformazione "AT05 – Area Ex Aermacchi", che si sviluppa nelle aree poste in via Sanvito Silvestro e limitrofe, conforme al vigente P.G.T. e non avente rilevanza regionale ai sensi dell'art. 92 della L.R. n. 12/2005, composto dai seguenti elaborati a firma dell'Ing. Gino Garbellini, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Milano n. A25367, elaborati che si allegano alla presente deliberazione parimenti a formarne parte integrante:

ELENCO ELABORATI :

Documenti Architettonici

- 433-AR-PII-001-GF-02 – Inquadramento territoriale
- 433-AR-PII-002-GF-02 – Inquadramento urbanistico;
- 433-AR-PII-003-GF-02 – Inquadramento vincoli;
- 433-AR-PII-004-GF-02 – Inquadramento PTCP;
- 433-AR-PII-005-GF-02 – Rilievo topografico – Scala 1:500;
- 433-AR-PII-006-GF-02 – Planimetria generale – Scala 1:500;
- 433-AR-PII-007-GF-02 – Ipotesi insediativa – Fasi Piazza Aermacchi – Scala 1:500;
- 433-AR-PII-008-GF-02 – Ipotesi insediativa – Piante complesso multifunzionale - Scala 1:500;
- 433-AR-PII-009-GF-02 – Ipotesi insediativa – Dimostrazione Quota Media del Terreno - Scala 1:500;
- 433-AR-PII-010-GF-02 – Ipotesi insediativa – Sezioni e prospetti - Scala 1:500;
- 433-AR-PII-011-GF-02 - Ipotesi insediativa - Sezioni e Prospetti confronto Progetto/SDF - Scala 1:500;
- 433-AR-PII-012-GF-02 – Ipotesi insediativa – Masterplan illustrativo - Scala 1:500;
- 433-AR-PII-013-GF-02 – Ipotesi insediativa – Rendering di progetto;
- 433-AR-PII-014-GF-02 – Verifiche urbanistiche – 1/4 - Scala 1:1000;
- 433-AR-PII-015-GF-02 – Verifiche urbanistiche – 2/4 - Scala 1:1000;
- 433-AR-PII-016-GF-02 – Verifiche urbanistiche – 3/4 - Dimostrazione Aree;
- 433-AR-PII-017-GF-02 – Verifiche urbanistiche – 4/4 – Dimostrazione Aree;
- 433-AR-PII-018-GF-02 – Coordinamento Opere Pubbliche e Superfici Fondiarie – Scala 1:500;
- 433-AR-PII-019-GF-02 – Opere di urbanizzazione primaria: confronto e profilo Vellone;
- 433-AR-PII-020-GF-02 – Opere di urbanizzazione primaria: Sezione Vellone e Dettagli Tipici;
- 433-AR-PII-021-GF-02 – Progetto del verde – Pavimentazioni ed Essenze;
- 433-AR-PII-022-GF-02 – Planimetria illuminazione pubblica e verifiche illuminotecniche;
- 433-AR-PII-023-GF-02 – Planimetria rete smaltimento acque meteoriche – Scala 1:500;

- 433-AR-PII-024-GF-02 – Planimetria allaccio acque nere – Scala 1:500;
- 433-AR-PII-ER-GF-02 – Elaborato Riassuntivo – Scala 1:500;
- 433-AR-PII-RT-RR-02 – Relazione Tecnica;
- 433-AR-PII-RC-RR-02 – Relazione consistenze dello Stato di Fatto;
- 433-AR-PII-RF-RR-02 – Relazione fotografica dello Stato di Fatto;
- 433-AR-PII-RS-RR-02 – Relazione storica;
- 433-AR-PII-RPC-RR-02 – Relazione Progetto Colturale;
- 433-AR-PII-RPI-RR-02 – Relazione Progetto Illuminotecnico;

Documenti viabilità e trasporti

- 433-VT-PII-025-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: inquadramento territoriale;
- 433-VT-PII-026-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: strumenti urbanistici;
- 433-VT-PII-027-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: mappa catastale – Scala 1:2000;
- 433-VT-PII-028-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria stato di fatto – TRATTO A e B – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-029-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria stato di fatto – TRATTO C – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-030-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria stato di fatto – TRATTO D ed E – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-031-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria di progetto – TRATTO A e B – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-032-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria di progetto – TRATTO C – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-033-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria di progetto – TRATTO D ed E – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-034-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria e sezioni comparative - TRATTO A e B – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-035-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria e sezioni comparative – TRATTO C – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-036-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria e sezioni comparative – TRATTO D ed E – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-037-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: rete smaltimento acque meteoriche - TRATTO A e B – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-038-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: rete smaltimento acque meteoriche – TRATTO C – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-039-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: rete smaltimento acque meteoriche – TRATTO D ed E – Scala 1:500;
- 433-VT-PII-RPC-RR-02 – Relazione percorsi ciclabili in progetto;
- 433-VT-PII-RST-RR-02 – Relazione di studio del traffico + Allegati;

Documenti Ambiente

- 433-AM-PII-CGS-RR-02 – Valutazione di compatibilità geologica e sismica dell'intervento;
- 433-AM-PII-VPIA-RR-02 – Valutazione previsionale di impatto acustico;
- 433-AM-PII-RIIS-RR-02 – Relazione di invarianza idraulica del sito (parte privata);
- 433-AM-PII-RTI-RR-02 – Relazione Tecnico Idraulica del Torrente Vellone;
- 433-AM-PII-RESAA-RR-02 – Relazione di analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque e aria;
- 433-AM-PII-PDC-RR-02 – Piano di Caratterizzazione;

- approvazione piano di caratterizzazione ambientale – pgn. 8453 del 20.01.2023;
- 433-AM-PII-RR-VIA-00 - Studio preliminare ambientale verifica VIA parcheggi + Integrazione;

Documenti amministrativi

- 433-L-PII-AN-RR-00 – Atto di negoziazione stipulato in data 19.7.2022 e correlata deliberazione G.C. n. 139 del 27.6.2022 di relativa approvazione;
 - 433-L-PII-SC-RR-02 – Schema di convenzione;
 - attestazione fatturato medio punto vendita di riferimento per l'annualità precedente a quella di adozione del P.I.I.;
 - cronoprogramma del PII;
 - schema di convenzione per la gestione dei parcheggi ad uso pubblico;
 - computo metrico;
 - quadro economico con relazione economico-finanziaria;
 - 433-L-PII-CCC-RR-00 – Titolo di proprietà delle aree;
 - 433-L-PII-RR-PC-00 – Elaborati a corredo dell'istanza di rilascio dell'autorizzazione commerciale di medie struttura di vendita.
 - Determinazione Motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi – pgn. 51109 del 30.03.2023;
 - Decreto di Vincolo Culturale 17.12.2021;
 - Parere preliminare della Commissione del il Paesaggio del Comune di Varese in data 28.03.2023.
3. di dare atto che il soggetto attuatore ha optato per l'effettuazione delle opere di urbanizzazione a scomputo de i relativi oneri e che, tenuto conto di quanto disposto dall'articolo articolo 226, comma 2, lettera c) del D.Lgs. 36/2023, applicabile al caso di specie in quanto la convenzione urbanistica sarà stipulata oltre la data del 1° luglio 2023:
- con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria ricorrono entrambi i seguenti presupposti:
 - a) loro funzionalità all'intervento di trasformazione urbanistica oggetto del programma integrato di intervento, così come motivatamente certificata dal dirigente/responsabile del procedimento con nota in atti d'ufficio;
 - b) loro valore complessivo €. 3.934.511,81 inferiore alla soglia comunitaria determinata per l'anno 2023 (corrispondente ad € 5.382.000,00), e pertanto, in forza del combinato disposto tra l'articolo 5 dell'allegato I.12 al D.Lgs. 36/2023 e l'articolo 16, comma 2 bis, del DPR 380/2001 e della conseguente deroga all'articolo 13, comma 7, del D.Lgs. 36/2023, la relativa progettazione e realizzazione non è soggetta alle previsioni del D.Lgs. 36/2023, con conseguente possibilità di esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore;
 - con riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria, le quali hanno un importo complessivo pari a euro 1.057.911,38 il soggetto attuatore resta obbligato, in virtù di quanto disposto dall'articolo 13, comma 7, del D.Lgs. 36/2023, all'applicazione delle disposizioni contenute nello stesso D.Lgs. 36/2023 e nelle norme da esso richiamate o a cui esso fa rinvio in

tema di modalità di scelta del contraente chiamato a effettuare i lavori e a effettuare le prestazioni tecniche a essi riferite (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.);

4. di dare atto che la convenzione allegata al presente provvedimento dovrà essere stipulata entro mesi quattro dalla conclusione della procedura di approvazione del P.I.I.;
5. di dare altresì atto che con la suddetta convenzione verrà contestualmente disposto da Tigros Spa il trasferimento, in favore del Comune di Varese, della proprietà delle aree previste in cessione in attuazione del P.I.I. ed in conformità alle previsioni del Documento di Piano;
6. di dare mandato al Dirigente dell'Area IX, d'intesa con le altre Aree comunali interessate, per il compimento degli adempimenti necessari per l'approvazione di detto Programma Integrato di Intervento, con la procedura prevista dal combinato disposto degli art. 14 e art. 92 della L.R. 12/05.

Delibera altresì, con apposita votazione unanime e palese e stante l'assoluta urgenza di provvedere ai necessari adempimenti, di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 150**

Ufficio Proponente: **Segreteria Area IX**

Oggetto: **ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO P.I.I. - CONFORME AL VIGENTE P.G.T. RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT05 AREA EX AERMACCHI - VIA SANVITO SILVESTRO.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Segreteria Area IX)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **23/05/2023**

Il Responsabile di Settore

Gianluca Gardelli

Del che si è redatto il presente verbale che viene come appresso sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO
GALIMBERTI DAVIDE

IL SEGRETARIO GENERALE
TRAMONTANA FRANCESCO

Documento firmato digitalmente e conservato dal Comune di Varese ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993 si indica che il documento è stato firmato da:

TRAMONTANA FRANCESCO in data 06/06/2023
GALIMBERTI DAVIDE in data 07/06/2023