



COMUNE DI INDUNO OLONA

Allegato n. 03

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

OGGETTO

Modifica ed integrazione (limitatamente agli articoli 3, 13, 14 e 16 inerenti le opere cd "extracomparto) della convenzione stipulata in data 02.05.2024 con atto a rogito Notaio Ferdinando Cutino – Rep nr 8578 – Racc. nr. 26288 - finalizzata all'attuazione del Programma Integrato d'Intervento in variante al P.G.T. ai sensi del Titolo VI – Capo I – legge regionale nr. 12/2005 e s.m.i. denominato nel vigente piano di governo del territorio del Comune di Induno Olona "Comparto Solai & Travi 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..

SCHEDE DI DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

La “Modifica ed integrazione (limitatamente agli articoli 3, 13, 14 e 16 inerenti le opere cd “extracomparto) della convenzione stipulata in data 02.05.2024 con atto a rogito Notaio Ferdinando Cutino – Rep nr 8578 – Racc. nr. 26288 - finalizzata all’attuazione del Programma Integrato d’Intervento in variante al P.G.T. ai sensi del Titolo VI – Capo I – legge regionale nr. 12/205 e s.m.i. denominato nel vigente piano di governo del territorio del Comune di Induno Olona “Comparto Solai & Travi via Bidino – via Campagna – è stata adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 3/2025 del 13.01.2025, esecutiva a far data dal 13.01.2025.

La deliberazione di adozione n. 3/2025, gli allegati tecnici e l’allegata bozza di convenzione sono stati depositati c/o il Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente per un periodo di quindici giorni consecutivi dal 16.01.2025 al 30.01.2025;

Il termine “perentorio” per la presentazione delle “osservazioni” alla “Modifica ed integrazione (limitatamente agli articoli 3, 13, 14 e 16 inerenti le opere cd “extracomparto) della convenzione stipulata in data 02.05.2024 con atto a rogito Notaio Ferdinando Cutino – Rep nr 8578 – Racc. nr. 26288 - finalizzata all’attuazione del Programma Integrato d’Intervento in variante al P.G.T. ai sensi del Titolo VI – Capo I – legge regionale nr. 12/205 e s.m.i. denominato nel vigente piano di governo del territorio del Comune di Induno Olona “Comparto Solai & Travi via Bidino – via Campagna – **scadeva il 14.02.2025.**

Nel termine del 14.02.2025 sono state depositate al protocollo generale nr. 2 osservazioni, di seguito elencate:

- Osservazione del 14 febbraio 2025, atti 2368 – Sig.ra Zaini Cecilia;
- Osservazione del 14 febbraio 2025, atti 2369, - Sig.ra Zaini Cecilia.

Le osservazioni sono valutate come fase ultima del percorso di approvazione definitiva della “modifica ed integrazione (limitatamente agli articoli 3, 13, 14 e 16 inerenti le opere cd “extracomparto) della convenzione stipulata in data 02.05.2024” adottata, per procedura urbanistica, dalla Delibera di Giunta Comunale n. 3/2025 del 13.01.2025, esecutiva a far data dal 13.01.2025.

I criteri di risposta alle osservazioni sono:

- Il rispetto della impostazione generale e dei principi della parziale modifica all'atto di convenzione in data 02.05.2024, Rep nr. 8578 – Rac. nr. 26288, sottoscritta tra Solai e Travi SPA e il Comune di Induno Olona;
- oltre alla dovuta definizione delle correzioni di eventuali errori materiali nella delibera di G.C. n. 3/2025;

In questa fase del processo amministrativo finalizzato all'approvazione definitiva della "Modifica ed integrazione (limitatamente agli articoli 3, 13, 14 e 16 inerenti le opere cd "extracomparto) della convenzione stipulata in data 02.05.2024 con atto a rogito Notaio Ferdinando Cutino – Rep nr 8578 – Racc. nr. 26288 - finalizzata all'attuazione del Programma Integrato d'Intervento in variante al P.G.T. ai sensi del Titolo VI – Capo I – legge regionale nr. 12/2005 e s.m.i. denominato nel vigente piano di governo del territorio del comune di Induno Olona "Comparto Solai & Travi via Bidino – via Campagna – Adozione", occorre rilevare quanto segue:

- la "modifica" delle opere extra comparto non incide sull'impostazione del P.I.I., sul quale si è espresso il Consiglio Comunale nel rispetto della L.R. n. 12/2005;
- la "modifica" delle opere extra comparto non coinvolge ulteriori procedure di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 4, l.r. n. 12/05, giusto Decreto adottato dai soggetti "competente" e "precedente" in data 07.07.2023, atti 9132;
- la "modifica" delle opere extra comparto non coinvolge la pianificata/autorizzata struttura territoriale del P.I.I. approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 26 settembre 2023, non coinvolta nella presente procedura di "modifica delle convenzione, che di seguito si rappresenta e si conferma:
- AMBITO/SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.I.I. APPROVATO mq. 30.164,63 di cui:
 - Aree in cessione per strade e marciapiedi (tav. n. 07) di mq 1.139,17;
 - Area in cessione a verde attrezzato in via Campagna (tav. 02.1) di mq. 1.320,91;
 - Area in cessione per parcheggi su via Jamoretti (tav. 02.1) di mq. 836,85;
 - Area in cessione per parcheggi e verde su via Bidino (tav. 02.1) di mq. 941,08;
 - Lotto n. 1 – media struttura di vendita (tav. n. 02) di mq. 8.590,92;
 - Lotto n. 2 – media struttura di vendita (tav. 02) di mq. 7.649,18;
 - Lotto n. 3 – residenza ed altre destinazioni d'uso compatibili (tav. 02) di mq. 7.921,81;
 - Lotto n. 4 – Impianti tecnologici (tav. 02) di mq. 1.764,71.
 - uso pubblico delle aree interne ai Lotti edificatori n. 1 e n. 2:
 - area interna al lotto 1, mq. 3,821,89;
 - area interna al lotto 2, mq. 2,946,59;
- la "modifica" delle opere extra comparto non modifica il quadro economico complessivo e la sostenibilità, sempre economica del "progetto", sostenibilità rappresentata sia dagli allegati "E" ed "F" alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 26 ottobre 2023, di

approvazione definitiva del P.I.I. in variante al P.G.T. che dall'allegato "F" alla deliberazione n. 3 del 13.01.2025 di adozione.

1) OSSERVAZIONE PRESENTATA IN DATA 14.02.2025 – ATTI 2368 – Allegato 01

RILEVA E OSSERVA

- 1) Si chiede la revoca della delibera di G.C. n. 3 del 13.01.2025 poiché non adeguatamente motivata quanto all'importo dei lavori per opere extracomparto in riduzione rispetto alla indicazione contenuta in convenzione.

NON ACCOLTA

A – l'ambito complessivo per le opere extracomparto indicate in convenzione è stato quantificato in € 633.000,00: detto importo è comprensivo anche dei costi di progettazione dell'intervento da parte della Proponente, stimabili nella misura di circa il 4% dell'importo totale delle opere.

B – La diversa previsione delle opere extracomparto – realizzazione di area polifunzionale in via Maria Croci – da parte dell'Amministrazione, ha determinato per il Proponente un ulteriore costo di progettazione, stimato nell'importo di € 24.700,00 circa, e quindi imputato all'importo complessivo delle opere extracomparto.

C – In sostanza, trattandosi di una nuova progettazione non prevista in convenzione, si è ritenuto rispondere a criteri di corretta amministrazione e di legalità ex art. 1, legge 241/90 nei termini anzidetti, tenendo conto che il "nuovo" importo delle opere pari a € 608.000,00 riguarda il progetto esecutivo dell'opera (che andrà in gara), a cui si sommano i costi di progettazione a carico del proponente, stimati nei termini anzidetti.

D - questo non incide sul valore complessivo delle opere extracomparto in convenzione, poiché come previsto al paragrafo F, punto 6, della bozza del testo di modifiche e integrazioni di cui alla delibera di G.C. n. 3 del 13.01.2025, gli elaborati inerenti la progettazione dell'opera extracomparto costituita dal percorso ciclopedonale rimangono di piena proprietà del Comune, rinunciando il Proponente espressamente ad ogni rimborso sul punto, ed autorizzando sin da ora il loro utilizzo ove il Comune dovesse realizzare in futuro detto intervento. Il "valore di detta progettazione è quindi quantificabile nella percentuale del 3% dell'importo complessivo di € 632.540,32.

E) In estrema sintesi, il Comune non poteva chiedere al Proponente di sostenere costi aggiuntivi di una nuova e ulteriore progettazione non indicata in convenzione; ne consegue un progetto "definitivo" di pista ciclopedonale che troverà comunque attuazione una volta reperiti nuovi finanziamenti.

2) OSSERVAZIONE PRESENTATA IN DATA 14.02.2025 – ATTI 2369 – Allegato 02

RILEVA E OSSERVA

2) Si chiede la revoca della delibera di G.C. n. 3 del 13.01.2025 di modifica ed integrazione limitatamente agli articoli della convenzione inerenti le opere extracomparto, poiché l'eliminazione della previsione di esecuzione a carico dell'operatore di un tratto di ciclopedonale inciderebbe sul Piano dei Servizi del vigente P.G.T., con una competenza sul punto del Consiglio Comunale.

NON ACCOLTA

A – la convenzione urbanistica per l'attuazione del P.I.I. in data 02.05.2024 (atto a rogito notaio Cutino – Rep 8578 – Racc. 26288, registrato a Varese il 17.05.2024 – n. 14962 – Serie 1T) , all'art. 13 ha previsto, in applicazione delle prescrizioni del Documento di Piano del P.G.T. quanto agli ambiti di trasformazione e nei termini consentiti dall'art. 46, comma 1-bis, della l.r. n. 12/2005, l'esecuzione da parte di Solai e Travi Varese SpA delle seguenti opere extracomparto, nei termini risultanti dai progetti preliminari allegati alla convenzione sub tavole 12.1 a 12.6:

A/1 - percorso ciclopedonale, a partire dall'innesto della via Bidino sulla via Jamoretti, sino a raggiungere l'esistente percorso presso la scuola Don Milani in via Campo dei Fiori, in estensione della rete ciclopedonale comunale;

A/2) – realizzazione di una tensostruttura con relativi servizi.

B – il P.I.I. definitivamente approvato (divenuto efficace con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Avvisi e Concorsi nr. 47 del 22.11.2023 e convenzionato) ha quindi, per gli effetti della variante correlati, modificato il Piano dei Servizi (PdS), *in parte qua*, - opere extracomparto – quanto alla previsione della indicata pista ciclopedonale, recependola nel PdS e quindi determinandone una compatibilità urbanistica.

C – La modifica ed integrazione della convenzione quanto alle opere extracomparto di cui sopra, oggetto della delibera di G.C. n. 3/2025, ha quindi individuato le nuove opere extracomparto e, seguentemente: realizzazione di area polifunzionale in via Maria Croci, avente la stessa natura di area feste ma alternativa per progetto e ubicazione a quanto indicato in convenzione.

D – Ne consegue che la modifica sul punto incide sulla convenzione esclusivamente quanto alla diversa opera extracomparto (area polifunzionale in via Maria Croci) che il soggetto attuatore dovrà eseguire; ma non modifica gli effetti di variante al Piano dei Servizi correlata all'iter amministrativo ed alla convenzione: questo significa che rimane la compatibilità e previsione nel Piano dei Servizi della pista ciclopedonale, non realizzata oggi con le risorse convenzionali per gli interventi

extracomparto, rinviandosi quindi a futuri e diversi finanziamenti la sua esecuzione, con una scelta di opportunità al riguardo ampiamente motivata in atti.

In sostanza, l'Amministrazione ha dato priorità da altra opera ma rimane efficace e vigente la modifica al Piano dei Servizi.

E – E', quindi, erronea la premessa di fondo dell'osservazione, che travisa i contenuti della deliberazione di G.C. n. 3 del 13.01.2025 da cui non consegue alcuna modifica della previsione del Piano dei Servizi nei termini indicati in sede di atti consiliari di approvazione della convenzione.

A definizione dei criteri di cui sopra riferiti alla correzione di eventuali errori materiali nella delibera di G.C. n. 3/2025 si specifica quanto segue:

- nella delibera di G.C. n. 3 del 13.01.2025, nelle "Premesse" del dispositivo, è stata **erroneamente** rappresentata nel 26 ottobre 2023, la data della delibera n. 28, di approvazione definitiva del P.I.I., rispetto alla corretta data **26 settembre 2023**, delibera nr. 28.

Il Responsabile del Settore

Arch. Massimo Collitorti

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)