



## COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

Provincia Varese

### VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 49 Reg.

**Oggetto : ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VIA F.LLI BANDIERA, 13.**

L'anno duemilanove, addì trenta del mese di novembre alle ore 21,00, nella sala consiliare, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano :

	Cognome e Nome	Presenti	Assenti
1	QUADRIO GIUSEPPINA PIERA	SI	
2	GRASSO MARCO CELESTINO	SI	
3	TORNIERO ROBERTO	SI	
4	VEDOVATO ELENA	SI	
5	GAVIRAGHI RITA	SI	
6	MARSON TIZIANO	SI	
7	RUSSO MARTA	SI	
8	DE FELICE ALESSANDRO	SI	
9	SPARACINO ANTONIO	SI	
10	CASTAGNOLI ALESSIA	SI	
11	NOVARINA GIUSEPPE	SI	
12	BOTTA SEVERINO	SI	
13	BAILA FLAVIO ENRICO	SI	
14	TAIANO RUBEN		SI (g)
15	VITALI LAURA	SI	
16	BARDELLI GERARDO	SI	
17	ASPESI ANNAMARIA		SI (g)
	Totale nr.	15	2

(g : giustificato)

Sono altresì presenti, in qualità di Assessori Esterni, i Sigg. : Magistrali Maria Angela, Oleggini Gaudenzio e Sarti Marta.

Partecipa il Segretario Comunale dott. Adolfo D'Agata.

La Sig.ra Giuseppina Piera Quadrio, Sindaco, permanendo i requisiti di validità dell'adunanza dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Verbale del Consiglio Comunale n. 49 del 30/11/09 ad oggetto : **ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VIA F.LLI BANDIERA, 13.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**RICHIAMATA** la propria precedente deliberazione n. 49 del 28.11.2006, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 25, comma 7, della L.R. 11-3-2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio", il Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche, composto dai seguenti elaborati:

Relazione Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche;

Tav. 1 Mosaico dei Piani Regolatori Generali dei Comuni limitrofi a Casorate Sempione;

Tav. 2 Analisi del verde;

Tav. 3 Caratteri storici formativi del tessuto urbano di Casorate Sempione;

Tav. 4 Sistema infrastrutturale per la mobilità;

Tav. 5 Stato di realizzazione dei piani esecutivi;

Tav. 6 Localizzazione degli interventi pubblici programmati (piano triennale opere pubbliche) e di previsione;

Tav. 7 Politiche urbanistiche per la riqualificazione e valorizzazione del sistema insediativo Progetto e sistema delle invariante;

**RICHIAMATA** la propria precedente deliberazione n. 28 del 27.02.2007, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato definito l'importo della monetizzazione delle aree a standards urbanistici e si è individuata la documentazione minima a corredo del Programma Integrato di Intervento come ivi specificato;

**DATO ATTO** che in data 31.07.2009 è pervenuta al protocollo generale del Comune (ed ivi registrata al n. 11354) "Proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 87 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, da realizzarsi in Via F.lli Bandiera n. 13", ed integrata in data 08 ottobre 2009 registrata al protocollo al n. 14445, inviata dal geom. Stefania Milani e corredata dalla seguente documentazione:

- Tav. n. 1.0 (rilievo del terreno);
- Tav. n. 1.1 (planimetria stato di fatto);
- Tav. n. 2 (planimetria in progetto);
- Tav. n. 3 (sezioni tipo in progetto);
- Tav. n. 4.0 (planimetria di inquadramento generale);
- Tav. n. 4.1 (planimetria generale – progetto reti telefonica-elettrica);
- Tav. n. 4.2 (planimetria generale – progetto reti idrica-gas-fognaria);
- Tav. n. 5.0 (assonometria generale – Via F.lli Bandiera-Vista Ovest);
- Tav. n. 5.1 (assonometria generale – Via F.lli Bandiera-Vista Sud);
- Tav. n. 5.2 (assonometria generale – Via F.lli Bandiera-Vista Sud);
- Tav. n. 5.3 (assonometria generale);
- Calcoli planivolumetrici;
- Relazione tecnica;
- Relazione geologica;
- Relazione tecnica (tipologie costruttive);
- Relazione economica;
- Dichiarazione di congruenza con i criteri e con le modalità di cui al comma 7 art. 25 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- Estratto di mappa/estratto di P.R.G.;
- Planimetria di inquadramento territoriale (individuazione del comparto oggetto di intervento);
- Documentazione fotografica;
- Bozza di convenzione;
- Computo metrico;
- Veduta satellitare da Google Maps;
- Scheda Informativa - art. 2 – L.R. 23 giugno 1997, n. 23;

**CHE** detta proposta è da considerarsi ammissibile ai sensi e nei limiti quali ivi esposti in narrativa, e ciò sia perché la stessa appare coerente rispetto al Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche come sopra approvato sia perché si qualifica per l'interesse pubblico, individuato nella riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale ed è caratterizzata dalla presenza, di due degli elementi prescritti dall'art. 87, comma 2 della L.R. 11-3-2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e precisamente:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e ciò allo scopo della predisposizione, da parte della richiedente, di tutta la documentazione quale prescritta con propria precedente deliberazione n. 28 del 27.02.2007, necessaria per l'adozione, da parte del competente Consiglio comunale, dei provvedimenti di competenza dello stesso;

**DATO ATTO** che la proposta di Programma integrato di intervento è conforme al Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche come sopra approvato e che la stessa non ha rilevanza regionale in quanto il Programma prevede interventi non elencati nel comma 5 dell'art. 92 della Legge Regionale n. 12 dell'11.03.2005;

**DATO ATTO** altresì che proposta di Programma integrato di intervento è in Variante al Piano Regolatore Generale vigente e alle successive varianti adottate;

**RITENUTO** pertanto il Programma integrato di intervento per l'area posta in Via F.lli Bandiera n. 13, come meglio specificato negli elaborati progettuali, meritevole di approvazione;

**VISTO** il parere della Commissione Urbanistica del 06.04.2009;

**VISTA** la Legge Regionale n. 12 dell'11.03.2005, art. 25 comma 7 e 92 comma 8;

**UDITI** gli interventi quali di seguito integralmente riportati :

**SINDACO** - Assessore Grasso, prego.

**GRASSO** - *Questo programma integrato di intervento è una proposta ch ci arriva da un operatore per un intervento in via Fratelli Bandiera dove attualmente esiste un capannone, che era il capannone utilizzato dalla ditta Porrini che da diversi anni ormai opera nella zona industriale. In seguito ad un accordo con un privato, in seguito al colloquio con l'Amministrazione e diversi passaggi anche in Commissione urbanistica è stato presentato un progetto che prevede una completa trasformazione di quest'area edificata, quindi con un capannone, trasformata in residenziale, con una tipologia che tutto sommato ci ha, come Commissione urbanistica, ci ha soddisfatto rispetto alle prime proposte pervenute che prevedevano delle costruzioni forse poco consone alla zona: palazzine con più piani ecc. Invece in questo caso abbiamo delle costruzioni che prevedono due o tre unità al massimo con due piani fuori terra più il sottotetto, quindi adeguate e bene inserite nel contesto ambientale in cui sono progettate. C'è, direi, dal nostro punto di vista, almeno, riteniamo che ci siano dei buoni introiti dal punto di vista dello standard di qualità, standard urbanistici in genere. L'unica cosa che ho voluto verificare insieme all'ufficio tecnico riguarda una richiesta che era stata fatta in sede di Commissione urbanistica nella seduta del 6 aprile di quest'anno, dove si chiedeva appunto di verificare rispetto alle cessioni delle aree a standard se fossero effettivamente necessarie oppure se non era il caso eventualmente di valutare effettivamente quelle che erano le opere di urbanizzazione a favore della collettività piuttosto ch quelle necessarie esclusivamente all'intervento in sé. Devo dire che abbiamo trovato un buon compromesso da questo punto di vista perché rispetto ai, adesso leggo perché non mi ricordo i numeri, rispetto ai 1.036 metri quadrati previsti di cessione iniziale, che erano l'oggetto del contendere inizialmente, siamo riusciti ad ottenere, con l'accordo chiaramente con il privato, una superficie di cessione pari a 625 metri quadrati, vale a dire la superficie dei parcheggi raddoppiata comprendendo anche le aree di manovra. Sono 12.5 metri quadrati di un parcheggio, 2,5 x 5, più una superficie pari a questa che è l'area di manovra. Chiaramente queste superfici vengono realizzate direttamente dall'operatore e producono una monetizzazione della differenza, cioè sono circa 411 metri quadrati che producono una monetizzazione di quei 33.000 euro, 32.953 euro. Uno standard qualitativo complessivo calcolato con i parametri previsti dal documento di inquadramento delle politiche urbanistiche è pari a 92.750 euro, oltre*

agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di circa 35.000 euro, e il costo di costruzione chiaramente quello lo si vedrà in sede di presentazione del permesso di costruire. Riteniamo che sia un buon intervento, considerato soprattutto il fatto che non andiamo a consumare territorio ma viene trasformata un'area dismessa industriale in una zona centrale del paese, e quindi riteniamo insomma, come Commissione urbanistica abbiamo ritenuto che fosse un buon intervento.

**BARDELLI** - Assessore, se non mi sbaglio, in quella riunione la Commissione urbanistica aveva chiesto anche che fosse messo a carico l'attrezzatura del parco di via Isonzo, se non mi sbaglio, mi potrei anche sbagliare, ma visto che siamo in quella zona penso proprio che sia giusto. Comunque ritengo che un piano di intervento che al comune porti così poco ed al privato lasci così tanto, non possa essere approvato.

Cioè, quando andiamo ad utilizzare beni che possono essere utilizzati e fare un ritorno economico, non dico oggi perché oggi purtroppo la situazione è un po' balorda, ma comunque danno un bene economico, un piano di intervento deve portare al Comune qualcosa di più concreto. Per cui il mio parere è che questo piano non possa essere approvato. In linea proprio così generale, visto che siamo in fondo di legislatura mi astengo, ma non ritengo che sia possibile avere così poco in un intervento del genere.

**BAILA** - Buonasera; buonasera signor Sindaco. Io molte volte scherzando, magari anche senza scherzare troppo, sostengo che questo paese metà è da buttare giù e l'altra metà quasi. Lei sa Assessore che tutte le volte che venuto in Consiglio comunale portando nuove iniziative io l'ho sempre appoggiata e l'ho sempre spronata a fare queste cose. Nella mia lista io ho come rappresentante il geometra Cassani il quale non mi ha detto niente e quindi penso che tutto vada bene,.

Partendo dal principio che lui non mi ha detto niente e che lei ha la mia fiducia,. Io voto a favore.

**GRASSO** - Volevo rispondere al Consigliere Bardelli che mi sorprende ogni tanto perché io non capisco, o non ha parlato con il suo commissario o non si fida del suo commissario perché veramente, Consigliere, non capisco, perché questo è un intervento di 4.500 metri cubi che prevede la demolizione totale di un capannone industriale e una bonifica conseguente. O pensiamo che tutti gli operatori sono dei furfanti e che quindi devono guadagnare solo loro, o io veramente non so cosa pensare. Cosa ci dobbiamo aspettare?

Questo intervento ci porta la bellezza di quasi 170.000 euro e questi non hanno messo una pietra, io non capisco veramente che cosa, più di questo che cosa si possa chiedere.

Comunque è padronissimo di votare come crede insomma.

**SINDACO** - Ci sono altri interventi? Metto ai voti. Favorevoli?

Contrari? 1 Nessuno

Astenuti? 3 (Bardelli, Gaviraghi, Vitali)

Votiamo l'immediata esecutività. Favorevoli? Contrari? 1 Nessuno

Astenuti? 3 (Bardelli, Gaviraghi, Vitali)

**SEGRETARIO** - Devo fare una precisazione. La puntualità e la precisione del Consigliere Bardelli mi ha fatto cadere in errore.

Per quanto riguarda il punto 5 non è l'articolo 7 capo verso 2 ma è l'articolo 8 capoverso 2. Giusto?

**BARDELLI** - Aspetti che vado a riprenderlo. (incomprensibile, intervento a microfono spento)

**SEGRETARIO** - Io ho l'8; la stazione appaltante avrà comunque diritto, prima della trasmissione alla ditta...

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

**SINDACO** - È il 7.

**SEGRETARIO** - Rettifico, andava bene così.

**SINDACO** - Va bene. Passiamo alla trattazione del settimo punto all'ordine del giorno.

\*\_\*\_\*\_\*

**ACQUISITO** il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità dal responsabile del competente settore;

Con voti favorevoli n. 12 resi per alzata di mano da n. 15 consiglieri presenti, dei quali n. 12 i votanti e n. 3 gli astenuti (Bardelli Gerardo, Gaviraghi Rita, Vitali Laura);

## **DELIBERA**

**1. ADOTTARE** il Programma integrato di intervento ubicato in Via F.lli Bandiera n. 13, costituito dai seguenti elaborati:

- ❑ Tav. n. 1.0 (rilievo del terreno);
- ❑ Tav. n. 1.1 (planimetria stato di fatto);
- ❑ Tav. n. 2 (planimetria in progetto);
- ❑ Tav. n. 3 (sezioni tipo in progetto);
- ❑ Tav. n. 4.0 (planimetria di inquadramento generale);
- ❑ Tav. n. 4.1 (planimetria generale – progetto reti telefonica-elettrica);
- ❑ Tav. n. 4.2 (planimetria generale – progetto reti idrica-gas-fognaria);
- ❑ Tav. n. 5.0 (assonometria generale – Via F.lli Bandiera-Vista Ovest);
- ❑ Tav. n. 5.1 (assonometria generale – Via F.lli Bandiera-Vista Sud);
- ❑ Tav. n. 5.2 (assonometria generale – Via F.lli Bandiera-Vista Sud);
- ❑ Tav. n. 5.3 (assonometria generale);
- ❑ Calcoli planivolumetrici;
- ❑ Relazione tecnica;
- ❑ Relazione geologica;
- ❑ Relazione tecnica (tipologie costruttive);
- ❑ Relazione economica;
- ❑ Dichiarazione di congruenza con i criteri e con le modalità di cui al comma 7 art. 25 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- ❑ Estratto di mappa/estratto di P.R.G.;
- ❑ Planimetria di inquadramento territoriale (individuazione del comparto oggetto di intervento);
- ❑ Documentazione fotografica;
- ❑ Bozza di convenzione;
- ❑ Computo metrico;
- ❑ Veduta satellitare da Google Maps;
- Scheda Informativa - art. 2 – L.R. 23 giugno 1997, n. 23;

2. **DARE** mandato ai competenti Organi comunali per tutto quanto inerente e conseguente l'esecuzione del presente atto;
3. **DICHIARARE** la presente deliberazione, sussistendo condizioni d'urgenza, con voti favorevoli n. 12 resi per alzata di mano da n. 15 consiglieri presenti, dei quali n. 12 i votanti e n. 3 gli astenuti (Bardelli Gerardo, Gaviraghi Rita, Vitali Laura), di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

---

**PARERI ESPRESSI DAI FUNZIONARI RESPONSABILI IN ORDINE ALLE COMPETENZE LORO ATTRIBUITE**

---

**REGOLARITA' TECNICA**

Il Responsabile del Settore Servizi Tecnici  
f.to Adolfo D'Agata

---

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

f.to Giuseppina Piera Quadrio

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to Adolfo D'Agata

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale dichiara che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 23/12/2009 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi fino al 06/01/2010.

Casorate Sempione, 23/12/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to Adolfo D'Agata

La presente deliberazione è stata dichiarata di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, DLgs. 18/08/2000 n. 267.

Casorate Sempione, 23/12/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to Adolfo D'Agata

---

La presente copia per uso amministrativo è conforme all'originale.

Casorate Sempione, 23/12/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Adolfo D'Agata

---