

PUNTO N. 4 ALL'O.D.G.: "PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DEL TITOLO VI CAPO I LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I. DENOMINATO "COMPARTO SOLAI E TRAVI DI VIA BIDINO – VIA CAMPAGNA" – ESAME OSSERVAZIONI – CONTRODEDUZIONI – APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12 E S.M.I.".

PRESIDENTE:

Passiamo al quarto punto: *"Programma Integrato di Intervento in variante al PGT ai sensi del Titolo VI Capo I legge regionale n. 12/2005 denominato 'Comparto solai e travi di via Bidino – via Campagna' – Esame osservazioni – Controdeduzioni – Approvazione definitiva ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12".*

Su questo punto, prima di dare la parola all'assessore Colombo, ricordo ai Consiglieri comunali, come riportato nella delibera, che: ai sensi dell'articolo 78 del decreto legislativo 267/2000, e sue modifiche e integrazioni, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri, o di loro parenti e affini sino al quarto grado. Okay, questo è un punto.

Poi: comunico, inoltre, ai Consiglieri che, per semplicità, andremo a votare ciascun punto per ogni osservazione che andiamo a trattare, e poi una votazione finale di approvazione, o meno, del progetto di Programma Integrato di Intervento in variante al PGT. Chiaro? Facciamo così, così non facciamo errori.

Prego, assessore Colombo.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Grazie, Presidente. Allora, vi ricordo che il Programma Integrato di Intervento in variante al Piano di Governo del Territorio, appunto, è esaminato ai sensi del Titolo VI Capo I della legge regionale della Lombardia n. 12/2005, e il Piano è stato... è denominato, appunto, "Comparto solai e travi di via Bidino – via Campagna", è stato adottato con delibera di questo Consiglio, n. 22 del 18 di luglio di quest'anno.

Dopodiché, la deliberazione di adozione, gli elaborati grafici del Programma Integrato sono stati depositati presso il Settore Tecnico, Servizio Urbanistica, per un periodo di 15 giorni consecutivi, dal 28 luglio al 18 agosto; il termine, definito perentorio per la presentazione delle osservazioni al Programma Integrato in variante al Piano di Governo del Territorio scadeva il 28 agosto di quest'anno.

Nel termine sono giunte due osservazioni, presentate: l'osservazione n. 1, del 10 agosto 23, atti 10673, dal signor Antonio Besacchi, Presidente e legale rappresentante di Confcommercio Ascom Varese, con sede legale a Varese, via Valle Venosta 4; la seconda osservazione, presentata il 26 agosto, atti 11143, è stata presentata dal signor Placido Alessandro, residente a Induno Olona, via Bidino 8.

Passiamo, quindi, ad esaminare la prima osservazione, e, come ha anticipato il Presidente, la osserveremo... siccome l'osservazione presenta più punti, esamineremo punto per punto, e ciascun punto andremo, poi, a pronunciarci... la esaminiamo e andremo a pronunciare la decisione di questo Consiglio comunale in merito all'accoglimento, o meno, di quanto osservato.

Il punto 1 ci dice: limitare la superficie massima di vendita complessiva ad uso commerciale entro i limiti di metri quadrati 2.500, di cui 1.250 riferiti ad un'unica struttura di vendita, mentre per la parte restante provvedendo all'insediamento di esercizi di vicinato.

La considerazione fatta è che così operando si raggiungerebbero numerosi obiettivi: riqualificazione dell'area, sostenibilità dell'insediamento sia dal punto di vista dell'impatto

economico, sia sul piano viabilistico-ambientale, vantaggiosi per tutti i soggetti coinvolti, cittadinanza, operatori economici, Amministrazione comunale. Questa l'osservazione.

La controdeduzione dell'Ufficio: non accolta. Il Piano Integrato prevede opere risolutive di criticità viabilistiche presenti nello stato di fatto, e riqualificazione ambientale del comparto, che adesso vi elenco: parcheggi su via Jamoretti, parcheggio verde su via Bidino, allargamento stradale della via Campagna, allargamento stradale su via Bidino, area verde attrezzata in via Campagna, poi, opere relative all'invarianza idraulica e alla bonifica delle aree che vengono cedute all'Amministrazione.

Di questo elenco, come vedete, alcune sono, diciamo... contenuti specifici che risultano dall'attuazione del Piano, ma molte, i parcheggi, piuttosto che l'allargamento stradale di via Campagna e via Bidino, sono problematiche esistenti, okay?, che preesistono rispetto a quello che poi il Piano prevede.

Queste voci ammontano a 469.742,11 centesimi, poi ci sono le opere di rilevanza pubblica, previste dal Piano, che consistono nel percorso ciclopedonale di via Bidino e via Campo dei Fiori, e nella tensostruttura con blocco a servizi per l'area feste, queste due voci assommano a 632.540,23 centesimi, quindi il totale dell'impegno economico per l'operatore, in opere pubbliche di varia natura, è 1.102.282,34 centesimi.

Quindi, tali opere saranno realizzate dal proponente a scomputo delle somme dovute all'Amministrazione comunale, a vario titolo, appunto, oneri di urbanizzazione, contributo commisurato al costo di costruzione, monetizzazione di aree a servizi non cedute, e standard qualitativo.

Il dovuto per l'Amministrazione, secondo queste voci, ammonta a 602.489,80 centesimi, conseguenti, questi, all'edificabilità prevista dal Piano.

La sostenibilità di tali costi – quindi dei costi dovuti, più dell'effettivo costo sostenuto, che è 1.102.000, come vi ho detto – da parte del proponente è verificata negli atti costituenti il Piano Integrato nell'allegato E, che si chiama "Quadro economico".

Ora, la limitazione della superficie di vendita proposta, pari, appunto, a 1.250 metri quadrati, comporta una riduzione della superficie commerciale, che è quella che vale dal punto di vista urbanistico, di almeno 1.500 metri quadrati, pertanto la superficie commerciale totale prevista passerebbe dai 5.400, previsti dal Piano, a 3.900 metri quadri, con conseguente ricalcolo delle somme dovute all'Amministrazione comunale, che passerebbero dai 602.000 euro detti in precedenza, a 470.726,46 centesimi.

Ora, tale riduzione, unita alla diminuzione dell'utile del proponente, non consentirebbe la realizzazione delle opere risolutive della criticità viabilistica presente nello stato di fatto, e di riqualificazione ambientale del comparto, nonché delle opere di rilevanza pubblica, che vi ho elencato prima, facendo, quindi, venire meno l'interesse pubblico e generale all'attuazione del Piano Integrato in variante.

Quindi, questo è il punto per cui, di fatto, non viene condivisa la riduzione quantitativa dell'edificabilità prevista nel Piano Integrato.

Poi, passando all'ulteriore contenuto dell'osservazione, c'è quella riferita a destinare i 1.250 metri quadrati commerciali non di media struttura a soltanto esercizi di vicinato, diciamo che la richiesta di inserimento in via esclusiva di esercizi di vicinato per una superficie di vendita totale, appunto, di 1.250 metri quadrati, pari, quindi, al 50% della superficie di vendita complessiva che dovrebbe essere prevista dal Piano, secondo quanto osservato da Confcommercio, è supportata, appunto, nell'osservazione facendo ricorso a quanto pubblicato dall'Osservatorio regionale del Commercio, e confrontando lo stato di fatto comunale con i dati relativi a Comuni di Varese, Busto Arsizio, Gallarate, Saronno e Luino, centri che per numero di abitanti, caratteri

urbanizzativi e ruolo territoriale nel contesto della Provincia presentano evidenti differenze rispetto alla realtà indunese.

Ora, a conferma di quanto, invece, previsto dal Piano, si richiama il Quadro conoscitivo del territorio comunale, componente commerciale. Questo documento, che costituisce un atto programmatico di settore di supporto al PGT vigente, approvato con deliberazione n. 36/2013, quindi che risale a dieci anni fa...

(Interventi fuori microfono)

PRESIDENTE:

Facciamo silenzio, se no...

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

...partendo dallo stato di fatto, qualitativo e quantitativo dell'offerta commerciale presente allora sul territorio, che di fatto coincide nel 99% all'attuale, sia dal punto di vista quantitativo, che qualitativo, quindi totale delle superfici di vendita presenti a Induno, e incidenza sul totale delle varie categorie commerciali, quindi grandi superfici, medie superfici, servizi di vicinato... esercizi di vicinato, la situazione, sostanzialmente, è rimasta uguale dal 2013 ad oggi, il documento allora, e ad oggi, perché il documento ancora è vigente, cosa dice? Dice che: il confronto con la dotazione media regionale, e provinciale, indica che Induno Olona può contare su un sistema distributivo non troppo articolato, cui si aggiunge l'importante presenza della grande struttura che, certamente, attrae consumatori provenienti anche da fuori Comune.

In questa situazione, come descritto, appare necessario incrementare il livello dei servizi offerti ai consumatori residenti, per fare ciò si potrà continuare la modernizzazione del sistema distributivo comunale attraverso la realizzazione di nuove medie strutture di vendita, in particolare per il settore non alimentare.

Quindi, il contenuto del P.I.I., sostanzialmente, è allineato con quanto il nostro PGT già prevede, perché il Piano del Commercio già nel 2013 questo indicava come strada da seguire.

Comunque vogliamo evidenziare che le medie strutture di vendita possono, comunque, ospitare più esercizi nel rispetto delle normative in materia commerciale, cioè, nei 2.500 metri quadrati di media superficie di vendita che viene, di fatto, osservata da Confcommercio, non è detto, e non sarà, evidentemente, che venga ospitato un solo esercizio, ma all'interno di questo totale possono essere ospitati più esercizi commerciali.

Per cui, a miglior precisazione di quello che era stato indicato nella convenzione, l'articolo 4 dello schema di convenzione per l'attuazione del Piano Integrato... all'articolo 4 della convenzione il secondo capoverso viene aggiornato come adesso vi leggo: l'edificabilità prevista è la seguente: lotto 1, edificio A, media struttura di vendita fino al terzo livello MS3... – prima si diceva “livello MS3”, qui si specifica “fino a”, intendendo, appunto, che questo è il limite... è un contenitore che può arrivare fino a lì – fino al terzo livello MS3 secondo l'articolo 2, comma 6, lettera e) delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, oltretutto nella considerazione che il gruppo funzionale GF5-1 – così chiamato nel nostro Piano di Governo – che corrisponde agli esercizi di vicinato, è, comunque, sempre ammesso. Quindi, nel momento in cui ci fosse la circostanza l'esercizio di vicinato può entrare all'interno di questa media struttura, nel rispetto, ovviamente, del totale della superficie di vendita ammessa. Questo per quanto riguarda il lotto 1.

E, altrettanto, nel lotto 2, lotto 2 edificio B: media struttura di vendita fino al secondo livello MS2, secondo l'articolo 2, comma 6, lettera e) delle norme tecniche di attuazione del Piano delle

Regole, sempre nella considerazione che il gruppo funzionale GF5-1, esercizi di vicinato, è sempre ammesso, superficie lorda di vendita metri quadrati... superficie lorda di pavimento, scusate, 2.400 metri quadrati, il lotto 1 erano 3.000 metri quadrati, che sono le quantità già previste nel Piano.

L'ultima considerazione in merito, diciamo così, alla logica seguita dall'osservante nell'articolare la necessità di... della previsione esclusiva, com'è stato chiesto, di esercizi di vicinato, facendo il confronto, appunto, con centri che abbiamo visto essere di scala diversa rispetto a Induno, si evidenzia che anche nell'ipotesi di sole medie strutture di vendita, dell'insediamento di sole medie strutture, sempre prendendo a riferimento i dati dell'Osservatorio regionale del Commercio per la Provincia di Varese, l'incidenza degli esercizi di vicinato sul totale dell'offerta commerciale sarà pari al 37%. E' ovvio che gli esercizi di vicinato rimangono quelli che sono, si amplia la superficie totale commerciale per via dell'insediamento di queste nuove attività, quindi la base di calcolo aumenta, la stessa quantità si diluisce, no? Per cui, dal 49%, circa, attuale, scenderebbe al 37.

Ma questo 37%, sempre prendendo a riferimento l'Osservatorio, questa percentuale è ancora superiore a quella di altri Comuni, questi, sì, paragonabili a Induno per popolazione e vicinanza a centri attrattori dal punto di vista commerciale, centri attrattori come Varese e Saronno. Nello specifico – prendo la tabellina che mi sono portato – il riferimento è al Comune di Saronno... eccola qua, è al Comune di Saronno per quanto riguarda i Comuni di Gerenzano e di Uboldo, dove a Gerenzano abbiamo una presenza... un'incidenza degli esercizi di vicinato del 7,66%, e a Uboldo del 35,45%, e, invece, per quanto riguarda Varese, abbiamo, ovviamente, Induno e Arcisate, dove ad Arcisate abbiamo un'incidenza degli esercizi di vicinato del 17,14%, e noi, all'attuazione, appunto, del Piano, passeremo dal 49 al 37,37%.

Ecco, questi sono gli argomenti per cui l'osservazione... il punto n. 1 dell'osservazione di Ascom non viene accolto.

Ecco, su questo punto chiedo che il Consiglio voti, perché andremo a votare... visto che gli altri punti possono avere un trattamento differente, andiamo a votare, direi, punto per punto, giusto, Presidente?

PRESIDENTE:

Meglio, così non creiamo confusione. Vediamo se ci sono interventi sul punto.

CONSIGLIERE RIVA CARLO:

No, io avrei un intervento che riguarda la totalità del Piano Integrato di Intervento, lo faccio adesso, oppure lo porto alla fine? E' la stessa cosa.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Dal mio punto di vista non c'è problema, adesso stiamo analizzando le osservazioni, però... va bene.

CONSIGLIERE RIVA CARLO:

Non so...

(Intervento fuori microfono: "Se no fallo alla fine")

CONSIGLIERE RIVA CARLO:

Lo faccio alla fine.

(Intervento fuori microfono: "Fallo alla fine, sì")

CONSIGLIERE RIVA CARLO:

Facciamo tutta la procedura...

PRESIDENTE:

Se riguarda anche questo... valuta tu come fare...

(Interventi fuori microfono)

CONSIGLIERE RIVA CARLO:

Il contenuto è un po' in generale su tutto quello che riguarda il Piano Integrato, per cui, va benissimo... lo faccio alla fine.

PRESIDENTE:

Quindi non su questa... Allora fallo adesso.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Come preferisci, cioè, non...

PRESIDENTE:

Facciamolo adesso, allora, dai, prego.

CONSIGLIERE RIVA CARLO:

Faccio adesso?

PRESIDENTE:

Sì.

CONSIGLIERE RIVA CARLO:

Grazie. Allora, questo consistente insediamento commerciale e abitativo, con la realizzazione di quello che è riportato in progetto, richiede una piccola riflessione: anzitutto il recupero di una zona che da anni è rimasta ferma, senza nessun intervento, e, purtroppo, diventata un'area dismessa. Dico "purtroppo" perché conosciamo tutti l'importanza dell'azienda che occupava quei capannoni, che è stata, tra l'altro, un fiore all'occhiello per Induno.

I tempi sono cambiati e dobbiamo, nostro malgrado, adeguarci a queste variazioni, dove il commerciale subentra spesso all'industriale.

Prendo atto con un certo rammarico che Induno ha abdicato la sua vocazione industriale ed artigianale, visto gli insediamenti previsti che riguardano esclusivamente il terziario e residenziale.

Certamente non si può correre il rischio di avere delle zone fatiscenti, delle zone di degrado ambientale, che possono avere un impatto negativo con il resto del territorio, tuttavia le dimensioni del recupero di queste aree, inserendo spazi commerciali con grandi volumetrie, in una zona come quella di via Bidino, dove, oltre alle abitazioni, esiste, in prossimità, la scuola Don Milani, potrebbero creare diversi problemi soprattutto viabilistici.

Positivo è il fatto che un'osservazione riguardante questo aspetto sia stata accolta, e, soprattutto, perché è suggerita da un cittadino residente nella zona, e, quindi, da una persona a conoscenza degli eventuali problemi viabilistici che si potrebbero verificare.

Un accenno anche all'altra osservazione proposta da un'associazione di categoria, dove si evidenzia la possibilità di inserimento degli esercizi di vicinato, i piccoli negozi. Purtroppo dobbiamo renderci conto che con questo futuro insediamento commerciale si andrà a snaturare ancora di più il centro del paese, questo nuovo insediamento, aggiunto a quelli attuali, porterà obbligatoriamente il trasferirsi della vita commerciale, e non solo, quasi completamente nella zona di via Jamoretti, a discapito del centro del paese, che, invece, avrebbe dovuto essere rilanciato con i Distretti del Commercio.

Non meno importante sarà il porre attenzione al termine dei lavori, e, di conseguenza, a tutte le opere di urbanizzazione: parcheggi, nuova viabilità, e quant'altro. Occorrerà, quindi, essere attenti affinché quanto predisposto dalla convenzione sia realizzato, e nei tempi programmati.

In conclusione, ci si auspica che anche quest'area porti dei vantaggi, e non diventi, in futuro, l'ennesima area commerciale abbandonata, come, del resto, sta accadendo in diverse zone anche della nostra Provincia. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliere Riva. Ci sono altri interventi? Prego, signor Sindaco.

SINDACO CAVALLIN MARCO:

Prima volevo fare una considerazione sulla prima parte dell'osservazione di Ascom, che ringrazio per il tema che ha sollevato, avrei questa sera gradito un confronto politico su questo tema, mentre il consigliere Riva ha sollevato altre tematiche, sulle quali poi torno, dicevo, ringrazio Ascom, perché, comunque, ha posto un problema, un problema, in sostanza, la sintetizzo, è dire: facciamo attenzione anche alle piccole attività... non mi viene il termine "vicinato"...

(Interventi fuori microfono: "Esercizi")

SINDACO CAVALLIN MARCO:

...esercizi di vicinato, no? Colombo, come sempre, ha fatto un'analisi veramente puntuale e precisa di tutto, ho partecipato all'incontro, poi, perché Ascom è venuta in Comune a presentarci questa osservazione, e penso che con quella controdeduzione, fatta dagli Uffici, ma anche con la collaborazione, evidentemente, dell'Assessore, si sia colto il punto, e, cioè, di dire: diamo la possibilità anche di questa possibilità.

E, dunque, quando si dice "non è stata accolta", io direi "è stata accolta al 50%", perché avete sentito che si dà... si coglie il suggerimento che è stato dato, e si dice: i volumi rimangono tali, ma si dà la possibilità che in quei volumi, se il mercato lo richiederà, perché, poi, alla fine, per evitare quello che il consigliere Riva stava dicendo, il mercato in queste cose, poi, detta legge, perché mettere lì... catapultare lì qualcosa che poi non funziona si crea quello che, purtroppo, in alcune situazioni si vede, ma, detto questo, è il mercato che è il motore di quest'attività.

Già l'ho detto la scorsa volta, a me sarebbe, invece, piaciuto discutere politicamente su tutte le opere, questo 1.100.000 di opere che verranno calate sul nostro territorio, se siamo d'accordo, non ho sentito dibattito su questo, me ne rammarico, tengo la mia opinione, che è, chiaramente, favorevole, visto che l'abbiamo pensata e studiata insieme.

Per quanto riguarda, invece, quello che è stato appena detto dal consigliere Riva, io farei una domanda, però, se vogliamo dibattere in questo Consiglio comunale, cosa che è accaduta molto

raramente, ed è questa la domanda: qual è l'alternativa che il Consigliere, il Centrodestra, l'opposizione che abbiamo in questo Consiglio comunale pensa rispetto a quell'area? Perché su questo si può discutere, perché nel momento in cui c'è sul piatto un'alternativa, che magari noi non abbiamo vagliato, allora si può capire.

Allora, quello che è stato detto, che ha un senso, ma ha un senso di raccomandazione rispetto alle decisioni che la Giunta si è assunta, sono da recepire, un'osservazione, infatti poi lo vedremo dopo, va in quella direzione, e l'idea della maggioranza è di recepire quell'osservazione, ma quali sono le idee, invece, della minoranza rispetto a quell'area? Perché dire che il centro... che il rischio che il centro del paese diventi ancora meno commerciale è nell'ordine delle cose che stanno accadendo, oggi abbiamo quell'occasione, allora lì che cosa fare? Perché si è detto: area industriale. E' dieci anni che è così, perché già l'altra volta avete posto questo tema.

Dunque, vorrei che fosse esplicitata qual è l'idea, in questo caso del consigliere Riva, ma di tutta l'opposizione rispetto a quell'area, e su questo sono disposto a discutere in questa sede.

PRESIDENTE:

Grazie, Sindaco.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Se posso fare una considerazione su quello che è stato detto dal Sindaco, nel senso dello spirito, diciamo, della controdeduzione, no?, cioè, tu, Sindaco, hai colto esattamente lo spirito della controdeduzione, cioè, quello di dire "c'è spazio anche per", però dal punto di vista tecnico, purtroppo, è non accolta, perché lì le richieste sono precise, e, quindi, o rispondi... accogli esattamente quello che viene chiesto", oppure non ci sono vie di mezzo, purtroppo.

Per cui, è non accolta, perché, non limitiamo la superficie, e, ahimè, l'insediamento dei piccoli esercizi viene chiesto in modo esclusivo, cioè, si dice: nei 1.250 metri quadrati metti solo quello. E, quindi, questo... per i motivi che hai anche espresso, che sono stati espressi, non è possibile farlo.

Quindi, in questo senso l'osservazione è non accolta, mentre, ovviamente, è stato ben sottolineato che lo spirito è quello di dire "accidenti, cioè, sarebbero anche benvenuti gli esercizi di vicinato nel momento in cui ci fosse la possibilità di...", che la possibilità esiste, ecco, dopodiché può essere auspicato, ma è una scelta, poi, del... anche degli operatori, non soltanto di chi fa l'iniziativa, anche di chi si propone, perché poi... tutte le iniziative imprenditoriali non te le inventi, devono nascere da qualcuno che le vuole fare, sia dal punto di vista immobiliare, che dal punto di vista commerciale. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, assessore Colombo. Ci sono interventi? Niente? Allora passiamo alle dichiarazioni di voto. Prego, consigliere Brenna.

CONSIGLIERE BRENNIA ANDREA:

Grazie, Presidente. Comprendiamo l'importanza dell'intervento e del progetto, comunque comprendo anche l'intervento del consigliere Riva, con le sue perplessità e osservazioni, per questo motivo il nostro voto sarà di astensione.

PRESIDENTE:

Grazie. Prego, consigliera Bossi.

CONSIGLIERE BOSSI CHIARA:

Ringraziamo l'Assessore per, appunto, il modo chiaro con cui ha presentato queste controdeduzioni, e la dovizia dei particolari, sia in Commissione delle problematiche urbanistiche, che in questa sede.

Noi, ovviamente, confermeremo il nostro voto favorevole, sia perché in questo modo si avrà il recupero di un'area dismessa, sia perché si otterranno dei benefici per l'intera popolazione anche con la realizzazione delle aree che miglioreranno sia la viabilità nei pressi di via Bidino, e sia, appunto, con la realizzazione dell'area feste.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliera Bossi. Andiamo, pertanto, a votare.

Favorevoli al non accoglimento dell'osservazione? 10.

Contrari? 0.

Astenuti? 4.

Votiamo anche per l'immediata eseguibilità.

Favorevoli? 10 più 1, Zammaretti, quindi 11. Anche prima era 11, adesso lo riprendo.

Contrari? 0.

Astenuti? 4.

Allora, riprendiamo quanto allegato alla delibera: Consiglieri presenti 15; Consiglieri assenti 2; Consiglieri presenti e votanti 15; favorevoli 11; contrari 0; astenuti 4. Tutti espressi per alzata di mano.

Si delibera, quindi, di non accogliere l'osservazione n. 1 al punto 1.

Passiamo all'altra osservazione.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Allora, il punto 2 dell'osservazione n. 1 chiede di eliminare il collegamento pedonale che, a quanto sembra dalle tavole progettuali, consente il collegamento diretto fra le strutture commerciali in progetto, la cui sola presenza potrebbe configurare l'intervento, nel suo insieme, come aggregazione commerciale nell'ambito dello stesso comparto, peraltro classificabile come grande struttura di vendita nel caso in cui la superficie non venisse opportunamente ridotta entro i limiti complessivi di 2.500 metri quadri.

Quindi, l'osservazione, in realtà, contiene due concetti: il collegamento pedonale, e, poi, il fatto che nel momento in cui, come di fatto abbiamo già deliberato, non viene accolta la riduzione totale della superficie commerciale, questa supererebbe, o supera, i 2.500 metri quadrati, e, quindi, potrebbe essere considerata grande struttura di vendita.

Ora, questo non è soltanto un discorso, diciamo, terminologico, ma, passando da media struttura, a grande struttura, cambia la procedura di approvazione, e, quindi, cambia anche... cambiano anche i soggetti coinvolti nell'esame del P.I.I. nella sua approvazione.

Quindi, questo è il contenuto dell'osservazione... del punto 2 dell'osservazione.

Allora, il punto 2 è accolto parzialmente...

(Interventi fuori microfono)

PRESIDENTE:

Facciamo silenzio.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

...è accolto parzialmente nel senso che il Piano Integrato prevede la realizzazione di due mini strutture di vendita indipendenti tra loro, accessibili ciascuna direttamente dalla viabilità pubblica, con servizi di accesso indipendenti. Tali strutture difettano, pertanto, dei requisiti per essere considerate unitariamente, e tali da costituire una grande struttura di vendita, requisiti individuati dalla giurisprudenza amministrativa, appunto, nel legame fisico tra le strutture commerciali.

Peraltro, invece, per quanto riguarda il collegamento pedonale, il collegamento in questione connette l'area a verde pubblico prevista in fregio alla via Campagna con i parcheggi, assoggettati ad uso pubblico, e individua un percorso di attraversamento dell'area di parcheggio tale da garantire la sicurezza pedonale nell'area di manovra degli autoveicoli. Questa era la finalità del collegamento pedonale.

Non di meno, al fine di scongiurare ogni diversa possibile interpretazione, si accoglie l'osservazione per la parte relativa all'eliminazione di tale collegamento pedonale.

Quindi, non si accoglie l'osservazione relativa alla possibile interpretazione dell'intervento quale grande struttura di vendita, viceversa si accoglie la richiesta di eliminare il collegamento pedonale, che, ad un'interpretazione, diciamo, più limitata... limitante, potrebbe far pensare ad un elemento che connette tutte le strutture, e, quindi, a considerare le strutture nel loro insieme come una struttura unitaria, cosa che non è.

Bene, Presidente.

PRESIDENTE:

Grazie, assessore Colombo. Prendo nota, anche qui, di eventuali interventi, se ci sono. Non ce ne sono. Prego, consigliere Brenna, per le dichiarazioni di voto.

CONSIGLIERE BRENNIA ANDREA:

Grazie, Presidente. Nulla, i motivi sono sempre i medesimi, quindi non starò a ripetermi, semplicemente il nostro voto sarà di astensione.

PRESIDENTE:

Grazie. Prego, consigliere Bossi.

CONSIGLIERE BOSSI CHIARA:

Il nostro voto sarà favorevole.

PRESIDENTE:

Andiamo, pertanto, a votare.

Favorevoli di accogliere parzialmente l'osservazione 1 al punto 2. Favorevoli? 11.

Contrari? 0.

Astenuti? 4.

Votiamo anche per l'immediata eseguibilità. Non la facciamo?

(Intervento fuori microfono)

PRESIDENTE:

Niente, non la facciamo. Allora, riprendo la delibera: Consiglieri presenti 15; Consiglieri assenti 2; Consiglieri presenti e votanti 15; con voto favorevole 11; contrari 0; astenuti 4. Espresi per

alzata di mano. Si delibera, quindi, di accogliere parzialmente l'osservazione n. 1 al punto 2, come da motivazione espressa nell'allegato.

Passiamo alla terza osservazione: punti 3 e 4 dell'osservazione 1. Prego.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Grazie, Presidente. No, i punti 3 e 4 sono stati riuniti, perché, alla fine, costituiscono un po', diciamo, la conclusione di tutto il ragionamento fatto nell'osservazione della Confcommercio.

Il punto 3 dice – in conseguenza di quanto esposto in precedenza, evidentemente –: procedere alla revoca della delibera consiliare di adozione del Piano Integrato integrando, in ossequio ai principi fissati nella disciplina delle tipologie commerciali (legge regionale n. 6/2010) la propria pianificazione urbanistica nel senso di un equilibrio ed armonico assetto del territorio e delle diverse tipologie di vendita al dettaglio, con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione del commercio e dei servizi.

Punto 4: provvedere, in sede di riadozione... – quindi, primo, procedere alla revoca, poi, conseguentemente – provvedere, in sede di riadozione del Piano Integrato, modificato, alla preventiva acquisizione dei pareri delle parti sociali ed economiche, salvo che il nuovo progetto di Piano Integrato non risulti più essere, come lo è, invece, attuale, in variante al vigente PGT.

Questo perché nelle premesse che stanno a monte dei punti di osservazione elencati Ascom eccipe una criticità di procedura, per cui, secondo questa interpretazione, le parti sociali ed economiche, di cui Ascom, evidentemente, fa parte, sarebbero dovute essere state chiamate a pronunciarsi prima dell'adozione del Piano Integrato, e, in questo senso, Ascom richiama una procedura prevista nella legge urbanistica, all'articolo 13, comma 3.

Ora, l'osservazione non è accolta, perché? Allora, in prima parte in quanto... sulla base delle motivazioni espresse al punto 1, cioè, quelle relative alla dimensione degli interventi e all'insediamento delle varie tipologie commerciali; sulla restante parte si evidenzia che la mancata acquisizione del parere delle parti sociali ed economiche, nella fase antecedente l'adozione del Piano Integrato in variante al Piano di Governo del Territorio, è considerata, appunto, una criticità, nell'osservazione, una criticità di ordine procedurale, in quanto a mancata applicazione, come dicevo, dell'articolo 13, comma 3, della legge regionale, tale da inficiare la legittimità del provvedimento deliberativo di adozione.

Si fa notare, nella controdeduzione, che i Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati dalla legge regionale 12/2005, con particolare riferimento, appunto, al Titolo VI "Procedimenti speciali – Discipline di settore", Capo I "Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento", quindi in una parte ben specifica della legge urbanistica regionale.

La mancata acquisizione del parere delle parti sociali ed economiche nella fase antecedente l'adozione del Piano Integrato in variante al PGT è giustificata, appunto, dal ricorso alla procedura prevista, appunto, al Capo I, disciplinata dal combinato disposto degli articoli 92 e 14 della legge regionale, che esclude, quindi, l'applicazione dell'articolo 13, comma 3.

Pertanto, non viene accolta l'osservazione.

PRESIDENTE:

Grazie, assessore Colombo. Anche qui, se ci sono interventi. Non ce ne sono. Dichiarazioni di voto. Prego, consigliere Brenna.

CONSIGLIERE BRENNIA ANDREA:

Il nostro voto sarà di astensione.

PRESIDENTE:

Grazie. Consigliere Bossi.

CONSIGLIERE BOSSI CHIARA:

Il nostro voto sarà favorevole.

PRESIDENTE:

Okay. Andiamo, pertanto, a votare.

Favorevoli di non accogliere l'osservazione? 11.

Contrari? 0.

Astenuti? 4.

Leggiamo anche qui la delibera: Consiglieri presenti 15; Consiglieri assenti 2; Consiglieri presenti e votanti 15; con voti favorevoli 11; contrari 0; astenuti 4. Espresi per alzata di mano. Delibera di non accogliere l'osservazione n. 1 ai punti 3 e 4, come da motivazione espressa.

Andiamo adesso all'osservazione n. 2. Prego, assessore Colombo.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

L'osservazione n. 2, come dicevamo all'inizio, è stata presentata dal signor Placido Alessandro. Rileva e osserva interferenze veicolari nel nuovo accesso carraio in progetto in termini di frequenza di passaggio odierna, e futura, in rapporto con gli accessi carrai esistenti sui fronti opposti della via Bidino, con proposta dettagliata del nuovo accesso carraio al parcheggio della nuova struttura commerciale.

Ci riferiamo, appunto, alla media struttura di vendita più prossima alla via Campagna, quella da 3.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, 2.500 metri quadrati di superficie di vendita.

In questo momento il parcheggio di pertinenza di questa media struttura prevede un unico ingresso centrato sul parcheggio per entrata e uscita dalla via Bidino.

L'osservante rileva delle potenziali criticità rispetto alla movimentazione dei veicoli in entrata e in uscita dal parcheggio.

L'osservazione è accolta, cioè, viene recepito nel Programma Integrato il contributo rappresentato nell'osservazione, con previsione di un doppio accesso al parcheggio di uso pubblico riferito alla media superficie di vendita identificata quale edificio A, tale da suddividere i flussi veicolari ed eliminare le interferenze con i passi carrai presenti sul lato opposto della via Bidino.

PRESIDENTE:

Grazie, assessore Colombo. Anche qui, se ci sono interventi. No? Prego, consigliere Brenna per dichiarazione di voto.

CONSIGLIERE BRENNIA ANDREA:

Grazie, Presidente. Fermo restando le nostre perplessità che abbiamo espresso prima, comprendiamo, però, l'osservazione che è stata presentata dal cittadino, e, quindi, il nostro voto sarà favorevole.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliere Brenna. Prego, consigliere Bossi.

CONSIGLIERE BOSSI CHIARA:

Accogliamo, ovviamente, quell'osservazione del cittadino come, appunto, è stata accolta dall'Ufficio Tecnico, e spiegata, appunto, dall'Assessore, e, quindi, siamo favorevoli ad accogliere questa modifica.

PRESIDENTE:

Quindi, andiamo a votare.

Di accogliere l'osservazione n. 2. Favorevoli? All'unanimità.

Quindi: Consiglieri presenti 15; Consiglieri assenti 2; Consiglieri presenti e votanti 15; voti favorevoli 15; contrari 0; astenuti 0. Per alzata di mano. Si delibera di accogliere l'osservazione n. 2, come da motivazione espressa.

Prego.

INTERVENTO:

Come Presidente della Commissione Urbanistica volevo ringraziare tutti i Commissari per il lavoro svolto, l'Assessore, che, comunque, è stato sempre disponibile e chiaro, e, d'altra parte penso... io parlo per me, ma penso che anche gli altri Commissari nessuno di noi avesse specifiche competenze di urbanistica, e poi anche gli Uffici per tutto il lavoro svolto nell'analisi delle osservazioni, e la presentazione.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Grazie.

PRESIDENTE:

Prego, assessore Colombo.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Ecco, perché adesso penso andremo a votare il Piano in via definitiva, ad approvare il Piano in via definitiva.

Volevo soltanto ricordare quello che, peraltro, è scritto in delibera, quali sono i passaggi successivi, cioè, noi con l'approvazione del Piano diamo mandato al responsabile del Settore Tecnico di comunicare al proponente di adeguare gli atti costitutivi il Piano Integrato in variante al PGT a seguito delle osservazioni che abbiamo accolto questa sera, in parte, o completamente; poi, diamo mandato, sempre al responsabile del Settore Tecnico, di provvedere all'inoltro alla Provincia di Varese della richiesta di verifica e controllo della fornitura digitale degli atti del Programma Integrato di Intervento, unitamente alla richiesta di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia, e diamo atto che gli atti di Piano adeguati, costituenti la variante al PGT, definitivamente approvati, saranno, poi, depositati presso la Segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'Amministrazione comunale in apposita sezione.

Dopodiché, ai sensi del comma 11 dell'articolo 13 della legge urbanistica regionale gli atti di Piano Integrato in variante al PGT acquisteranno, quindi, efficacia quando saranno pubblicati... quando l'avviso di pubblicazione sarà, appunto, pubblicato sul Bollettino della Regione Lombardia.

Fino a quel momento, ai sensi del comma 12, sempre dell'articolo 13 della legge urbanistica, fino, appunto, alla pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del Piano Integrato in variante al Piano di Governo del Territorio, si applicano le misure di salvaguardia in relazione agli

interventi oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di s.c.i.a., in alternativa al permesso, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi. Quindi, tradotto: ammesso... – è un po' una teoria questa, ma... – gli unici interventi ammessi fino all'ultima... alla pubblicazione sul Bollettino della Regione saranno quelli previsti attualmente dal Piano di Governo del Territorio.

Tutto qua.

PRESIDENTE:

Grazie, assessore Colombo. Anche qui prendo nota di eventuali interventi, se ci sono. Prego, signor Sindaco.

SINDACO CAVALLIN MARCO:

Visto che stiamo votando il Piano Integrato, con le osservazioni che sono state presentate, permettetemi di dire due cose, perché un Piano Integrato di Intervento è un passaggio importante, sia sotto l'aspetto della trasformazione del territorio, ma, soprattutto, anche rispetto alle scelte politiche che un Piano Integrato di Intervento si porta dietro.

Le scelte politiche sono quelle che sono state presentate alla presentazione del P.I.I., alle quali credo, personalmente, e la maggioranza che rappresento crede, perché? Perché è quello il ruolo dell'attore politico, perché il P.I.I. non fa altro che tramutare in richiesta delle esigenze di mercato, sta all'amministratore recepire le richieste che dal mercato arrivano, e indirizzare politicamente le richieste della Pubblica Amministrazione, e vi assicuro che è un lavoro non semplice, non facile da fare, quello, cioè, di andare a verificare cos'è necessario lì, e cos'è necessario sul resto del territorio.

Io sono, da Sindaco, soddisfatto del lavoro che è stato svolto, e questa sera – ed è qui che volevo arrivare – sono anche soddisfatto del recepimento, in parte, o del respingimento delle osservazioni presentate, non mi riferisco in particolare all'osservazione relativa allo spostamento degli ingressi, perché risponde ad una richiesta, legittima, di alcuni cittadini che affacciano su quella strada, e che, dunque, hanno posto un problema, è stato ascoltato, ed è stato recepito, ma mi riferisco, soprattutto, al lavoro che ha fatto Ascom, perché, come dire, ha acceso il riflettore su un tema, politico, perché quello è un tema politico, nell'accezione più ampia di questo termine, e, rispetto a quel tema posto, si è ragionato, si sono prese delle decisioni, perché, poi, a chi amministra spetta di prendere delle decisioni, ma delle decisioni che hanno tenuto conto di queste osservazioni, di questo tema messo sul piatto.

Allora, sono soddisfatto di votare questa sera questo Piano Integrato di Intervento, con queste modifiche, perché, sicuramente, arricchiscono un tema, che era già sicuramente ricco, ma che, sicuramente, è migliorato anche dalle modifiche che sono state apportate con queste modifiche.

Volevo soltanto esternare a tutti i Consiglieri comunali questa mia riflessione.

PRESIDENTE:

Grazie, signor Sindaco. Ora passiamo, quindi, alla votazione finale. Dichiarazioni di voto? Prego, consigliere Brenna.

CONSIGLIERE BRENNIA ANDREA:

Il nostro voto sarà di astensione.

PRESIDENTE:

Prego, consigliere Bossi.

CONSIGLIERE BOSSI CHIARA:

Il nostro voto sarà, sicuramente, favorevole.

PRESIDENTE:

Andiamo, pertanto, a votare l'approvazione definitiva del Programma.

Favorevoli? 11.

Contrari? 0.

Astenuti? 4.

Votiamo anche per l'immediata eseguibilità.

Favorevoli? Sempre 11.

Contrari? 0.

Astenuti? 4.

Adesso, per comodità, leggiamo anche quello che ci chiede la delibera che abbiamo in mano:

Consiglieri presenti 15; Consiglieri assenti 2; Consiglieri presenti e votanti 15; con voto favorevole 11; contrari 0; astenuti 4.

Abbiamo terminato tutti i punti all'ordine del giorno.

Sono le 21.53, dichiaro chiusa questa seduta di Consiglio comunale, e buona serata.

Alle ore 21:53 viene chiusa la seduta di Consiglio Comunale del 26 settembre 2023.