



Città di Tradate
(Provincia di Varese)

N. 50/2021 Registro Deliberazioni

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA DEL 27/11/2021

Oggetto: PIANO ATTUATIVO PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA VIA GIOTTO ANGOLO VIA TIZIANO, P.E. 49/2020 - ADOZIONE

L'anno 2021 addì 27 del mese di novembre alle ore 09:00 si è riunito il Consiglio Comunale appositamente convocato.

All'appello risultano:

BASCIALLA GIUSEPPE	SINDACO	Presente
ANTOGNAZZA ERICA	CONSIGLIERE	Presente
CANDIANI STEFANO	CONSIGLIERE	Assente
CERIANI CLAUDIO	PRESIDENTE del CONSIGLIO	Presente
GALLI DARIO	CONSIGLIERE	Presente
MARCHIORI FABIO	CONSIGLIERE	Presente
MARTEGANI FEDERICO CARLO	CONSIGLIERE	Presente
RUSSO GIOVANNI	CONSIGLIERE	Presente in collegamento
D'ARCANGELO DANILO	CONSIGLIERE	Presente
DEMARCHI CHANTAL	CONSIGLIERE	Presente
PULEO SALVATORE	CONSIGLIERE	Presente
TRAMONTANA ROSARIO	CONSIGLIERE	Presente
PRESTINONI MAURO	CONSIGLIERE	Presente in collegamento
VISCARDI MARCO	CONSIGLIERE	Presente in collegamento
CAVALOTTI LAURA FIORINA	CONSIGLIERE	Presente in collegamento
FERRARIO ERMANNA	CONSIGLIERE	Assente
PLEBANI ALFIO	CONSIGLIERE	Presente

Assenti: 2, Candiani Stefano, Ferrario Ermanna.

Presenti **15**:

Presenti in sala 11: Bascialla Giuseppe, Antognazza Erica, Ceriani Claudio, Galli Dario, Marchiori Fabio, Martegani Federico Carlo, D'Arcangelo Danilo, Demarchi Chantal, Puleo Salvatore, Tramontana Rosario, Plebani Alfio;

Presenti in collegamento 4: Russo Giovanni, Prestinoni Mauro, Viscardi Marco, Cavalotti Laura Fiorina.

Partecipa il SEGRETARIO dott.ssa BELLEGOTTI MARINA.

Sono presenti in sala il Vice Sindaco Accordino Franco Roberto e gli Assessori Colombo Marinella, Morbi Alessandro e Pipolo Vito.

Il Consiglio si riunisce in seduta pubblica a porte chiuse in ragione delle misure adottate per il contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19. La seduta viene contestualmente trasmessa in diretta streaming.

A causa dell'emergenza epidemiologica è inoltre attivato un collegamento in videoconferenza sulla piattaforma GoToMeeting per permettere ai Consiglieri e agli Assessori che lo desiderano di partecipare alla seduta da remoto.

Tale collegamento audio/video è strutturato in maniera tale da:

- garantire al Presidente del Consiglio e al Segretario Generale la possibilità di accertare l'identità dei Componenti che intervengono in videoconferenza;
- consentire a tutti i componenti dell'adunanza di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;
- consentire al Presidente di regolare lo svolgimento dell'adunanza, di constatarne l'andamento insieme al Segretario e di proclamare i risultati delle votazioni.

(i contenuti degli interventi sono disponibili in un file audio-video depositato in un archivio informatico presente sul portale web comunale)

Il Presidente CLAUDIO CERIANI, constatata la legalità dell'adunanza, pone in discussione il seguente argomento all'ordine del giorno

PIANO ATTUATIVO PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA VIA GIOTTO ANGOLO VIA TIZIANO, P.E. 49/2020 - ADOZIONE

Relaziona l'Assessore ALESSANDRO MORBI.

Il Consigliere Prestinoni esprime le sue perplessità riassunte in un testo scritto, che legge e poi fa pervenire al Segretario Comunale affinché venga allegato alla presente deliberazione.

Il Consigliere Plebani anticipa il voto favorevole del gruppo consiliare Innovazione Civica dando lettura di una dichiarazione di voto, che fa poi pervenire perché venga allegata alla presente deliberazione.

Il Consigliere Cavalotti esprime delle perplessità; invita anche a recuperare e ristrutturare il patrimonio esistente.

L'Assessore Morbi replica agli interventi dei Consiglieri Prestinoni e Cavalotti.

Il Consigliere Galli interviene per considerazioni in merito a quanto detto da chi lo ha preceduto nel dibattito.

Il Consigliere Prestinoni anticipa voto contrario del gruppo consiliare Partito Democratico.

Il Consigliere Russo illustra un emendamento da lui presentato sul testo del piano. Il testo dell'emendamento viene allegato alla presente deliberazione.

Il Consigliere Plebani chiede se tale emendamento è concordato con il soggetto attuatore, ricevendone risposta affermativa.

Il Consigliere Prestinoni ritiene condivisibile il contenuto dell'emendamento, ma, essendo il suo gruppo consiliare contrario sull'intero punto, preannuncia l'astensione sul voto dell'emendamento.

Il Presidente pone in votazione l'emendamento, che viene accolto a seguito di una votazione espressa nei modi e nelle forme di legge avente il seguente esito:
favorevoli 12, contrari zero, astenuti 3 (Prestinoni, Viscardi, Cavalotti).

Al termine del dibattito,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Tradate è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato, ai sensi dell'art.13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera CC n. 16 del 21/06/2014 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 48 – serie avvisi e concorsi – del 26/11/2014;

- il PGT risulta articolato in Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi;

– l'azzonamento del Piano delle Regole prevede all'art. 31 Zone C3 – delle NTA l'attuazione "di insediamenti di edilizia residenziale convenzionata con le necessarie infrastrutture di servizio..." L'attuazione avviene mediante permesso di costruire previa approvazione di Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n.167 e successive modifiche ed integrazioni;

- per le aree in oggetto, le Norme di attuazione del Piano dei Servizi individuano l'area come "Zona di Nuovi Insediamenti " Case ERP via Giotto. Nelle zone C3 previste per i nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, l'intervento sarà ammesso sulla base di un piano attuativo approvato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico – edilizi:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria, UF = 0,63 m²/ m²
- Rapporto di Copertura, RC = 45% ST
- Superficie Scoperta Drenante, SD > 40% ST
- Altezza dell'Edificio, HE = 13,00 ml
- Superficie per parcheggio privato, SP = 10 m² ogni 31,25 di SLP, al netto degli spazi di manovra. N° 1 posto auto per ogni unità immobiliare di tipo residenziale

– il Piano Attuativo di Edilizia Residenziale Convenzionata PE387/05 e 270/06 era stato adottato con delibera G.C. n. 3 del 11/01/2007 ed approvato con Delibera G.C. n. 54 del 05/03/2007, Convenzione Notaio dott. Chiambretti del 23/05/2007 rep. 192769 racc. 40120, scadenza 05/03/2017, prorogato al 05/03/2020 per effetto dell'art. 30, c. 3-bis L. 9 agosto 2013, n. 98 di conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" c.d. "del fare";

- la società DECOS s.r.l. ha presentato presso il Comune di Tradate un'istanza formale - inviata tramite PEC in data 04/12/2019 – di rinuncia all'attuazione del P.A. di cui alla Convenzione sopra citata, non essendo mai avvenuta di fatto la trasformazione edilizia dell'area oggetto di intervento;

– in data 25/02/2020, prot. 4531, la Società DECOS Srl, di via Podgora, 4 – 20123 Milano, ha presentato la richiesta di approvazione del nuovo Piano Attuativo di Edilizia Economica Popolare tra le vie Giotto e Tiziano PE49/2020, in sostituzione del precedente PEEP, in scadenza il 05/03/2020, sui mapp. 7852, 8796, 8798, 8797, 8795, 7858, 7855, 8802, 8801, 8799, 8800, Catasto Terreni Comune di Tradate, sez censuaria Tradate Fg. 9/19;

- con Delibera G.C. n. 125 del 07/09/2020, è stato dato avvio al procedimento finalizzato alla realizzazione del Piano Attuativo per l'edilizia economica popolare (PEEP) in Comune di Tradate via Giotto- via Tiziano PE49/2020;

Vista la documentazione trasmessa dallo Studio di Ingegneria De Marco con sede in via Ramazzotti, 41, Saronno (VA), per conto della Società DECOS Srl, costituita da:

TAVOLA 1b - ESTRATTO DI MAPPA, STRALCIO DI P.G.T., RILIEVO SUPERFICIE TERRITORIALE, INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA P.G.T.;
TAVOLA 2b – AZZONAMENTO;
TAVOLA 3b – PLANIVOLUMETRICO;
TAVOLA 4b – SCHEMI PLANIMETRICI;
TAVOLA 5b – PROSPETTI E SEZIONI SCHEMATICHE;
TAVOLA 6b – OPERE DI URBANIZZAZIONE;
ALLEGATO Ab - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE e DICHIARAZIONI;
ALLEGATO Bb - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE;
ALLEGATO Cc – SCHEMA DI CONVENZIONE;
ALLEGATO Db – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, RENDERING E FOTOINSERIMENTI;
ALLEGATO Eb – RELAZIONE MODALITA' di MITIGAZIONE e PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR;
ALLEGATO Fb – RELAZIONE VERIFICA MITIGAZIONE INQUINAMENTO LUMINOSO CORPI ILLUMINANTI ESTERNI;
ALLEGATO Gb – RELAZIONE GEOTECNICA.

Considerato che il Comune di Tradate è inserito negli elenchi di cui alla Delibera CIPE del 13 novembre 2003, n. 87/03 Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa (ART. 8 Legge n. 431/1998) e VISTO l'art. 25 c. 8-sexies della L.R. 12/05 e s.m.i. ;

Verificato che la proposta urbanistica è conforme:

- a. alla disciplina urbanistica nazionale e regionale;
- b. alle previsioni del PGT art. 4, c. 2 lett. f delle NTA del PdR – Programmi Attuativi;
- c. alle specifiche indicazioni delle norme del PdR e del PdS;
- d. al Regolamento Edilizio;
- e. al Regolamento d'Igiene;

Dato atto che la fase istruttoria della Variante Urbanistica di cui trattasi risulta conclusa positivamente;

Considerato che, trattandosi di Edilizia Residenziale Convenzionata, si debba prendere atto della regolamentazione regionale relativa, L.R. n. 16 del 08/07/2016 in ordine alla determinazione dei parametri di locazione e di cessione degli immobili oggetto del Piano Attuativo, ai requisiti soggettivi per la formazione della graduatoria di assegnazione degli alloggi;

Valutato che occorre adottare ed approvare il Piano di ERP in Consiglio Comunale in quanto, pur essendo il Piano di ERP di via Giotto conforme al PGT vigente, le norme del PGT definiscono solo i parametri edilizio-urbanistici, non contemplando i parametri economico-sociali riferiti alla L.R. 16/2016 sopra richiamata;

Viste le modifiche e correzioni pervenute il 28/11/2020 prot. 24769 e le integrazioni spontanee prot. 12613 del 01/06/2021;

Dato atto che sulla proposta progettuale del PIANO ATTUATIVO DI ERP:

- il Servizio Tecnico LL.PP. ha espresso parere con nota in data 08.02.2021 prot. 3108 e successivo parere favorevole con condizioni nota in data 06.07.2021 prot. 15604;
- la Polizia Locale ha espresso parere favorevole nota 16/02/2021
- la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole in data 16/07/2021;

Visti i Verbali della Commissione Territorio del 28/07/2021 e del 19/11/2021;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP in ordine alle rispettive competenze, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Con VOTI espressi in forma palese:
favorevoli 12, contrari 3 (Prestinoni, Viscardi, Cavalotti), zero astenuti

DELIBERA

1. di adottare l'allegata proposta di PIANO DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA DI VIA GIOTTO-TIZIANO PE49/2020 - **ART. 14 L.R. 12/2005 E S.M.I.**, progetto redatto dallo Studio di Ingegneria De Marco con sede in via Ramazzotti, 41, Saronno (VA), per conto della Società DECOS Srl, costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA 1b - ESTRATTO DI MAPPA, STRALCIO DI P.G.T., RILIEVO SUPERFICIE TERRITORIALE, INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA P.G.T.;
TAVOLA 2b – AZZONAMENTO;
TAVOLA 3b – PLANIVOLUMETRICO;
TAVOLA 4b – SCHEMI PLANIMETRICI;
TAVOLA 5b – PROSPETTI E SEZIONI SCHEMATICHE;
TAVOLA 6b – OPERE DI URBANIZZAZIONE;
ALLEGATO Ab - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE e DICHIARAZIONI;
ALLEGATO Bb - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE;
ALLEGATO Cc – SCHEMA DI CONVENZIONE;
ALLEGATO Db – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, RENDERING E FOTOINSERIMENTI;
ALLEGATO Eb – RELAZIONE MODALITA' di MITIGAZIONE e PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR;
ALLEGATO Fb – RELAZIONE VERIFICA MITIGAZIONE INQUINAMENTO LUMINOSO CORPI ILLUMINANTI ESTERNI;
ALLEGATO Gb – RELAZIONE GEOTECNICA.

2. di dare mandato al responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP affinché il Piano Attuativo sia depositato e sia pubblicato l'avviso di deposito ed osservazioni sui seguenti canali di comunicazione:

- Albo pretorio;
- Sito WEB ufficiale del Comune di TRADATE;

Successivamente con voti espressi in forma palese:
favorevoli 12, contrari zero, astenuti 3 (Prestinoni, Viscardi, Cavalotti)

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, al fine di consentire celerità agli adempimenti conseguenti ed in particolar modo di dare corso alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 14 L.R. 12/2005.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II PRESIDENTE del CONSIGLIO

CLAUDIO CERIANI

II SEGRETARIO

MARINA BELLEGOTTI

Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.

PIANO ATTUATIVO PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA VIA
GIOTTO ANGOLO VIA TIZIANO, P.E. 49/2020

Grazie Presidente,

ci troviamo a discutere un piano attuativo il cui iter è cominciato nel maggio 2007. Più di 14 anni fa.

In linea generale e' pur vero che i Piani di governo del territorio hanno necessariamente una lunga durata, ma se poi contengono elementi che non vengono realizzati ma i piani restano in vigore per via delle varie proroghe è lecito chiedersi dove vada a finire la programmazione urbanistica che dovrebbe garantire uno sviluppo armonico di una città.

Nel caso concreto di questo Piano di Attuazione abbiamo una sequenza di date interessanti: a dicembre 2019, precisamente il giorno 4 dicembre, quindi tre mesi prima della scadenza indicata nel 5 marzo 2020, scadenza che avrebbe di fatto reso irrealizzabile il piano, la società invia una pec con la quale rinuncia si all'esecuzione del piano ma nell'ultimo capoverso rilancia manifestando l'intenzione di riconvenzione di un nuovo Piano Attuativo.

La manifestazione di volontà non comporta alcun diritto, ma tale è e tale resta.

In considerazione che negli anni è andata crescendo la sensibilità verso il non consumo di suolo, concetto recepito anche dalle Leggi Regionali stante la ultradecennale inerzia della società, questa poteva e doveva essere l'occasione perche si riportasse la destinazione dell'area a zona non costruibile, tenuto conto che non siamo in una zona centrale ma periferica e in prossimità del previsto Parco Tre Castagni.

Come già dichiarato in commissione la volontà politica dell'Amministrazione è andata invece nella solita direzione, quella di far costruire. La logica degli oneri di urbanizzazione come fonte per il bilancio comunale continua ad essere perpetrata. Inoltre aver di fatto concesso in questo caso, certamente nella più assoluta legalità e ci tengo a sottolinearlo e per chiara scelta politica, l'attuazione di un nuovo piano costituisce di fatto un precedente anche per il futuro e per altri piani.

E' pur vero che si tratta di un intervento di edilizia agevolata che quindi va a favorire cittadini e famiglie con un determinato reddito, ma stante la quantità di alloggi sfitti mi chiedo se non si potevano trovare altre soluzioni avviando a un ulteriore consumo di suolo e dando un segnale di inversione di tendenza.

Una ulteriore riflessione: ma poi verrà realizzato o resterà ancora sulla carta?

Grazie



Comune di Tradate
LISTA CIVICA INDIPENDENTE
INNOVAZIONE CIVICA

Tradate 27.11.2021.

Egregio
Presidente del Consiglio Comunale
Dr. Ing. Claudio Ceriani

Punto n. 3 all'ordine del giorno "piano attuativo per edilizia residenziale pubblica convenzionata via Giotto angolo via Tiziano, P.E. n. 49/2020"

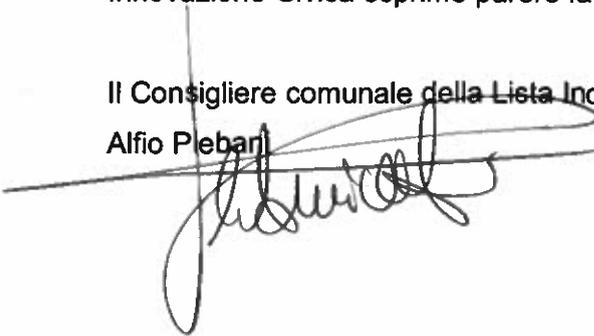
DICHIARAZIONE DI VOTO

In questo momento storico di crisi socioeconomica un intervento in edilizia convenzionata con modalità di calcolo del prezzo calmierato amplia la possibilità di acquisto di alloggi residenziali oltre il libero mercato.

Innovazione Civica esprime parere favorevole.

Il Consigliere comunale della Lista Indipendente Innovazione Civica

Alfio Plebani





Egr. Presidente del Consiglio
Ing Claudio Ceriani

Oggetto : Emendamento al punto dell'ordine del giorno " Piano attuativo per edilizia Residenziale pubblica convenzionata via Giotto angolo via Tiziano P.E. 49/2020

Il sottoscritto arch. Russo Giovanni, in qualità di Presidente della commissione Territorio VI e consigliere del gruppo Lega Salvini Premier.

propone

che , al fine di meglio comprendere le condizioni da sottoscrivere nella convenzione, venga meglio specificato all'art. 4 dello schema di convenzione 4° capoverso, pag. 6, che:

L'Attuatore e /o i suoi aventi causa si impegnano a garantire l'accessibilità pubblica alle aree cedute ad uso pubblico, oltre a curare **in modo permanente** e sin d'ora, la manutenzione ordinaria e straordinaria **delle aree a verde e a parcheggio**, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.





Città di Tradate
(Provincia di Varese)

SERVIZIO UFFICIO URBANISTICA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 2097/2021 del SERVIZIO UFFICIO URBANISTICA ad oggetto: PIANO ATTUATIVO PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA VIA GIOTTO ANGOLO VIA TIZIANO, P.E. 49/2020 - ADOZIONE. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Tradate, 26/11/2021

Sottoscritto dal Responsabile
(MARCO CASSINELLI)
con firma digitale

Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.



Città di Tradate
(Provincia di Varese)

SERVIZIO UFFICIO RAGIONERIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 2097/2021 ad oggetto: PIANO ATTUATIVO PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA VIA GIOTTO ANGOLO VIA TIZIANO, P.E. 49/2020 - ADOZIONE si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere NON APPOSTO in ordine alla regolarità contabile.

Tradate, 26/11/2021

Sottoscritto dal Responsabile
(ELENA VALEGGIA)
con firma digitale

Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.



Città di Tradate
(Provincia di Varese)

Certificato di Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 50 del 27/11/2021

**Oggetto: PIANO ATTUATIVO PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
CONVENZIONATA VIA GIOTTO ANGOLO VIA TIZIANO, P.E. 49/2020 - ADOZIONE.**

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs 18.8.2000, n. 267 copia della presente deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per 15 giorni consecutivi dal 02/12/2021.

Tradate, 02/12/2021

Sottoscritto da
CINZIA PINO
con firma digitale

Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.