



COMUNE DI ROSATE

Provincia di Milano

Via Vittorio Veneto, 2 - 20088 Rosate (MI) - Tel. 02.90830.1 - Fax 02.908.48046

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 46 DEL 15/07/2008

COPIA

OGGETTO: REVOCHE DELLE DELIBERAZIONI C.C. N. 16/2007 E C.C. N. 25/2007 E CONTESTUALE CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEL PROGETTO IN VARIANTE PER INSEDIAMENTO DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA SOC. GARDENIA-SOC. PRACCHI DISCOUNT S.R.L. AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. N. 44/98 E ART. 97 L.R. N. 12/06..

Il giorno 15/07/2008, alle ore 21:00, presso questa sede comunale, convocati in seduta ordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto del Sindaco, notificato a norma di Legge, i Signori Consiglieri comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno la cui documentazione è stata depositata nei 3 giorni precedenti l' adunanza.

Assume la presidenza il Sindaco, PASI PIERLUIGI, assistito dal Segretario Comunale SCHIAPACASSA Dott.ssa ANTONIA.

Assessori esterni:/.

Dei Signori Consiglieri in carica a questo Comune:

Presenti

PASI PIERLUIGI
DE PASQUALE ANNA
BIELLI ORIETTA
VALERIANI DANIELA
TOSCANO FRANCO MARIA
COSTA EMILIANO
CATTONI GIAN PIETRO
CATTONI ANDREA
DEL BEN DANIELE
PREVITALI FEDERICO
PANARA MASSIMO
MERONI CARLO
TARANTOLA M. GRAZIA
TARANTOLA CARLO
CIVIERO ARMANDO

Assenti/Assenti giustificati

CARLINI GINO
ROBECCHI FRANCESCO

Membri ASSEGNATI 17 PRESENTI 15

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la seguente relazione-proposta:

Premesso che :

- 1) in data 31 maggio 2005 la società Gardenia s.r.l. ha presentato un progetto relativo a un intervento di ristrutturazione con cambio d'uso di un immobile esistente per l'insediamento di una media struttura di vendita in via Silvio Pellico;
- 2) lo stesso è stato preliminarmente rigettato con nota del 23 giugno 2005 per “destinazione urbanistica non è conforme alle prescrizioni dell'art. 7 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.”
- 3) la società proponente ha integrato il progetto ai fini dell'applicazione della procedura prevista dall'art.5 del D.P.R. 447 del 1998;
- 4) il progetto proposto risulta in variante alla normativa vigente in materia urbanistica (variante 5) in merito alla destinazione commerciale – media struttura di vendita dell'immobile;
- 5) che a tal fine l'ufficio tecnico comunale in collaborazione con il consulente dell'Amministrazione Comunale ha predisposto gli elaborati di variante urbanistica trasmessi agli enti;

Considerato che il progetto presentato è risultato conforme agli indirizzi per l'applicazione dell'art.5 del DPR n.447 del 20 ottobre 1998, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 30 novembre 2004;

Considerato che in data 2 marzo 2006 il Comune di Rosate ha convocato la conferenza di servizi prevista dall'art.5 comma1 del DPR 447/1998;

Che della convocazione della conferenza di servizi è stato dato pubblico avviso mediante affissione della nota di convocazione all'albo pretorio del Comune dal 17 marzo al 20 aprile 2006 con il n.95;

Visto il verbale della conferenza di servizi svoltasi in data 20 aprile 2006 che si è pronunciata favorevolmente in merito al progetto presentato, con le prescrizioni e le condizioni indicate nel verbale medesimo;

Visto l'avviso di deposito del progetto pubblicato sul Quotidiano La Repubblica in data 22 maggio 2006;

Considerato che nel termine indicato dall'avviso di deposito è stata presentata una osservazione da parte dal sig. Federico Kluzer in qualità di presidente dell'associazione dei Commercianti di Abbiategrasso e circondario;

Vista la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano espressa con delibera di G.P. n. 452/06 del 28 giugno 2006;

Che comunque il progetto è stato integrato e modificato secondo le prescrizioni e le condizioni indicate dalla conferenza di servizi;

Che più in particolare, a seguito delle modifiche apportate, la ASL si è espressa favorevolmente sul progetto con note del 10 gennaio 2007 n.2429 e del 2 marzo 2007 n.82;

Che a seguito del parere favorevole della ASL in data 10 gennaio 2007 il Responsabile del Settore tecnico ha rilasciato deroga per gli aspetti inerenti la realizzazione del vespaio ed aerazione spogliatoi a fronte di adeguate soluzioni tecniche alternative;

Che a seguito della precedente trasmissione di un'integrazione relativa agli aspetti viabilistici, in data 27 marzo 2007 a direzione Centrale Trasporti e viabilità della Provincia di Milano ha comunicato di nulla rilevare in merito;

Che in data 20 aprile 2007 con deliberazione n. 16 il Consiglio Comunale non ha approvato il verbale della conferenza di servizi relativo al progetto in questione;

Che in data 14 giugno 2007 con deliberazione n. 25 il Consiglio Comunale ha confermato la non approvazione del verbale della conferenza di servizi relativo al progetto in questione;

Che con deliberazione n. 32 del 27 maggio 2008 è stato adottato il Piano di Governo del territorio e che il progetto sottoposto ad approvazione risulta conforme alle disposizioni contenute nell'adottato PGT;

Che a seguito di nuovi incontri tra l'Amministrazione Comunale ed il consulente dei proponenti è stato concordato di modificare lo schema di convenzione (come da schema allegato) principalmente nel senso di non scomputare dagli oneri di urbanizzazione le opere di sistemazione del parcheggio esistente adiacente la struttura, di prevedere forme di incentivazione della vendita di prodotti provenienti dalle aziende agricole ubicate sul territorio e di inserire gli obblighi contenuti nelle norme del PGT;

Ritenuto che alle suddette condizioni modificative della convenzione risulta possibile procedere alla revoca delle precitate deliberazioni n. 16 del 20 aprile 2007 e n.25 del 14 giugno 2007 e conseguentemente concludere il procedimento amministrativo avviato a seguito dell'istanza sopracitata così come previsto dalla legge 241/1990;

Visto l'art.5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447;

Visto l'art.97 della L.R. 12 del 2005;

Visto il D.lgs 18.08.2000 n. 267;

Vista la deliberazione di C.C. n. 6 del 11.01.2008 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione per l'esercizio finanziario in corso e pluriennale 2008/2010;

Visto il parere favorevole del Responsabile di Servizio sotto il profilo della regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 d.lgs. n. 267/2000;

Visti i seguenti interventi:

Il consigliere sig. Massimo Panara espone l'iter: 1) revoca delle due precedenti deliberazioni di Consiglio Comunale;

2) controdeduzione delle osservazioni presentate;

3) approvazione dopo controdeduzione del verbale della conferenza dei servizi con nuova convenzione;

sia nella discussione del Consiglio Comunale deliberazione CC n. 25/07, sia in altri Consigli Comunali (vedi deliberazione CC n. 25 del 2008), si era detto che dopo l'adozione del PGT si sarebbe affrontato l'argomento del supermercato in Consiglio Comunale; il PGT è stato adottato il 27/05/2008, la soc. Gardenia ha presentato la rinuncia al ricorso.

Illustra le osservazioni e controdeduzioni già lette nel Consiglio Comunale del 20.04.2007: per quanto riguarda l'osservazione della Associazione dei commercianti di Abbiategrasso, nelle controdeduzioni si espongono i motivi per cui ci si è espressi in modo negativo, si respingono le osservazioni perché ASL ha espresso alla fine parere favorevole e così la Provincia di Milano, riguardo la compatibilità con il PTCP) (all. A). Per quanto riguarda la nuova convenzione: il testo è stato integrato per due questioni: 1) per i contenuti del PGT e 2) sono state recepite le modifiche apportate alla L.R. n. 12/06 relative a DIA dello Sportello delle Imprese, le novità sono indicate nelle premesse ai punti 17 e 18, es. la pubblicazione sul BURL.

Il PGT è stato elaborato sulla base di quanto previsto dalla normativa regionale, gli elaborati indicati alle pagine 4 e 5 sono stati eliminati.

L'art. 6 riguarda gli oneri di urbanizzazione: gli importi sono indicati anche nella tabella del PGT;

art. 10 è previsto contributo per parcheggio € 62.900,00, inserito nel PGT , nel piano dei servizi;

art. 11 dell'ultima parte si parla di oneri € 20.000;

art. 12 si fa richiamo a PGT e oneri € 110.000 per esercizio di opere di miglioramento viabilistico;

art. 13 ultimo capoverso (costi di costruzione);

è stato inserito l'art. 14.

Il consigliere sig.ra Maria Grazia Tarantola: riguarda gli art. 5-6-11 della convenzione, gli oneri devono essere versati prima?

Il consigliere sig. Massimo Panara: sì, prima di firmare dal notaio, è forma di rito.

Il consigliere sig. Daniele Del Ben: l' area indicata nel PGT è area commerciale?

Il consigliere sig. Massimo Panara: nelle norme del PGT è prevista la possibilità di inserire la media struttura e ne dà le caratteristiche tecniche (mq, ecc.).

Il consigliere sig. Daniele Del Ben: con la procedura che si segue stasera prima, una volta dismessa la attività legata alla media struttura torna la destinazione attuale, ora invece con il nuovo PGT il terreno diventa definitivamente commerciale.

Il consigliere sig. Massimo Panara: la destinazione è produttiva, terziario, nel caso specifico si può fare media struttura, non è prettamente commerciale.

Il consigliere sig.ra Maria Grazia Tarantola: chiede se inserire una clausola che prevede attenzione alle persone da assumere, con preferenza ai cittadini di Rosate, è legittima.

Il consigliere sig. Massimo Panara: c'è già la norma regionale che prevede questo.

Il consigliere sig.ra Maria Grazia Tarantola: si raccomanda di caldeggiare l'assunzione di persone di Rosate.

Il Sindaco-Presidente: propone modifica dell'art. 14 con la modifica del comma 2.

Il consigliere sig. Andrea Cattoni: non è d'accordo come principio, il suggerire a priori lo trova contrario.

Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni: Pracchi di preferenza assume persone del luogo, è superfluo metterlo se fosse Pracchi l'operatore.

Il consigliere sig. Daniele Del Ben: rileva una dimenticanza, se è l'assessore che deve rispondere o chi altro: si sono viste modifiche dal punto di vista tecnico, dal punto di vista politico non è stato detto nulla, con la precedente amministrazione si era seguito l'iter della conferenza dei servizi, e nel Consiglio Comunale con voto segreto tutto si è fermato, non si capiscono le motivazioni, ci sono stati interventi, volantini e manifesti, la posizione delle minoranze che vedono la necessità di diversificare le vendite alimentari con il supermercato, invece le argomentazioni della maggioranza contraddicevano ciò in modo pesante, il supermercato era lontano, ecc. ; a distanza di un anno si approva il progetto del supermercato con la stessa procedura, è pretestuoso il riferimento al PGT che si doveva aspettare, si è detto che non si usava la vecchia procedura, ma si aspettava l'approvazione del PGT, allora si salvaguardava la coerenza e la posizione assunta, ora si dice che si può fare la vecchia procedura, si è perso un anno, tutte le persone lo hanno perso, si chiede una risposta della maggioranza, del Sindaco, non si capisce il senso politico, se nel PGT si prevede struttura, si concludeva l'iter del PGT e si dava via libera, ora invece a distanza di un mese dalla adozione del PGT, si agisce, è stato frutto dell'azione del Comitato Civico? Quale altro motivo per chiarezza si spieghi in via definitiva.

Il consigliere sig. Carlo Tarantola: la vicenda del supermercato ha messo in luce le contraddizioni e incongruenze di Rosate Viva, del programma elettorale, si chiede spiegazione su cosa è cambiato a livello politico (legge il programma nel quale vi era contrarietà al supermercato, ecc., aumento del traffico, ecc.); in due anni cosa è cambiato dal punto di vista del traffico e della vita sociale, il Comitato Civico ha raccolto tutta la documentazione: il manifesto di Rosate Viva diceva: no al supermercato perché era in zona periferica, rischiava la chiusura dei negozi, di diventare paese dormitorio, ora si apre al supermercato, si intacca equilibrio, è nella stessa zona di quello previsto prima, la maggioranza deve dare risposta politica e si dia atto che il comitato ha fatto pressione che ha smosso le coscienze, nella campagna elettorale si faceva cenno a sostegno delle attività commerciali di Rosate, non sembra che siano state adottate iniziative per le esigenze dei commercianti, è una promessa disattesa, dal punto di vista tecnico si è capita la procedura, si vuole una risposta politica, quali condizioni sono cambiate? Ricordiamoci l'onere € 9500 per avvocati per ricorso Gardenia (a carico anche dei cittadini).

Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni: legge gli allegati (all. 1). Il supermercato è servizio utile (all. 2) per anziani, non si usano mezzi a motore e c'è risparmio e diminuisce inquinamento, sono nuove opportunità, perché per fare la spesa sana concorrenza, negozi chiudono per motivi interni, si creano posti di lavoro, la dimensione è giusta, non è una grande struttura che crea problemi per traffico e inquinamento. (Cattoni Andrea si associa).

Il consigliere sig. Massimo Panara: si è sempre detto che nell'ambito del PGT si esaminava la media struttura di vendita e in quella sede si valutava e si confermava la struttura e così è stato fatto, si sono ottenuti € 100.000 in più rispetto al 2006 e l'operatore ha ritenuto di aderire, vuol dire che anche nel 2006 si sarebbe potuto fare.

Il consigliere sig. Andrea Cattoni: è assurdo politicamente giustificare un ritardo di 15 mesi e un ricorso al TAR dicendo che si doveva inserire nel PGT, i cittadini valutino la giustificazione fuori da ogni logica, riguarda € 100.000, ora è d'accordo con Cattoni Gian Pietro, l'operatore pur di entrare tira fuori più soldi, ma li recupera in maniera diversa, recupera a carico dei cittadini.

Il consigliere sig. Carlo Tarantola: chiede una risposta politica più nel merito, una risposta del Sindaco, è vero che la maggioranza ha detto aspettiamo il PGT, ma ci sono scritti di Rosate Viva che dicevano il contrario, si vuole capire se il suo gruppo è favorevole per chiarire ai cittadini, (chiede se si può fare una sospensione prima di votare).

Il Sindaco-Presidente: la risposta politica è stata data nel PGT, ognuno si assume le proprie responsabilità, la maggioranza nella adozione del PGT si è assunta sue responsabilità, il Piano dei Servizi ha valenza politica, ha già detto l'Assessore Panara, si è detto già nel PGT.

Il consigliere sig. Daniele Del Ben: si prevede un'area commerciale all'interno?

Il consigliere sig. Massimo Panara: nella norma si è prevista una zona dove è favorito il passaggio da produttivo a terziario, nello specifico nella zona si può insediare una media struttura di vendita (legge la norma contenuta nel PGT).

Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni: l'Assessore Panara dice che si è sempre detto che la soluzione si trovava nel PGT, nel verbale del 20.04.07 si è detto diversamente, (nel 2006 si applicavano oneri vigenti e non si voleva tirare il collo agli operatori, nel verbale del CC n. 16/07 nella parte finale c'è una affermazione diversa, si trattava di € 15.000 per il mancato scomputo, per asfaltatura parcheggio, non si potevano applicare più oneri nel 2006, nel 2007 l'Amministrazione Comunale doveva chiedere € 15.000 in più e tutto quello che si poteva chiedere, nella deliberazione CC n. 25/07, si è detto no, ma si può cambiare idea, ammettere di aver sbagliato.

Il consigliere Valeriani esce alle ore 22.05, rientra alle ore 22.10.

Nelle deliberazioni si afferma di essere contrari, si faceva destinazione diversa, l'operatore ha dovuto aspettare, si cambia destinazione, non si capisce se il supermercato può attivarsi in funzione del PGT o della loro procedura.

La Giunta Comunale si è assunta responsabilità, deve quindi assumersi la responsabilità di avere sbagliato. Si chiede una sospensione prima del voto.

Il Sindaco procede alla sospensione della seduta.

Sospensione alle ore 22.10, si riprende alle ore 22.20.

Il consigliere sig. Massimo Panara: legge il documento 33 del PGT Nnorme di attuazione e specificatamente l'art. 90, zone APT, destinazione uso attività produttive, c. 7 norma particolare in deroga nel fabbricato esistente, è possibile insediare la media struttura di 800 mq oltre magazzini, servizi, alloggio custode mq 150.

Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni: in quella zona può andare esercizio commerciale indipendente da procedura, è commerciale a tutti gli effetti.

Il consigliere sig. Massimo Panara: non è commerciale.

Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni : se cessa non ritorna come prima.

Il consigliere sig. Massimo Panara : in base a convenzione deve essere ripristinata la destinazione originaria.

Il consigliere sig. Massimo Panara: se si scrive che non si vuole rompere equilibrio commerciale-sociale, cosa è cambiato? Perché è finita la campagna elettorale, si possono cambiare le carte in tavola e portare avanti progetti che non si sono detti in campagna elettorale, sono stati fatti iter corretti, ma le affermazioni fatte devono essere capite, o ammettere di aver sbagliato, di avere fatto errore politico, si va incontro alle esigenze dei cittadini.

Il consigliere sig. Andrea Cattoni : si aspetta risposta del Sindaco, così le 1500 persone che hanno raccolto le firme non hanno avuto una risposta, nei verbali ha detto diversamente, la Giunta Comunale si è sottratta a responsabilità quando ha adottato la votazione segreta, si voleva mettere nel PGT, perché si è dato adito a ricorsi, non si deve approfittare della ignoranza e si deve dare risposta ai cittadini.

Il Sindaco-Presidente: ciò che il Sindaco e la Giunta Comunale dovevano dire è stato detto e precisato nel PGT.

Il consigliere sig.ra Maria Grazia Tarantola: il gruppo "Insieme per migliorare Rosate" si aspettava una risposta e non sembra di essere pretenziosi se si chiede la motivazione che finora non è stata data, si deve riconoscere errore di valutazione in passato, qualcuno ha fatto osservare o riflettere, riconoscere che ci fu un errore, il PGT era in itinere e si sapeva che si sarebbe introdotto perché si è votato contrari. Fa dichiarazione di voto: si è a favore del supermercato perché è una risposta ad un bisogno chiesto da tantissime persone, si contempla anche un grazie al comitato, senza il supporto del quale il loro dovere sarebbe stato meno incisivo, si deve avere coraggio di dire avere sbagliato.

Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni: per i motivi esposti si vota a favore, uno si constata che ancora una volta la maggioranza è incoerente e non ammette i propri errori, la differenza di 100.000 € è compensata con le variazioni del PGT del Consiglio Comunale del 27.05.2006, ringraziano il comitato per lavoro svolto, sostegno a loro azione, invitano a persistere, il Sindaco Pasi o ha poca memoria o è in mala fede, può ripetere all'infinito perché ha una qualità eccezionale, riesce a dire che piove anche quando c'è il sole, non è più un problema politico o amministrativo, non sa più cosa dire.

Il Sindaco-Presidente: chiede al Segretario comunale di mettere a verbale che censura il consigliere Cattoni perché continua a insultare.

Il consigliere Gian Pietro Cattoni : no, non può.

Il Sindaco-Presidente: allora la censuro io, faccia la dichiarazione di voto.

Il consigliere Toscano si allontana alle ore 22.35 per dissenso nei confronti del consigliere Cattoni Gian Pietro.

Il consigliere Gian Pietro Cattoni: il consigliere Toscano ha la facoltà di parlare, alzano la mano e io lo ascolto.

Il Sindaco-Presidente: non è lei il presidente, lei non dà nessuna facoltà.

Il consigliere Gian Pietro Cattoni : chiede al Segretario Comunale di verbalizzare quello che ha detto, Toscano dice che non abbiamo coraggio quando non ci siamo, e lo sta dimostrando ancora adesso che non ha coraggio. Io ho il coraggio di dire le cose e mi assumo la responsabilità anche penale di quello che dico. Se lei è convinto di quello che

dice faccia una querela. Io la farò e non avrò motivo di vincere la causa contro di lei. Faccia qualche atto completo.

Il Sindaco-Presidente: faccia la dichiarazione di voto.

Il consigliere Gian Pietro Cattoni : chiede al Segretario comunale di mettere a verbale che il Sindaco ha interrotto e censurato diverse volte il consigliere Cattoni. Si procederà di conseguenza con le autorità deputate, si manderà ciò che ha fatto la sua amministrazione al Prefetto.

Il Sindaco-Presidente: anch'io manderò al Prefetto ciò che ha fatto la sua amministrazione.

Il consigliere Gian Pietro Cattoni : dica cosa abbiamo fatto.

Il Sindaco-Presidente : Vedremo, a tempo debito.

Il consigliere Gian Pietro Cattoni : non sa rispondere alle cose di oggi e dice vedremo.

Il Sindaco-Presidente : il consigliere Toscano può riprendere il suo posto, se vuole.

Il consigliere Toscano rientra alle ore 22.40.

Il Sindaco-Presidente richiama il pubblico ad astenersi, non siamo né ad una commedia, né ad un teatro, altrimenti deve fare lasciare l'aula.

Il consigliere sig. Carlo Tarantola: il consigliere prende atto che gli assessori non danno risposta esaustiva, completa e chiara alle domande da lui poste e poste dalla minoranza.

Con voti unanimi

DELIBERA

- 1) di revocare, per i motivi di cui in premessa, le deliberazioni n. 16 del 20 aprile 2007 e n.25 del 14 giugno 2007;
- 2) Di controdedurre, respingendola, l'osservazione presentata dal sig. Federico Kluzer come da relazione allegata alla presente deliberazione;
- 3) Di approvare, con il nuovo schema di convenzione modificato, il progetto in variante ai sensi dell'art.5 del DPR 447 del 20 ottobre 1998 e dell'art.97 della L.R. 12/2005 costituito dai seguenti elaborati:

A) ELABORATI PROGETTUALI:

- 1) Tavola 1: Inquadramento generale (sc. 1:500)
- 2) Tavola 2: Stato di fatto - pianta (sc. 1:200)
- 3) Tavola 3: Stato di fatto - sezioni e prospetto (sc. 1:100)
- 4) Tavola 4: Progetto - layout arredi interni, prospetti e sezioni (sc. 1:100)
- 5) Tavola 5: Destinazioni d'uso e r.a.i. (sc. 1:100)
- 6) Tavola 6: Demolizioni e costruzioni (sc. 1:100)
- 7) Tavola 7: Sistemazioni a terra (sc. 1:200)
- 8) Tavola 8: Studio superfici (sc. 1:200)
- 9) Tavola 9: Schema fognario acque B/N (sc. 1:200)

- 10) Tavola 10: Eliminazione barriere architettoniche (sc. 1:200)
- 11) Tavola 10/A: Abbattimento barriere arch. negli spazi interni (sc. 1:100)
- 12) Tavola 11: Nuove recinzioni e accessi (sc. varie)
- 13) Tavola 12: Stato di fatto - Impianto adduzione gas (sc. 1:200)
- 14) Tavola 13: Progetto - Prescrizioni Vigili del Fuoco (sc. 1:100)
- 15) Tavola 14: Sistemazione del verde (sc. 1:200)
- 16) Tavola 15: Progetto – Soluzione alternativa al vespaio aerato (sc. 1:200)

A) ELABORATI COMPLEMENTARI

- 1) Relazione tecnico-illustrativa
- 2) Relazione tecnica smaltimento acque B/N
- 3) Relazione tecnica L. 13/89
- 4) Integrazione della relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche, relativamente all'interno dell'edificio
- 5) Progetto impianti (L. 46/90)
- 6) Progetto isolamento termico (L. 10/91)
- 7) Allegato fotografico
- 8) Verifica superfici a parcheggio
- 9) Calcolo degli oneri
- 10) Computo metrico estimativo lavori
- 11) Relazione di impatto acustico
- 12) Studio di inquadramento commerciale e territoriale
- 13) Esame dell'impatto paesistico del progetto
- 14) Schema di convenzione urbanistica (**aggiornamento**)
- 15) Verifica di compatibilità geologica
- 16) Dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico ai sensi dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447
- 17) Delibera di C.C. n. 26 del 30.11.2004 (criteri indirizzo)

A) CERTIFICAZIONI E DICHIARAZIONI

- 1) Dichiarazione L. 13/89
- 2) Autocertificazioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 447/98

A) DOCUMENTAZIONE

- 1) Dimostrazione di titolo reale di godimento sull'immobile
- 2) Copia documento di identità e codice fiscale dei Proprietari firmatari e del Tecnico incaricato

A) ELABORATI URBANISTICI

- 1) Norme di P.R.G. vigente (originali e modificati)
- 2) Estratto P.R.G. vigente (originale)
- 3) Estratto P.R.G. vigente (modificato)
- 4) Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP

A) ELABORATI COMPLEMENTARI INTEGRATI

- 1) Dichiarazioni sulle prescrizioni di A.S.L., A.R.P.A. e Provincia di Milano
- 2) Richiesta di deroga
- 3) Relazione sulla salubrità delle aree e dell'immobile
- 4) Relazione tecnico-illustrativa sullo smaltimento delle acque nere e meteoriche
- 5) Impegnativa ad eseguire nuovi rilevamenti fonometrici ad attività avviata
- 6) Relazione A.S.L. integrativa degli elaborati di progetto
- 7) Attestazione di avvenuto pagamento dei diritti sanitari
- 8) Questionario A.S.L. a destinazione specifica
- 9) Dichiarazione sul rispetto delle norme del R.L.I.
- 10) Richiesta di parere igienico sanitario per edifici produttivi a destinazione specifica

G) ELABORATI INTEGRATI:

- 1) Studio di impatto sulla viabilità di una nuova struttura di vendita
- 4) conferire mandato all'ufficio tecnico di espletare gli adempimenti conseguenti alla approvazione e in particolare all'arch. Pietro Codazzi di procedere alla sottoscrizione della convenzione compresa la comunicazione ai soggetti proponenti;
- 5) di disporre la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del progetto in variante sul BURL ai sensi dell'art. 25 comma 8 quater della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12;
- 6) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del d.lgs. n. 267/2000.

Allegato delibera G.C./C.M. n. 46 del 15.07.08

3

Consiglio C. 20/4/2007 1/2

UT
Pavio
Sued
SC.

20 GIU 2006

6069

ALL. A
Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di Rosate

Abbiategrasso, 15 giugno 2006

Oggetto: Osservazione al verbale di Conferenza di Servizi - determinazione del 20.4.2006 - relativamente al progetto di variante agli strumenti urbanistici considerazioni depositata il 22.5.2006.

Il sottoscritto Kluzer Federico residente in Abbiategrasso c.so Italia 30, nella sua qualità di presidente dell'Associazione dei Commercianti di Abbiategrasso e Circondario con sede in Abbiategrasso via Annoni, 14, organizzazione maggiormente rappresentativa dei commercianti di Rosate, propone la seguente osservazione al Verbale di Conferenza di Servizi indicato in oggetto.

Si contesta l'utilizzo dello strumento della Conferenza di Servizi ex art. 5 DPR 447/98 per la variante allo strumento urbanistico comunale al fine di prevedere l'ammissibilità di una media struttura di vendita ex art. 8 D.lgs. 114/98.

Infatti la suddetta variante allo strumento urbanistico comunale dovrebbe viceversa seguire l'iter stabilito dal D.lgs. 114/98, dalla L.r. 14/99 e dal Reg. Reg. 3/2000 ovvero la variante urbanistico - commerciale attraverso la procedura di variante semplificata ex art. 2 L.r 23/97.

In tal caso appare evidente come la competenza funzionale ed inderogabile sia in capo esclusivamente al Consiglio Comunale.

L'aver invece provveduto attraverso il procedimento della Conferenza di Servizi ex art. 5 DPR 447/98 appare gravemente lesivo della competenza inderogabile dell'organo consiliare sovrano in materia di varianti urbanistico - commerciali ed appare frutto di una scelta illegittima tanto più se si consideri che non sembra essere stata minimamente modificata la destinazione d'uso dell'area produttivo - artigianale, ma solo ed esclusivamente variata la destinazione commerciale.

Sul punto la scrivente contesta l'illegittimità del procedimento utilizzato che nel caso di specie non appare applicabile, a differenza della variante urbanistico - commerciale di esclusiva competenza consiliare.

* * *

Inoltre il procedimento di Conferenza di Servizi ex art. 5 DPR 447/98 di cui sopra terminato con il Verbale del 20.4.2006 appare illegittimo e - contrariamente alle deduzioni ivi contenute - non può costituire variante allo strumento urbanistico locale quanto alla prevista ammissibilità di una media struttura di vendita al dettaglio.

In particolare dall'analisi del suddetto verbale appaiono evidenti i seguenti vizi amministrativi che non consentono di ritenere perfezionato il procedimento di variante agli strumenti urbanistici locali:

manca il parere favorevole della Provincia di Milano e dell'ASL e mancano i pareri consultivi delle associazioni di categoria - ivi compreso quello della scrivente - che non possono essere omissi nell'ambito di un procedimento così delicato per il territorio di Rosate.

Consiglio C. 20/4/2006 2/2

Ciò tenuto conto altresì che non sembra che il Comune di Rosate abbia dato attuazione con la variante generale urbanistico commerciale alla riforma della disciplina del commercio avviata con il D.lgs. 114/98.

Si contesta altresì nel merito della scelta volta all'insediamento di una media struttura commerciale all'interno del territorio di Rosate che la stessa determinerebbe la conseguenza negativa del depauperamento della rete commerciale esistente e della relativa chiusura degli altri piccoli esercizi con ogni conseguenza negativa in termini di vivibilità del centro di Rosate e di servizi per i cittadini.

L'apertura di una nuova media struttura in Paese soprattutto per i generi alimentari significherebbe il definitivo colpo mortale per la rete distributiva e per l'aggregazione del centro storico di Rosate che rischierebbe così di trasformarli in una parata di uffici immobiliari e bancari con ogni conseguenza negativa immaginabile in termini di vivibilità.

Per tutte queste motivazioni di legittimità e di opportunità con la presente la scrivente Associazione Commercianti del mandamento di Abbiategrasso

CHIEDE

che in accoglimento della presente osservazione il Consiglio Comunale di Rosate voti contro l'approvazione della ratifica del verbale della Conferenza di Servizi in oggetto e contro ogni ipotesi di variante urbanistico commerciale che preveda l'insediamento di medie strutture di vendita sul territorio cittadino.

In fede

**ASSOCIAZIONE DEI COMMERCianti
DI ABBiateGRASSO E DEL CIRCONDARIO**
Via Annoni, 14 - 20087 ABBiateGRASSO (MI)
Tel. 0294967303 e Fax 029464911
E-mail asscom@dam.it
Sito Internet <http://www.wbem.it>

Osservazione presentata dal sig. Federico Kluzer in qualità di presidente dell'Associazione dei commercianti di Abbiategrasso e circondario – Proposta di controdeduzione.

La prima parte dell'osservazione contesta la possibilità di utilizzare la procedura *ex art. 5 D.P.R. n. 447/1998* ai fini dell'insediamento di una media struttura di vendita.

Una contestazione di carattere procedurale non è, in senso proprio, una osservazione. L'osservazione, infatti, anche secondo l'orientamento costante e consolidato della giurisprudenza amministrativa, si configura essenzialmente come un "*apporto collaborativo*" alle scelte urbanistiche compiute dall'Amministrazione.

In ogni caso, la contestazione è, nel merito, priva di qualsiasi fondamento, in particolare nel passaggio in cui si afferma che "*non sembra essere stata minimamente modificata la destinazione d'uso dell'area produttivo – artigianale, ma solo ed esclusivamente variata la destinazione commerciale*"

Come è noto, infatti, la procedura *ex art. 5* serve ad approvare progetti in variante agli strumenti urbanistici comunali, dal che consegue che l'approvazione definitiva del progetto attribuisce all'insediamento la destinazione prevista dal progetto medesimo, ovvero, nel nostro caso, la destinazione commerciale – media struttura di vendita al posto di quella produttiva.

Infondate sono anche le contestazioni sulle competenze degli organi.

Infatti, la procedura *ex art. 5* non lede assolutamente la competenza del Consiglio Comunale in materia urbanistica, per la semplice ragione che è proprio il Consiglio Comunale che si pronuncia definitivamente sul progetto in variante presentato.

Si propone, in conclusione, di respingere questa prima parte dell'osservazione perché assolutamente non pertinente e assolutamente infondata.

La seconda parte dell'osservazione contesta alcune asserite illegittimità del procedimento della Conferenza di servizi che si è tenuta il 20 aprile 2006.

Anche queste contestazioni non sono, in senso proprio, osservazioni, poiché non hanno ad oggetto la scelta urbanistica ma asserite illegittimità procedurali.

In ogni caso, non ha fondamento, prima di tutto, la contestazione secondo la quale "*mancano i pareri consultivi delle associazioni di categoria*".

La procedura *ex art. 5* non prevede l'acquisizione di tali pareri, perché prevede altre forme di partecipazione. Infatti, all'avviso della convocazione della conferenza di servizi deve essere data pubblicità (come è stato nel nostro caso con l'affissione dell'avviso all'albo pretorio del Comune), e i portatori di interessi individuali e collettivi possono partecipare (naturalmente senza diritto di voto) alla conferenza medesima, presentando, ai sensi della legge n. 241/1990, proprie memorie. La procedura *ex art. 5* prevede altresì, quale forma di partecipazione, la presentazione delle osservazioni.

Il parere consultivo delle organizzazioni di categoria deve essere acquisito, ai sensi della normativa in materia di commercio, quando il Comune intende approvare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali relativi alle medie strutture di vendita. E così infatti è stato nel caso del Comune di Rosate, come risulta dal verbale della riunione svoltasi il 31 ottobre 2004.

Quanto ai pareri della Asl e della Provincia di Milano, occorre innanzitutto fare una premessa. Lo svolgimento delle conferenze di servizi è disciplinato dalla legge n. 241/1990, e tale legge dispone in termini chiarissimi che le Amministrazioni interessate esprimono le loro valutazioni nella conferenza di servizi e che eventuali pareri negativi devono essere espressi in conferenza "*a pena di inammissibilità*".

Alla conferenza di servizi del 20 aprile 2006 non hanno ritenuto di partecipare né la Asl né la Provincia di Milano, con la conseguenza che né la Asl né la Provincia di Milano hanno espresso qualcosa che possa essere considerato un legittimo e ammissibile parere negativo. La conferenza di

servizi si è dunque conclusa con una determinazione favorevole sul progetto in variante sulla base delle Amministrazioni che vi hanno partecipato (il solo Comune di Rosate).

In ogni caso, la conferenza di servizi, in uno spirito di leale collaborazione tra amministrazioni, ha fatto proprio il parere della Asl pervenuto fuori dalla conferenza e ha richiesto all'interessato di modificare nel senso indicato dalla Asl il progetto presentato.

A seguito delle modifiche apportate al progetto, la Asl ha espresso parere favorevole sul progetto medesimo con note del 10 gennaio e del 2 marzo 2007. Per effetto del primo dei due pareri favorevoli espressi, l'Ufficio tecnico ha peraltro ammesso, per il progetto, una deroga per gli aspetti inerenti la realizzazione del vespaio a fronte di una soluzione tecnica alternativa ritenuta adeguata.

La Provincia di Milano, invece, non è titolare di un parere, ma, essendo l'oggetto del procedimento un progetto comportante variante agli strumenti urbanistici, della valutazione di compatibilità con il Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Ai sensi dell'art. 97 della legge regionale n. 12/2005, la valutazione di compatibilità deve essere resa in conferenza di servizi, alla quale la Provincia non ha partecipato. La conferenza di servizi si è comunque determinata nel senso di non sottoporre il progetto in variante alla decisione definitiva del Consiglio Comunale prima che la Provincia esprimesse la sua valutazione di compatibilità. La valutazione di compatibilità è stata effettivamente espressa in senso positivo dalla Provincia di Milano con delibera della Giunta Provinciale n. 452/06 del 28 giugno 2006, pervenuta al Comune di Rosate in data 30 giugno 2006.

Tutto ciò premesso, si propone, in conclusione, di respingere anche questa seconda parte dell'osservazione perché assolutamente non pertinente e assolutamente infondata, in quanto la Asl si è espressa favorevolmente sul progetto e la Provincia di Milano ha reso in senso favorevole la sua valutazione di compatibilità con il Ptcp (si aggiunge che, per gli aspetti viabilistici, il Settore Trasporti e viabilità della Provincia, dopo aver acquisito la documentazione integrativa richiesta, non ha ritenuto di eccepire alcunché).

La terza parte dell'osservazione, a differenza delle prime due, può invece essere considerata una osservazione in senso proprio, perché contesta nel merito la scelta urbanistica di insediare una media struttura di vendita nel Comune di Rosate.

In realtà, le argomentazioni addotte non sono di natura urbanistica, e richiamano piuttosto le conseguenze negative che l'insediamento di una media struttura avrebbe sulla rete commerciale presente nel Comune.

Al proposito si osserva che quando l'Amministrazione comunale ha deciso di avviare una procedura ex art. 5 per insediare una media struttura di vendita, lo ha fatto valutando attentamente la rete commerciale presente sul territorio comunale e le sue dinamiche. Non a caso, l'Amministrazione ha richiesto che il progetto fosse accompagnato da uno "studio di inquadramento commerciale e territoriale", il quale mette in evidenza che le attuali caratteristiche della rete commerciale sono problematiche soprattutto per le fasce sociali più deboli.

Si propone pertanto di respingere anche questa terza parte dell'osservazione, poiché la scelta di insediare una media struttura di vendita risponde alla necessità di garantire ai consumatori una offerta più articolata e differenziata.

16/04/2007

ell. 1

Consiglio Comunale ore 21,00 : cancellazione di lunedì 4 aprile 2007 per il Supermercato

Un riassunto della posizione di Rosate Verde :

È una vicenda strana, durata ben 15 mesi ed è un esempio significativo del modo di operare di Rosate Viva.

- In questo svolgersi del problema il cosiddetto bene comune, più volte sbandierato dal Sindaco Pasi, non si vede.
- La vicenda, con le sue continue contraddizioni è stata, soprattutto funzionale, agli interessi di parte politica, cioè distraendo l'attenzione da altre cose più delicate : ovvero la volontà di cementificazione senza fine, per avere tutti i vantaggi immediati e senza avere una visione d'insieme per il futuro.

Un breve riassunto storico (pro-memoria) :

- il 10 agosto 2001 c'è stato il primo approccio verbale in Comune con il Sig. Pracchi interessato ad un punto di vendita di media-piccola dimensione (alimentari e prod. casa)
- noi abbiamo ascoltato e suggerito di fare il tutto per iscritto spiegando e motivando (cosa avvenuta);
- il Sig. Pracchi ci risulta abbia sondato un operatore economico per la sede, però non hanno concordato;
- il Sig. Pracchi di seguito si è rivolto ad un altro operatore (La Gardema), nel 2004 il C.C. ha approvato le linee guida e poi via di seguito fino al 23.4.2006 con la Conferenza dei servizi che approvava il progetto presentato;
- come amministrazione di Rosate Verde siamo stati favorevoli al progetto da subito perché in linea con il nostro programma, cioè fare le cose utili ai cittadini, eliminando il superfluo.
- Servire Rosate chiedeva di fare prima il Piano Commerciale;

- e si decidesse poi in funzione delle risultanze emerse:
- Valpizzone Rosate con Amm. De Pasquale era nettamente cauto, così come il Consigliere Francesco Militano.
- si arriva ad aprile, 2007: in Consiglio il Sindaco Pasi, l'Assessore Pavarone e in parte il Vice-Sindaco Toscano affermano: « tutto è in regola, che è un atto dovuto (portando in O.G. e che si è modificata la proposta di convenzione per 15.000,00 euro in più (non riconoscendo il valore dell'asfaltatura ecc.
- durante la preparazione si sono notate due cose:
 - nessuno si è dichiarato favorevole al Supermercato
 - il Sindaco Pasi, quasi in sordina, affermava: « tutto il Consiglio è pronto... (facendo nascere perplessità...)
- ci sono stati gli interventi dei Consiglieri di Minoranza a favore del progetto perché utile e voluto dai Cittadini.
- infine, la richiesta "insolita" del Consigliere - Capo Gruppo Daniele Re di Rosate Viva per il voto segreto (...!?) con l'adesione immediata del Sindaco, la cautela etá delle Minoranze, la richiesta di sospensione delle Minoranze,
- la verbalizzazione di una riserva scritta, precisa, sulla identificazione delle responsabilità in caso di diniego e la conseguente uscita temporanea dei Consiglieri di Minoranza;
- la votazione segreta ha poi confermato i nostri timori: protetto dall'anonimato, la Maggioranza respingeva il progetto con 11 voti e un voto a favore (mai rivendicato, ovviamente).
- al giugno, 2007 la mozione delle Minoranze per l'eliminazione del diniego era respinta con voto palese, all'unanimità (per motivazioni: risultava assente l'Assessore Orietta Bielli).
- poi c'è stata la mobilitazione politica, il coinvolgimento dei Cittadini con una Assembly Pubblica, la nascita del Comitato Civico, la raccolta di una mannaia di firme (circa 1.500) anche a favore del P.C.T. adottato il 23.2.2006 e la richiesta di Referendum sulla Tangenziale;

- c'è stato l'incontro fra i rappresentanti del Comitato con il Sindaco Pasi, con le sue affermazioni singolari (tra l'altro che 1.500 od anche 2.000 fa lo stesso...), la sua successiva risposta snello, arrogante, presuntuosa e, s'ignote iupli duntì (lo scritto resta...) e la contro-risposta del Comitato Civico sobria e nazionale.
- ed oggi siamo chiamati come Consiglieri Comunali a revocare un dimiego di 15 mesi fa, senza che ci fosse una spiegazione logica, sostanziale, solo un modo di operare contraddittorio. Però, ragionevolmente, si possono fare alcune deduzioni logiche e nazionali in base alle conoscenze, come:
 - Pasi come Sindaco (e non solo) ha una spiccata allergia a riconoscere in qualche modo il buon lavoro degli altri quindi cerca di smimuire, cambiare, annullare, rimandare ecc., poi ripresentare il tutto con una verniciatura per farlo sembrare nuovo e cosa propria. È una costante!
 - il Sindaco Pasi era ben consapevole che la straordinaria maggioranza di Ottolivi era a favore e che i rischi connessi ai due ricorsi al T.A.R. erano reali (anche per chi ha voluto il dimiego e non solo per l'Ente Comune)...
 - il Sindaco Pasi sapeva (o doveva sapere) che non sarebbe stato possibile opporvisi al Supermercato per molto...
 - però il dimiego, su una necessità così sentita dai Ottolivi avrebbe avuto una forte risonanza che avrebbe messo in soldina il faticoso lavoro in corso sul P.C.T. di identificazione, in tutta (in parte, ridotta a seguito del mo del P.A.S.F. alla strampalata richiesta di 314000 mq. ...!!)
- Le contraddizioni a ripetizione (alcune):
 - il programma di Rosate Viva, era contrario al supermercato salvo le procedure in corso: però in C.C. lo respingeva, senza dare alcuna motivazione (cosa essenziale). Cioè facevano proprie le esigenze dei commercianti-esistenti;

- ora si apprestano a togliere il divieto, ripristinando tutto quello già previsto da Rosate Verde con i nuovi parametri dei costi di urbanizzazione - costruzione e gabelle varie, con una aggiunta di circa 100.000 euro (che alla fine pagà sempre l'utente finale, cioè i Cittadini !!)
 - cioè oggi si dimenticano le ragioni dei commercianti ed esercizi, ^{si}salta sul capo, ripente dei Cittadini, in un periodo di rilassamento dovuto al caldo, ferie e feste varie puntando a togliere l'attenuazione generale dalla prossima approvazione del P. S. T. (di cementificazione) prevista entro metà di novembre!
 - speriamo che almeno, abbiano il pudore di non attribuirsi il merito (però, non si sa mai ... !!)
- Di fronte a questi errori un Amministratore morale di media capacità dovrebbe ammetterli alla fine: perché riconoscere i propri errori è già una mezza virtù. Ma da questa maggioranza è difficile sperare che avvenga, meno che meno dal Sindaco Pasi che non sa ricapserne nemmeno l'evidenza dei fatti reali, vedi la sua lettera del 2.5.2007 al P.A.S.M. in C.C. (verbalizzato il tutto).
- Noi di Rosate Verde voteremo a favore del Supermercato come servizio utile ai più, riconosciamo il merito di aver scelto la via giusta e la nostra coerenza di sempre.
 - Questa è (salvo colpi di scena) la prima vittoria dello sforzo congiunto delle Minoranze e del Comitato. Avico che assieme rappresentiamo almeno 2/3 dei Cittadini, se non di più.
 - Se la maggioranza non è di questo avviso, non ha che da verificarlo facendo un Referendum (basta la proposta di Giunta).
- È per limite: chi si propone per il "bene Comune" non può prescindere dalla volontà dei Cittadini, senza dubbi.

VOGLIAMO IL SUPERMERCATO !!!

all. 2.

Allegato delibera C.C./G.M.
46 del 15.07.08

perché è un servizio utile a tutti ed in modo particolare ad anziani e persone bisognose (a volte non autonome);

perché non costringe a spostarsi con i mezzi a motore per decine di chilometri: risparmio di tempo e inquinamento;

perché oltre a non costare, ci sono oneri vari da utilizzare per altri servizi importanti;

perché creando una nuova "opportunità", è di stimolo per una sana concorrenza (per un servizio migliore);

in questi anni hanno chiuso diversi negozi per motivi "intorci" alle famiglie, diminuendo l'offerta (disagio);

perché il supermercato creerà una decina di posti di lavoro: è una opportunità per donne e giovani (e non solo);

perché spendendo parte dei nostri soldi in Paese si lasciano più risorse in loco con effetti indotti positivi vari;

perché la dimensione in probata di 800 mq. di vendita è "giusta" per Rosate: no a grandi strutture (traffico-inquinamento)

i due "NO" dell'Amministrazione Paesi sono atti "contro i Cittadini" e come tali "VANNO REVOCATI".

PROPOSTA

Convenzione urbanistica - progetto comportante variante agli strumenti urbanistici per l'insediamento di una media struttura di vendita in Via S. Pellico n. 10 ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447 – Comune di Rosate

Repubblica Italiana

L'anno duemilaotto, addì..... del mese di.....

A Rosate, presso il Palazzo Comunale di Via Vittorio Veneto n. 2

Avanti a me dottor Notaio in

Iscritto al Collegio notarile di sono personalmente comparsi i signori:

Arch. Pietro Codazzi, nato a Rosate il 25 giugno 1960, funzionario comunale, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile pro - tempore dell'Area tecnica in rappresentanza del Comune di Rosate, codice fiscale 82000610452, come previsto dagli artt. 107 e seguenti del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, allo scopo autorizzato con deliberazione n. del

Pietro Angelo Ambrogio Giudice, nato a Milano il 16 febbraio 1932, residente in Milano Via Petitti Carlo Ilarione n. 16, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della Società Gardenia srl, codice fiscale – partita Iva 01811440153, con sede in, Via n..., domiciliato per la carica presso la sede della società.

Detti signori, della cui identità personale io Notaio sono certo, fatta espressa rinuncia, con me e tra loro d'accordo, all'assistenza dei testimoni.

Premesso che:

- 1) La Società Gardenia srl (d'ora in poi "società"), attuatrice dell'intervento, è proprietaria delle aree ubicate nel Comune di Rosate, Via S. Pellico n. 10, identificate catastalmente ai mappali n. 96 - 97 del foglio n. 7 e dei fabbricati e relative pertinenze sulle predette aree insistenti;
- 2) la società ha stipulato in data 5 marzo 2003 con la società Pracchi Discount srl, con sede in Milano Via Simone d'Orsenigo n. 9, P. Iva 11295920158, un contratto preliminare di locazione per l'utilizzo commerciale dell'immobile ubicato in Via Silvio Pellico n. 10;
- 3) il Comune di Rosate (d'ora in poi "Comune") è dotato di Piano regolatore generale, approvato con DGR 5 maggio 1990 n.54441 e successive varianti e di Piano del governo del territorio adottato con deliberazione 27 maggio 2008 n. 32;
- 4) le aree di proprietà della società sono classificate dal Piano regolatore vigente come Zona omogenea D1 – Produttive, artigianali e industriali di completamento e dal Piano di governo del territorio adottato come "Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie";

- 5) il Comune ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 30 novembre 2004 gli "Indirizzi relativi ai progetti che comportano la variazione degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447 e successive modifiche ed integrazioni";
- 6) il Comune ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30 novembre 2004 i "Criteri e procedure per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 8 commi 3 e 4 del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114";
- 7) la società ha presentato al Comune, in data 31 maggio 2005 prot. n. 5161, una domanda di permesso di costruire in variante agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, relativo all'insediamento di una media struttura di vendita (superficie complessiva mq. 1292,64; superficie di vendita mq. 800 circa) successivamente integrato, come richiesto dal Comune, in data 1° febbraio 2006 e in data 5 dicembre 2006;
- 8) la domanda di cui al punto precedente e il progetto ad essa allegato sono risultati conformi agli indirizzi espressi dal Consiglio Comunale con delibera n. 26 del 30 novembre 2004 (punto 4 della delibera);
- 9) ai sensi dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. n. 447/1998, il Comune ha diniegato in data 23 giugno 2005 la domanda presentata in ragione del suo contrasto con lo strumento urbanistico vigente;
- 10) a seguito della integrazione della domanda in data 1° febbraio 2006 e in data 5 dicembre 2006, il Comune, accertata l'assenza sul territorio comunale di aree destinate all'insediamento di medie strutture di vendita e sulla base delle autocertificazioni di conformità alle norme igienico- sanitarie, ambientali e di sicurezza del lavoro prodotte dalla società ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.P.R. n. 447/1998, ha convocato, ai sensi dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. n. 447/1998, con nota del 2 marzo 2006 la conferenza di servizi ivi prevista;
- 11) della convocazione della conferenza di servizi è stato dato pubblico avviso mediante l'albo pretorio del Comune in data 17 marzo 2006;
- 12) la conferenza di servizi, riunitasi in data 20 aprile 2006 presso il Comune si è determinata favorevolmente sul progetto presentato dalla società, come da verbale in pari data;
- 13) con nota in data 5 luglio 2006, la Provincia di Milano ha espresso la sua valutazione di compatibilità con il Piano territoriale di coordinamento provinciale approvata con delibera di Giunta Provinciale n.452 del 28 giugno 2006;
- 14) la determinazione favorevole della conferenza di servizi, costituente adozione di progetto in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998, insieme al progetto e alla documentazione ad esso allegata, è stata depositata nella segreteria comunale dal 22 maggio 2006 al 6 giugno 2006, in conformità all'art. 97 della legge regionale n. 12/2005;

- 15) nei quindici giorni successivi alla scadenza del deposito, chiunque ne aveva interesse ha potuto presentare opposizioni e osservazioni, in conformità all'art. 97 della legge regionale n. 12/2005;
- 16) con delibera C.C. n. 16 del 2007 e n.25 del 2007, il Consiglio Comunale ha respinto il progetto;
- 17) con delibera n.... del il Consiglio Comunale ha revocato le delibere di cui al precedente punto 16) e ha controdedotto le osservazioni e approvato definitivamente il progetto comportante variante agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998;
- 18) l'avviso di approvazione del progetto è stato pubblicato sul Burl
- 19) la società ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

i componenti stipulano e convengono quanto segue:

Art. 1 - valore delle premesse

Le premesse sopra formulate costituiscono a ogni effetto parte sostanziale e integrante del presente atto.

Art.2 - rinvio alla normativa statale e regionale

Per quanto non previsto e regolato dalla presente convenzione, le parti convengono di fare diretto riferimento alla vigente normativa statale e regionale disciplinante l'attività edilizia e urbanistica e le attività produttive, comprensive di quelle commerciali.

Art. 3 - modalità di attuazione degli interventi

La trasformazione delle aree e degli immobili indicati in premessa sarà realizzata in conformità alla presente convenzione, al progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n..... del e al permesso di costruire rilasciato a seguito dell'approvazione del progetto e alla sottoscrizione della presente convenzione. Il progetto di cui sopra è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

A) ELABORATI PROGETTUALI:

- 1) Tavola 1: Inquadramento generale (sc. 1:500)
- 2) Tavola 2: Stato di fatto - pianta (sc. 1:200)
- 3) Tavola 3: Stato di fatto - sezioni e prospetto (sc. 1:100)
- 4) Tavola 4: Progetto - layout arredi interni, prospetti e sezioni (sc. 1:100)
- 5) Tavola 5: Destinazioni d'uso e r.a.i. (sc. 1:100)
- 6) Tavola 6: Demolizioni e costruzioni (sc. 1:100)
- 7) Tavola 7: Sistemazioni a terra (sc. 1:200)

- 8) Tavola 8: Studio superfici (sc. 1:200)
- 9) Tavola 9: Schema fognario acque B/N (sc. 1:200)
- 10) Tavola 10: Eliminazione barriere architettoniche (sc. 1:200)
- 11) Tavola 10/A: Abbattimento barriere arch. negli spazi interni (sc. 1:100)
- 12) Tavola 11: Nuove recinzioni e accessi (sc. varie)
- 13) Tavola 12: Stato di fatto - Impianto adduzione gas (sc. 1:200)
- 14) Tavola 13: Progetto - Prescrizioni Vigili del Fuoco (sc. 1:100)
- 15) Tavola 14: Sistemazione del verde (sc. 1:200)

B) ELABORATI COMPLEMENTARI

- 1) Relazione tecnico-illustrativa
- 2) Relazione tecnica smaltimento acque B/N
- 3) Relazione tecnica L. 13/89
- 4) Integrazione della relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche, relativamente all'interno dell'edificio
- 5) Progetto impianti (L. 46/90)
- 6) Progetto isolamento termico (L. 10/91)
- 7) Allegato fotografico
- 8) Verifica superfici a parcheggio
- 9) Calcolo degli oneri
- 10) Computo metrico estimativo lavori
- 11) Relazione di impatto acustico
- 12) Studio di inquadramento commerciale e territoriale
- 13) Esame dell'impatto paesistico del progetto
- 14) Schema di convenzione urbanistica - Computo metrico parcheggio
- 15) Verifica di compatibilità geologica
- 16) Dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico ai sensi dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n.447
- 17) Delibera di C.C. n. 26 del 30.11.2004 (criteri indirizzo)

C) CERTIFICAZIONI E DICHIARAZIONI

- 1) Dichiarazione L. 13/89
- 2) Autocertificazioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 447/98

D) DOCUMENTAZIONE

- 1) Dimostrazione di titolo reale di godimento sull'immobile
- 2) Copia documento di identità e codice fiscale dei Proprietari firmatari e del Tecnico incaricato

E) ELABORATI URBANISTICI

- 1) Norme di P.R.G. vigente (originali e modificati)

- 2) Estratto P.R.G. vigente (originale)
- 3) Estratto P.R.G. vigente (modificato)
- 4) Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP

Resta salva la possibilità da parte della società di presentare, conformemente alle norme vigenti, varianti al progetto, a condizione che esse non modifichino la destinazione d'uso prevista a media struttura di vendita, non superino la superficie complessiva e la superficie di vendita massime previste al punto 4 della delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 30 novembre 2004, non diminuiscano la dotazione di aree a standard.

E' fatta salva la eventuale diversa disciplina che il Comune prevederà per l'area in sede di formazione del Piano di governo del territorio ai sensi della legge regionale n. 12/2005.

Art. 4 - durata della convenzione

La società si impegna a realizzare la trasformazione prevista, nonché ad adempiere agli obblighi previsti dalla presente convenzione, entro il periodo di validità della convenzione, il cui termine viene stabilito uguale e corrispondente al termine di validità del permesso di costruire che sarà rilasciato dal Comune a seguito della sottoscrizione della presente convenzione, ovvero in tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Resta salva la possibilità da parte della società di richiedere proroghe del permesso di costruire in conformità all'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Art. 5 – clausola di efficacia

Nel caso la società non realizzi la trasformazione e non adempia agli obblighi previsti dalla presente convenzione nel termine indicato al precedente art. 4, e anche nel caso che i lavori non abbiano inizio entro nove mesi dalla avvenuta pubblicazione sul Burl dell'avviso di approvazione del progetto in variante, il progetto medesimo, previa dichiarazione del Sindaco, si dovrà intendere decaduto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica e per le aree e gli immobili indicati in premessa si applicherà la disciplina prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

Art. 6 – oneri di urbanizzazione primaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dalla società in relazione all'intervento da realizzare, qualificato come intervento di nuova costruzione ai sensi 27 della legge regionale n. 12/2005, e in relazione alla destinazione commerciale – media struttura di vendita ammontano a complessivi €.112.718,21 (centododicimilasettecentodiciotto/21) secondo gli importi vigenti alla data di sottoscrizione della presente convenzione. Tale importo è stato versato antecedentemente alla sottoscrizione della presente convenzione alla tesoreria comunale, con quietanza n..... del

Art. 7 – urbanizzazioni primarie e allacciamenti ai pubblici servizi

In considerazione del fatto che la zona in cui la società dà attuazione al progetto risulta servita dalle reti dei pubblici servizi, la società si impegna a realizzare l'allacciamento ad essi come indicato nel progetto. Gli allacciamenti dovranno essere concordati con gli enti gestori dei servizi, secondo le modalità e le prescrizioni delle aziende erogatrici. La società si impegna altresì al ripristino delle opere di urbanizzazione esistenti nella eventualità di una loro manomissione durante i lavori. L'eventuale ripristino della sede stradale manomessa dovrà essere eseguito a perfetta regola d'arte, comprese le ricariche di materiale occorrente.

Art. 8 - quantificazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche

In conformità alle norme vigenti, e in relazione alla destinazione commerciale – media struttura di vendita dell'insediamento, il progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del comporta una dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale non inferiore a mq. 1292,64 (milleduecentonovantaduevirgolasessantaquattro), pari alla superficie commerciale – media struttura di vendita da realizzare.

Art. 9 – cessione di aree per attrezzature pubbliche - urbanizzazioni secondarie

In riferimento alla quantificazione di cui al precedente art. 8, la società si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree per attrezzature pubbliche – urbanizzazioni secondarie indicate in tinta nella Tavola n. del progetto, per una superficie complessiva di mq. 720,22 (settecentoventivirgolaventidue). La cessione delle anzidette aree, identificate catastalmente con il fg. mappale avviene contestualmente e per effetto della sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 10 – contributo per la realizzazione di parcheggi

In considerazione del fatto che le aree cedute al Comune per attrezzature pubbliche – urbanizzazioni secondarie ai sensi del precedente art. 10 sono inferiori a quelle quantificate ai sensi del precedente art. 8, la società, in conformità a quanto prescritto dall'art. 109 lettera a) del Piano delle regole del PGT adottato, è tenuta a versare al Comune un importo di € 62.900 (sessantaduemilanovecento/00), pari al costo necessario per attrezzare, nel parcheggio pubblico identificato nel Piano dei servizi del PGT adottato come "167.P", una superficie a parcheggio di mq. 572,42.

Tale importo è stato versato antecedentemente alla sottoscrizione della presente convenzione alla tesoreria comunale, con quietanza n..... del

Art. 11 – oneri di urbanizzazione secondaria

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dalla società in relazione all'intervento da realizzare, qualificato come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 27 della legge regionale n. 12/2005, e in relazione alla destinazione commerciale – media struttura di vendita ammontano a complessivi 20.940,76 (ventimilanovecentoquaranta/76) €, secondo gli importi vigenti alla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Tale importo è stato versato antecedentemente alla sottoscrizione della presente convenzione alla tesoreria comunale, con quietanza n..... del

Art. 12 – contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse generale

In conformità all'art. 109 lettera c) del Piano delle regole del PGT adottato, la società è tenuta a versare al Comune un importo di € 110.000,00 (centodiecimila/00), pari alla somma pro quota necessaria per l'esecuzione di opere di miglioramento viabilistico previste dal Piano dei servizi del PGT adottato e comprensiva degli oneri per l'acquisizione delle relative aree.

Tale obbligo si deve intendere completamente soddisfatto attraverso il versamento degli oneri di urbanizzazioni primaria di cui al precedente art. 6.

Art. 13 – costo di costruzione

La quota relativa al costo di costruzione del contributo di costruzione dovuto dalla società in relazione all'intervento da realizzare, qualificato come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 27 della legge regionale n. 12/2005, e in relazione alla destinazione commerciale – media struttura di vendita ammonta a complessivi (.....), pari al 10% del computo metrico estimativo allegato al progetto. Tale importo sarà versato in corso d'opera secondo le modalità vigenti nel Comune.

Art. 14 - ulteriori impegni

La Società si impegna a riservare parte della superficie di vendita dell'esercizio commerciale ai prodotti tipici regionali caratterizzati dai marchi Dop, Igp, Igt; Doc, Docg o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali, con preferenza per i prodotti agricoli tipici della zona del Sud Milano.

Inoltre si impegna, nei limiti delle disposizioni di legge vigenti in materia e delle esigenze della medesima società, all'assunzione di persone con caratteristiche e professionalità idonee residenti a Rosate con preferenza per il sesso femminile.

Art. 15 – trasferimento degli obblighi agli aventi causa

La società potrà eventualmente procedere alla vendita delle aree oggetto della presente convenzione e potrà così trasferire ai soggetti acquirenti gli oneri e gli obblighi ivi previsti. Nel caso di vendita, parziale o totale, la società, insieme ai suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo,

resterà solidalmente responsabile verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, a meno che gli aventi causa si sostituiscano integralmente nelle garanzie prestate dalla società.

Art. 16 – oneri e spese dell'atto

La società si assume ogni spesa, imposta e tassa inerente e conseguente alla presente convenzione, compresa la spesa per l'incarico di consulenza che il Comune ha affidato in relazione al progetto per l'insediamento della media struttura di vendita. La società si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Il presente atto viene pubblicato mediante lettura da me datane ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo firmano con me Notaio in fine ed a margine degli altri fogli; omessa la lettura degli allegati per espressa volontà dei comparenti.

Consta di fogli scritti a macchina ecc. ecc. da persone di mia fiducia e da me Notaio.

F.TO PIETRO CODAZZI

F.TO PIETRO ANGELO AMBROGIO GIUDICE

F.TO NOTAIO

SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 15.07.2008 DELIBERA NR. 46
ART. 49 D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

**OGGETTO: REVOCHE DELIBERAZIONI C.C. N. 16/2007 E C.C. N. 25/2007 E
CONTESTUALE CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI E
APPROVAZIONE DEL PROGETTO IN VARIANTE PER INSEDIAMENTO DI UNA
MEDIA STRUTTURA DI VENDITA SOC. GARDENIA-SOC. PRACCHI DISCOUNT
SRL AI SENSI DELL'ART. 5 D.P.R. N. 44/98 E ART. 97 L.R. N. 12/06.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere favorevole.

li, 15.07.2008

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO
F.to arch. Pietro Codazzi

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto con parere favorevole.

li,

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Si esprime parere favorevole alla citata di bilancio.

L'UFFICIO DEL REVISORE DEL CONTO

li,

IL REVISORE DEL CONTO

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Pierluigi Pasi

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 29/07/2008 al 13/08/2008 .

Rosate, 29/07/2008

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione , insussistenti iniziativa, denunce di vizi di illegittimità o di incompetenza, di cui all'articolo 134 comma 3° del testo unico D.Lgs. n. 267/2000

Rosate, 09/08/2008

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, 29/07/2008

IL FUNZIONARIO DELEGATO

