



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 28 del 23/12/2022

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE A PREVIGENTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "EX CAMICERIA LEVA" IN ISPRA VIA ROMA VIA E. FERMI VIA SAN GIOVANNI BOSCO - ESAME DELLE OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA

L'anno 23/12/2022, addì ventitre del mese di Dicembre alle ore 21:10, nella SEDE COMUNALE, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Melissa De Santis il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott. Claudio Biondi.

Intervengono i Signori:

	Nome				Nome		
1	DE SANTIS MELISSA	X		8	RIVA CRISTINA	X	
2	GRANATA ANGELO	X		9	BALESTRERO MASSIMILIANO	X	
3	PASINI GIANBATTISTA		X	10	DI SPIRITO ROSALINA	X	
4	CAO MARTINA	X		11	RIBECCO FABRIZIA	X	
5	TRINCI PAOLA	X		12	MELCHIORI EGLE		X
6	SIMOES AGOSTINHO DOS SANTOS MARQUES ISABEL MARIA	X		13	DEL VITTO ANDREA		X
7	TURETTA DAVIDE	X					

PRESENTI: 10 ASSENTI: 3

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE A PREVIGENTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "EX CAMICERIA LEVA" IN ISPRA VIA ROMA VIA E. FERMI VIA SAN GIOVANNI BOSCO - ESAME DELLE OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Sindaco prende la parola per illustrare sinteticamente i contenuti del PII all'ordine del giorno e riepilogare i passaggi salienti della procedura amministrativa seguita dagli uffici. Dà atto che la documentazione è stata pubblicata nei termini di legge e messa a disposizione dei consiglieri e dei cittadini sul sito istituzionale. Fa altresì presente che non ci sarà discussione su ogni singola osservazione, dando le stesse per lette e note, ma si procederà con la votazione sulle singole osservazioni e poi alla votazione finale.

Chiede la parola la consigliera Di Spirito:

"Non sono d'accordo sul fatto che non ci sarà una discussione su ogni singola osservazione, come al solito non date spazio al confronto con le minoranze consiliari. Non ho dichiarazioni scritte da allegare al verbale della seduta odierna quindi chiedo per cortesia che il segretario verbalizzi la seguente dichiarazione, espressa a nome del mio gruppo.

Anticipo che il nostro voto sull'approvazione del PII sarà contrario. Non abbiamo nulla contro la proprietà alla quale anzi va la nostra riconoscenza per il progetto di riqualificazione dell'area; contestiamo invece l'amministrazione comunale che non ha avuto il coraggio di acquisire l'area e procedere ad un autonomo progetto pubblico di riqualificazione. Abbiamo invece affidato al privato questo compito rinunciando al controllo e alla gestione dell'area. In cambio di cosa? Le opere a scomputo non sono soddisfacenti. La palestra non aggiungerà nulla all'attuale dotazione degli impianti sportivi ma determinerà un sovraccarico di costi gestionali a spese dei cittadini. Addirittura dovremo pagarci noi i pannelli fotovoltaici della palestra. La visione prospettica di questa amministrazione è limitata, senza obiettivi. Siamo inoltre preoccupati per la questione dello scarico delle acque reflue nel depuratore JRC, considerati i pareri espressi dal Centro e dal gestore idrico integrato Alfa srl. Non siamo inoltre convinti su alcune scelte e sull'impatto che le stesse avranno sull'ambiente circostante. Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti, così verranno meno nuove opportunità di opere pubbliche, utili per i cittadini del paese. Il tema sicurezza stradale ci preoccupa e il fatto che il sindaco richiami i pareri favorevoli della provincia non ci rassicura, anzi a noi sembra che l'amministrazione voglia scaricare sugli uffici provinciali responsabilità che sono legate a scelte del comune. E parliamo dell'impatto su via Fermi, via Roma, la rotatoria tra via Fermi e via Roma ed altre sedi viarie. Ci auguriamo che in sede attuativa possano essere corrette alcune decisioni. Per tutte queste ragioni esprimiamo voto contrario sulla proposta di deliberazione. Colgo l'occasione per ringraziare l'ufficio tecnico comunale per il lavoro svolto".

Il Sindaco riprende la parola e prima di passare alla votazione delle singole osservazioni fa presente che la riduzione degli oneri di urbanizzazione non è stata una scelta dell'amministrazione ma la conseguenza obbligata della normativa regionale in materia di riqualificazione urbana attualmente in vigore. Così come le opzioni progettuali ipotizzate dall'operatore per la gestione del flusso veicolare sono state sottoposte al preventivo parere degli organi preposti alla sicurezza del traffico per obbligo di legge non perché l'amministrazione non intendesse assumersi le proprie responsabilità. Per quanto riguarda il tema del depuratore quest'ultimo verrà affrontato in fase di



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

rilascio dei titoli edilizi attuativi del PII, fermo restando che la proprietà è ben consapevole del problema come attesta con separata dichiarazione allegata agli atti dell'ufficio.

A questo punto il Sindaco passa alla lettura delle singole osservazioni per ciascuna delle quali invita i consiglieri ad esprimere il proprio voto.

Premesso che:

- La Società TIGROS S.P.A. (c.f. 00753150127 e P.IVA 12790620152), con sede legale in Solbiate Arno (VA), Via del Lavoro, n. 45, è subentrata a Verbano East Coast S.r.l. nelle seguenti proprietà:

a) di un compendio sito in Ispra (VA), Via Roma, censito al Catasto del Comune amministrativo e censuario di Ispra al mappale n. 5458 (al catasto terreni), n. 2341 (al catasto urbano), foglio n. 5, per una superficie catastale pari a m² 28.670,00;

b) di un compendio sito in Ispra (VA), Via Don Bosco, censito al Catasto del Comune amministrativo e censuario di Ispra ai mappali n. 700 e 5827, foglio n. 5, per una superficie catastale complessiva di m² 10.383,00;

- il comparto nel quale ricadono le predette aree è dismesso da diversi decenni, in seguito alla cessazione, agli inizi degli anni Ottanta, delle attività produttive della Camiceria Leva Letra S.p.A. e versa in stato di completo abbandono: si tratta pertanto di un detrattore rispetto al quale si rende opportuna una complessa operazione di riqualificazione urbana ed ambientale, atta a garantire la rifunzionalizzazione di un luogo carico di valenze simboliche, in una prospettiva tesa a restituire tale spazio alla fruizione collettiva ed a garantire il consentaneo rafforzamento della maglia infrastrutturativa pubblica;

- il comparto, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Ispra, è azzonato quale "ambito di trasformazione comparto F (Programma Integrato di Intervento)" ed è suscettibile di trasformazioni entro la cornice giuridico-procedurale di un programma integrato di intervento;

- il comparto è stato effettivamente oggetto di un Programma Integrato di Intervento, adottato e approvato in variante al P.G.T., rispettivamente mediante le deliberazioni del Consiglio comunale di Ispra n. 21 del 7 giugno 2018 e n. 34 del 23 ottobre 2018, tutt'ora vigente in carenza di declaratorie decadenziali;

- la società Tigros S.p.A., ai sensi degli artt. 87 e seg., l.r. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, ha proposto al Comune di Ispra un progetto teso a prefigurare, entro la cornice della scheda di piano e delle previsioni del suddetto PII (tanto con riferimento alla gamma delle funzioni quanto con riferimento alle grandezze insediative), una complessiva variante al predetto Programma Integrato di Intervento in vista di una diversa soluzione di recupero del comparto di minor impatto e di matrice propriamente rigenerativa;

- la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento presentata dalla società Tigros S.p.A. prevede:

a. dal punto di vista insediativo:

la demolizione dei fabbricati dismessi ed irrecuperabili ricadenti entro il comparto, ad eccezione della ciminiera e della caldaia in ghisa dell'originaria unità produttiva (che saranno oggetto di un restauro filologico), e la ricostruzione dei seguenti edifici: struttura destinata ad ospitare una media struttura di vendita, struttura destinata ad ospitare un esercizio di somministrazione, struttura destinata ad ospitare un edificio con funzione turistica-ricettiva, due palazzine residenziali;

b. dal punto di vista infrastrutturativo:

la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- pista ciclo-pedonale su via Fermi;
- completamento pista ciclo-pedonale su via Roma;
- riduttore velocità su via Roma;
- collegamento al collettore comunale delle acque nere;
- realizzazione di nuova cabina elettrica;
- sistemazione colatore Baragiola;



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

- parcheggio Baragiola;
- fermata autobus;

nonché delle ulteriori opere di urbanizzazione, da attuarsi in guisa di contributo straordinario - standard qualitativo:

- nuova palestra della Baragiola;
- area a verde pubblico con funzioni di drenaggio sostenibile e di spazio fruibile.

I profili di variante rispetto al pregresso PII sono di seguito elencabili:

- diminuzione delle altezze massime (da 28 m a 23 m – esistente);
- diminuzione degli abitanti teorici insediabili per la funzione residenziale (da 110 a 35 unità);
- modifica percentuale di alcune destinazioni d'uso del comparto come di seguito specificato in dettaglio.

- Commercio: confermato 15% + spazio di supporto al commerciale (depositi, servizi): da 13% a 10%;
- turistico-ricettivo/appartamenti protetti per anziani: da 0% a 59% (78 camere e 120 posti letto per una SLP di 7.000 mq, con precisazione che, oltre la soglia di 500 mq tale prospettazione non assume efficacia conformativa);

- soppressione della destinazione produttivo-artigianale-terziario-servizi (nel PII vigente pari al 35%);

- residenza: da 27% a 13% (due edifici da 780 mq di SLP ciascuno);

- somministrazione assimilato al commercio: da 10% a 3% (SLP di 400 mq, SV di 150 mq + 150 mq).

- diversa formulazione e tipologia delle prescrizioni e degli interventi richiesti dall'Amministrazione, che il Progetto restituisce come interventi a scomputo d'oneri, compensazioni e standards qualitativi;

- la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento, come positivamente verificato in sede di istruttoria tecnica, si conforma al paradigma espresso dall'art. 87, II comma, della l.r. 12/2005 cit., in ragione:

a. della previsione di una pluralità di funzioni e di una finalità di riqualificazione e rigenerazione;

b. del ricorrere di modalità di intervento integrate orientate alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c. della rilevanza territoriale dell'intervento, idoneo ad incidere positivamente sui processi di valorizzazione e di riorganizzazione dell'area della ex camiceria e del suo intorno;

- il progetto di intervento è stato sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità procedente, ha concluso la procedura rilasciando decreto di non assoggettabilità alla VAS (prot. 4732 del 27.05.2022);

- il percorso di partecipazione si è articolato, oltre che nel rispetto delle formalità di legge: il Progetto di intervento è stato illustrato il 1° giugno 2022 ai capigruppo consiliari e il 30 giugno 2022 al consiglio comunale e alle parti sociali, tra le quali Confcommercio Ascom Varese ha trasmesso il proprio parere il successivo 20 luglio 2022 prot. n. 6631/2022; (quanto al parere dell'Associazione commercianti di Varese *infra*, in sede di controdeduzione sull'osservazione che ha riproposto il parere);

- la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento è stata esaminata in linea tecnica dal Comune negli aspetti procedurali, prestazionali ed urbanistici ed il PII in variante è stato adottato dal Consiglio comunale di Ispra mediante deliberazione n. 18 del 03.08.2022;

- il Comune di Ispra, con nota PEC prot. n. 9452 del 14.10.2022, ha chiesto alla Provincia di Varese la verifica di compatibilità al PTCP;

- la Provincia di Varese ha valutato il PII in variante al previgente PII "ex Camiceria Leva" compatibile con le previsioni prescrittive e prevalenti del Piano provinciale, limitandosi a sottolineare la non coerenza con l'impianto urbanistico entro cui si innesta il PII, costituito dal previgente PII ex Leva, del solo elemento rappresentato dalla piastra di 6.500 mq riservati alla funzione turistico-ricettiva, prot n° 10805 del 28.11.2022;

Contributo della Provincia di Varese nell'ambito della Valutazione di Compatibilità al P.T.C.P.

Osservazione: L'esito della verifica di compatibilità rispetto al PTCP si è concluso nel senso che il PII in variante non presenta criticità in relazione a disposizioni prescrittive e prevalenti del piano territoriale



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

né la Provincia ha riscontrato altri profili di contrasto con il PTCP ancorché di natura non prevalente né è stato profilato un contrasto con le linee strategiche del piano provinciale

Si prende atto favorevolmente della posizione rappresentata dall'Amministrazione provinciale la quale non ha riscontrato profili di contrasto con le previsioni del PTCP. Segnatamente, si prende atto che non sono stati evidenziati profili di contrasto con prescrizioni prescrittive e prevalenti del piano sovra comunale e che non state del pari evidenziate neppure criticità riferibili a previsioni di natura non prevalente espresse dal medesimo PTCP o con linee di impostazione strategica del piano provinciale.

Si accoglie la sollecitazione provinciale a rivalutare la compatibilità con la cornice regolatoria rappresentata dal PII previgente della previsione di una superficie turistico-ricettiva di 6.500 mq e si ritiene opportuno convertire tale superficie nella destinazione cohousing (forma specifica di residenzialità), già presente nell'abaco delle destinazioni ammesse dal PII previgente, limitando la destinazione turistico-ricettiva a soli 500 mq.

Contributo di A.R.P.A. ex art. 13 comma 6 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Prot. n° 10.347 del 14.11.2022

Osservazione: Nel parere si esprimono delle considerazioni in merito allo stato di avanzamento della procedura di bonifica dell'area, alla eventuale necessità di prevedere la redazione di uno studio sull'invarianza idraulica, alla possibilità di recupero delle acque piovane, richiamando anche le norme per la gestione degli acquedotti, dei reflui urbani e delle acque piovane.

Si prende atto delle raccomandazioni espresse dall'Agenzia regionale di protezione dell'ambiente funzionali alla minimizzazione dell'impronta ambientale del comparto che verranno puntualmente recepite in fase esecutiva.

- nel periodo tra l'adozione e l'approvazione del PII in variante al previgente PII "ex Camiceria Leva" sono pervenute n. 8 osservazioni;

- che ai sensi degli artt. 13 e 14 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 il Consiglio comunale (che già si è espresso in fase di adozione e che aveva adottato ed approvato il previgente PII ex Leva) è chiamato a controdedurre analiticamente ciascuna osservazione pervenuta, in vista dell'approvazione definitiva del PII in variante al previgente PII.

Osservazione N°1

**Protocollo n°9233 del
10.10.2022**

Categoria Richiedente/i DI SPIRITO – “Uniti Per Ispra”

Quesiti N°. 11

SINTESI OSSERVAZIONI

Riconoscendo le significative migliorie del nuovo progetto proposto da Tigros spa rispetto all'ultima versione presentata nel corso della passata consiliatura, il gruppo Uniti per Ispra intende avanzare delle osservazioni ponendo l'attenzione su talune criticità, individuate nel corso di una approfondita analisi del materiale progettuale e descrittivo messo a disposizione dagli uffici comunali.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

- 1) Nel complesso si ritiene che per l'area è prevista una eccessiva copertura del suolo con superfici non permeabili. Come già proposto per il passato progetto, gli stalli di sosta delle aree a parcheggio dovrebbero essere realizzate in prato armato e non in asfalto, soluzione per altro normalmente adottata per la realizzazione di grandi parcheggi di centri commerciali e supermercati (Tigros Brebbia, Conad Angera).
- 2) Scarsa presenza di superfici a prato e alberature. Non si è potuto non notare che le attuali alberature verranno interamente abbattute; anche se non siamo del tutto sfavorevoli alla integrale sostituzione degli esemplari esistenti, riteniamo opportuno che l'operazione sia realizzata solo in presenza di motivazioni forti. Gli alberi che attualmente sono presenti nell'area hanno un valore paesaggistico, ecologico ed economico data la loro età e le loro dimensioni. Comunque, si constata che le aree a verde previste sono davvero limitate e perciò ritenute insufficienti per garantire una opportuna mitigazione delle nuove strutture costruite. All'interno dell'area a verde lungo via Roma è individuata una cabina elettrica, che per posizione e mancata mitigazione (ad esempio con vegetazione) risulta orripilante alla vista e quindi paesaggisticamente inaccettabile. In generale, le dimensioni estremamente ridotte delle aiuole in progetto non garantiscono una crescita adeguata degli apparati radicali degli alberi da mettere a dimora e perciò non potrà essere garantita una crescita in salute degli stessi alberi.
- 3) Gli ingressi / uscite carrabili all'area, così come sono state previste lungo via Fermi e lungo via Roma, non garantiscono una immissione agevole e sicura del traffico veicolare sulle strade. La situazione appare più critica lungo la via Fermi, ovvero via di comunicazione trafficata e già oggi sottodimensionata e non più adeguata alla gestione dei numerosissimi accessi/uscite alle attività commerciali e artigianali presenti lungo la via. Forse il rifacimento della rotonda posta all'incrocio tra via Roma e via Fermi avrebbe potuto essere la soluzione per ovviare ai problemi individuati, consentendo quindi di far confluire in essa l'entrata/uscita all'area ex Leva. In ogni caso, per le uscite previste dal progetto dovrebbe essere destinato maggior spazio per creare corsie di entrata/uscita più lunghe e quindi più sicure, con maggior visibilità e maggiormente adeguate per il deflusso del grande e concentrato traffico veicolare.
- 4) La prosecuzione della pista ciclopeditonale di via Fermi anche all'interno dell'area ex Leva è sicuramente un intervento fondamentale per la continuità dell'infrastruttura di mobilità dolce già presente da anni e rimasta interrotta. Il tratto previsto dal progetto appare però diverso rispetto ai tratti esistenti a causa della mancanza di una fascia verde di separazione della stessa pista dalla sede stradale. Tale fascia verde è fondamentale per garantire una maggiore sicurezza per i pedoni e i ciclisti in transito. Nel caso in cui non fosse possibile adeguare la fascia verde interposta tra pista ciclopeditonale e sede stradale, risulta necessaria l'installazione di barriere protettive per la sicurezza di pedoni e ciclisti, riferibili a guard-rail o altri elementi verticali di separazione.
- 5) E' prevista una struttura multipiano da destinare a ricezione turistica, hotel. Durante la presentazione pubblica del progetto è stato dichiarato un cambio di rotta, immaginando una casa di riposo. In ogni caso, la funzione di hotel, come quella di casa di riposo, risultano essere funzioni estranee al comparto, che presenta invece esercizi commerciali e residenze.
- 6) Per quanto riguarda la nuova palestra, come già segnalato per lo scorso progetto presentato, non è prevista una connessione funzionale, visiva e di comunicazione tra la nuova area sportiva e quella esistente di piazzale Olimpia. La via San Giovanni Bosco dovrebbe essere pedonalizzata e rientrare a tutti gli effetti entro l'area sportiva comunale, garantendo comunque il transito dei pullman per il trasporto degli sportivi durante gli eventi ospitati, nonché l'accesso delle auto ai parcheggi dell'area sportiva. Come sempre, un progetto può essere considerato di qualità solo se ha la capacità di integrarsi e interagire con la realtà esistente che lo circonda, diversamente sarà solo un monumento autoreferenziale che produrrà consumo di suolo ed esborso di ingenti risorse.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

7) Nello specifico riferimento al progetto della nuova palestra, si ritiene del tutto inopportuno utilizzare una tale mole di denaro pubblico (oneri che potrebbero essere spesi per opere più utili) per una struttura inutile per le esigenze della popolazione. Il rischio reale è quello di costruire una cattedrale nel deserto che non servirà a nessuno, rimarrà vuota e potrebbe quindi avere anche problemi di manutenzione. Proprio la manutenzione e la gestione di questa nuova palestra rappresenterà una nuova spesa e perciò ulteriori esborsi di denaro dalle casse comunali. Infine una riflessione: le dimensioni della nuova palestra non si discostano da quelle della palestra già esistente in centro paese tra le scuole medie e le scuole elementari, quindi qual è il senso di costruire un doppiopione per un servizio già esistente?

8) Nel merito dell'area retrostante alla palestra in progetto, si evidenziano due criticità:

La prima riferibile alla possibile creazione di un'area per attività ludiche e ricreative in relazione alla sua manutenzione e al suo utilizzo in sicurezza anche nei momenti di non utilizzo. Infatti quell'area che resterebbe più nascosta dalla nuova struttura sportiva rischia di diventare ritrovo non controllato per attività che possono recare disturbo ai residenti con condizioni non in sicurezza.

La seconda criticità individuata riguarda la creazione di un'area depressa / laghetto, opera che rischia di andare a modificare l'area naturale. Dove si prevede la realizzazione del "laghetto" troviamo oggi un punto di risorgiva naturale di acque sotterranee, punto di origine del Torrente della Posca, che dopo un tortuoso percorso sfocia nel torrente Novellino e infine nel Lago Maggiore in zona Lavorascio. Nel campo agricolo oggetto di intervento le suddette acque di risorgiva hanno creato nel corso dei secoli un piccolo torrente che risulta oggi circondato da vegetazione acquatica costituita da alberi ad alto fusto di latifoglie: habitat naturale ideale per una fauna costituita principalmente da insetti e volatili. A nostro avviso il progetto dovrebbe tutelare e conservare queste risorse, esso invece rischia di essere snaturato alterando lo stato attuale con un rimodellazione del suolo e una alterazione dell'habitat sopra descritto. Pertanto trattandosi di un torrente che scarica a lago, non è necessario creare un 'rea depressa per raccogliere le acque meteoriche; esse infatti saranno naturalmente trasportate verso il lago. L'alterazione del profilo del terreno, ovvero dell'alveo del torrente della Posca potrebbe determinare un accumulo e ristagno di acqua comportando problemi igienici con rilascio di cattivi odore e presenza di insetti nonché problemi di manutenzione e gestione.

9) La costruzione di tutti gli edifici previsti dal Progetto, produrrà un carico importante per il sistema fognario esistente, anche tenute in considerazione le note e presenti criticità già esistenti relativamente alla gestione della rete fognarie dirette verso il Depuratore Euratom, nonché ripetuti problemi di allagamento verificatisi nell'area adiacente alla seconda rotonda della via Fermi e zona ex stazione ferroviaria. Riteniamo che prima di approvare in via definitiva il Progetto Area ex camiceria Leva, sarebbe opportuno e necessario realizzare ulteriori approfondimenti con i soggetti interessati per stabilire la capacità o meno del sistema fognario di ricevere ulteriore carico di reflui.

10) Preme inoltre chiedere all'Amministrazione Comunale di garantire il rispetto delle destinazioni d'uso come ad oggi previste dal Progetto di riqualificazione dell'area, senza possibilità di creazione di ulteriori spazi ad uso commerciale, al fine di tutelare le attività commerciali e artigianali storiche del Paese.

Infine, confidiamo che l'Amministrazione Comunale, ponga massimo impegno per garantire che i lavori di realizzazione del Progetto in indirizzo siano integralmente realizzati nei tempi previsti, scongiurando il verificarsi di ritardi che possano lasciare l'Area in condizioni di degrado e abbandono.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Osservazione n.1: Eccessiva copertura del suolo con superfici non permeabili.

PARZIALMENTE ACCOLTA: gli stalli di sosta delle aree a parcheggio saranno realizzati in autobloccanti e non in asfalto.

Con voti n° 8 favorevoli e n. 2 astenuti (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione n.2: Scarsa presenza di superfici a prato e alberature. All'interno dell'area a verde lungo via Roma è individuata una cabina elettrica, che per posizione e mancata mitigazione (ad esempio con vegetazione). In generale, le dimensioni estremamente ridotte delle aiuole in progetto non garantiscono una crescita in salute degli stessi alberi.

PARZIALMENTE ACCOLTA: il presente progetto è solamente una Variante al Programma integrato di intervento già vigente nel Comune di Ispra che prevede un intervento Compensatorio già approvato e vigente nel comune di Ispra e di Taino con le relative autorizzazioni forestali già emanate e relativa quota a parte delle monetizzazioni a compensazione già versate, di cui alla Deliberazione C.C. n. 7 del 04/02/2019.

Verrà introdotto del verde di mitigazione alla cabina elettrica e, ove possibile verranno inserite aiuole con profondità maggiori.

Con voti n°8 favorevoli, n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione n.3: Gli ingressi / uscite carrabili all'area, così come sono state previste lungo via Fermi e lungo via Roma, non garantiscono una immissione agevole e sicura.

RESPINTA: Il progetto è stato sottoposto alla valutazione dei competenti uffici Provinciali che hanno espresso parere negativo all'apertura di nuovi accessi sulla Provinciale via E. Fermi e all'ampliamento della rotonda consentendo l'ingresso al comparto da via Roma. L'ingresso su via Roma è stato ulteriormente modificato al fine di aumentare la sicurezza anche di pedoni e ciclisti.

Con voti n° 8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco) essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione n.4: Il prosieguo della pista ciclopeditonale di via Fermi, mancata fascia verde di separazione della stessa pista dalla sede stradale e l'installazione di barriere protettive per la sicurezza di pedoni e ciclisti.

PARZIALMENTE ACCOLTA: il progetto è stato sottoposto alla valutazione dei competenti uffici Provinciali che hanno espresso parere negativo ad un aumento dei flussi ciclabili in prossimità della provinciale via E. Fermi e della rotonda esistente. Ove possibile verranno inserite aiuole spartitraffico o barriere protettive per la sicurezza di pedoni e ciclisti.

Con voti n° 8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco) essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione n.5: È stata prevista una struttura multipiano da destinare a ricezione turistica, hotel, la funzione di hotel, come quella di casa di riposo, risultano essere funzioni estranee al comparto, che presenta invece esercizi commerciali e residenze.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

ACCOLTA: la quota di turistico-ricettivo prevista nella proposta di variante al PII al momento della adozione viene soppressa prendendo spunto dalla segnalazione della Provincia e trova riviviscenza la funzione del cohousing.

Con voti n° 10 favorevoli, essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione n.6 Per quanto riguarda la nuova palestra, come già segnalato per lo scorso progetto presentato, non è prevista una connessione funzionale, visiva e di comunicazione tra la nuova area sportiva e quella esistente di piazzale Olimpia;

RESPINTA: la connessione funzionale, visiva e di comunicazione tra la nuova area sportiva e quella esistente di piazzale Olimpia è rappresentata dallo spazio ludica e di giuoco della Baragiola come elemento di connessione ambientale nel verde con il recupero dell'area umida e del colatore Baragiola e la fermata dell'autobus.

Con voti n° 8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione n.7: Progetto della nuova palestra, si ritiene del tutto inopportuno utilizzare una tale mole di denaro pubblico.

RESPINTA. Si tratta di un investimento teso a garantire un decisivo rafforzamento delle dotazioni per la pratica sportiva.

Con voti n° 8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco) essendo n°10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione n.8: Area retrostante alla palestra in progetto, si evidenziano due criticità:

La prima riferibile alla possibile creazione di un'aera per attività ludiche e ricreative in relazione alla sua manutenzione e al suo utilizzo in sicurezza anche nei momenti di non utilizzo.

La seconda criticità individuata riguarda la creazione di un'area depressa / laghetto.

RESPINTA: la creazione di un'area depressa / laghetto, per attività ludiche e ricreative è un'opera che non andrà a modificare l'area naturale, dove si prevede unicamente la realizzazione della depressione per il principio dell'invarianza idrica ed idraulica "laghetto" e si informa alle tecniche Nature Based Solutions, l'area attualmente è già orograficamente depressa, caratterizzata da risorgiva naturale di acque sotterranee, punto di origine del Torrente del Posca che sfocia nel Lago Maggiore. Nell'area di intervento esiste un piccolo torrente che risulta oggi circondato da vegetazione acquatica costituita da alberi di alto fusto e di latifoglie; questo habitat naturale verrà ripulito e rinaturalizzato, con rafforzamento della funzione sia ecologica sia idraulica.

Il progetto tutela e conserva queste risorse, non alterando lo stato attuale intervenendo con una rimodellazione del suolo senza alterare l'habitat sopra descritto.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco) essendo n°10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Osservazione n.9: La costruzione di tutti gli edifici previsti dal Progetto, produrrà un carico importante per il sistema fognario esistente, anche tenute in considerazione le note e presenti criticità già esistenti relativamente alla gestione delle reti fognarie dirette verso il Depuratore Euratom.

ACCOLTA: in fase attuativa verranno verificate tutte le tematiche relative allo scarico dei reflui urbani verso la depurazione delle acque nei ricettori atti allo scopo.

Con voti n° 8 favorevoli e n. 2 astenuti (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione n.10: Rispetto delle destinazioni d'uso previste dal Progetto di riqualificazione dell'area, senza possibilità di creazione di ulteriori spazi ad uso commerciale.

ACCOLTA: le destinazioni d'uso previste dalla Variante del P.I.I. sono prescrittive e non modificabili in fase attuativa, senza specifica variante urbanistica.

Con voti n° 10 favorevoli, essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Infine, confidiamo che l'Amministrazione Comunale, ponga massimo impegno per garantire che i lavori di realizzazione del Progetto in indirizzo siano integralmente realizzati nei tempi previsti, scongiurando il verificarsi di ritardi che possano lasciare l'Area in condizioni di degrado e abbandono.

ACCOLTA: all'atto della approvazione definitiva della variante al PII in recepimento di quanto segnalato anche nella fase istruttoria del programma sono state redatte quali allegati alla convenzione i singoli cronoprogrammi relativi alle opere di utilità pubblica il cui mancato rispetto comporterà l'applicazione delle penali di cui all'art. 9 della convenzione.

Con voti n° 10 favorevoli essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione N°2

Protocollo 9182 del
07.10.2022

Categoria Richiedente/i ALFA

Quesiti N°. 1

SINTESI OSSERVAZIONI

Con riferimento all'avviso di deposito della variante al P.I.I. in variante al P.G.T. in oggetto pubblicato in data 09/08/2022, esaminata la documentazione pubblicata, si osserva che:



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

- diversamente da quanto indicato nella documentazione pubblicata (pag.106 del documento di scooping), le reti acquedottistiche comunale e provinciale sono gestite dallo scrivente gestore del SII;
- con riferimento alla nota prot. Alfa n.0006194/2022 del 12/05/2022, non sono stati forniti alla scrivente i fabbisogni idrici del nuovo insediamento, esplicitandone le aliquote idropotabile ed uso antincendio, al fine di valutare la compatibilità di tale fabbisogno con la disponibilità idrica dell'infrastruttura acquedottistica esistente. Non è pertanto possibile confermare che il fabbisogno idropotabile indotto dal PII sia compatibile con le infrastrutture idriche esistenti senza necessità di potenziamento e/o adeguamento;
- ad eccezione del fabbricato della nuova palestra, il PII prevede il collettamento dei reflui nella pubblica rete fognaria afferente al depuratore del JRC. In merito a questo aspetto si osserva che tale punto di recapito non è stato condiviso con la scrivente, la quale ha in carico la gestione dei rapporti con il JRC, e al quale dovrà essere richiesto da parte di ALFA (Settore Conduzione) il parere preventivo allo scarico dei nuovi reflui fognari derivanti dal piano urbanistico in oggetto (es. nuove fognature e/o nuovi allacciamenti); si segnala sin d'ora che ALFA non potrà a suo volta autorizzare lo scarico o il collegamento di nuove fognature senza il nulla osta del JRC.
- dalla documentazione pubblicata non si ha alcuna evidenza che il PII non generi scarichi fognari di tipo industriale.

Corre l'obbligo, inoltre di informare che in presenza di opere fognarie di urbanizzazione in futura cessione al comune, siano esse nere o meteoriche, ALFA srl, in qualità di gestore del Servizio Idrico Integrato, è tenuta ad esprimere parere tecnico, preventivamente al rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia, in merito al progetto esecutivo di tali opere fognarie in cessione al Comune, da realizzarsi da parte di privati, comprese nell'intervento di che trattasi. A riguardo si contatti l'ufficio Piani Urbanistici di ALFA srl piani.urbanistici@alfavarese.it, che trasmetterà la modulistica e la procedura per la richiesta di parere tecnico preventivo.

La richiesta di parere tecnico preventivo è necessaria per le sole opere fognarie che andranno in cessione al Comune; in caso di allacciamenti fognarie o reti fognarie la cui competenza e gestione rimarrà in capo a soggetti privati, non è necessaria la richiesta di parere tecnico preventivo, bensì sarà necessario eseguire richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura, tramite il servizio allacciamenti di ALFA srl e la modulistica presente sul sito web di ALFA al link <https://www.alfavarese.it/tipologie-di-contratti-e-variazioni/> nell'apposita sezione.

Si richiamano infine i contenuti del parere espresso con nota prot. Alfa n.0006194/2022 del 12/05/2022 relativamente con particolare riferimento ai seguenti punti:

- lo schema di fognatura interno dovrà essere conforme a quanto previsto dall'Allegato 1 del Regolamento del S.I.I. quale Allegato -A- deliberazione n.26 del 22 marzo 2022 – ATO Varese che prevede la separazione tra rete di raccolta acque meteoriche/pluviali e rete di acque nere provenienti dai servizi e ciò dovrà essere chiaramente evidente dagli elaborati grafici presentati
- la realizzazione delle opere acquedottistiche è di esclusiva competenza del gestore del S.I.I.; lo stesso dicasi per gli allacciamenti fognari di utenza, provenienti dall'intervento di che trattasi. La preventivazione dei relativi costi è attività in capo ad ALFA S.r.l. –Ufficio Allacciamenti ed Estensioni Rete che porrà a carico del richiedente i corrispondenti oneri secondo quanto indicato nel Prezzario in vigore approvato dall'Ufficio d'Ambito.

ESAME OSSERVAZIONE



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

ACCOLTA: la gestione dei problemi relativi alla rete idrica e fognaria sono rimandati correttamente in fase attuativa del progetto di variante al PII e saranno discussi e risolti in sede di rilascio di permesso di costruire. A tal fine in quella sede procedimentale sarà prodotta e acquisita l'idonea documentazione a sostegno delle relative istanze. In tale fase verrà attivata una interlocuzione con il gestore del SII.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione N°3

Protocollo 9085 del
05.10.2022

Categoria Richiedente/i MIRA

Quesiti N°. 1

SINTESI OSSERVAZIONI

Osservazione:

Si chiede che la muratura di confine posta tra la ex camiceria Leva e le proprietà dell'osservante identificate catastalmente al mappale 683 e al mappale 7044 venga mantenuta, creando una divisione tra l'intervento in progetto e quanto già esistente. Tale muratura di confine dovrà essere necessariamente ricostruita, in quanto allo stato attuale si presenta vetusta, precaria e pericolosa per persone e cose.

Inoltre, in vista della realizzazione della nuova strada, parcheggio e supermercato, si richiede che la costruzione di detta recinzione venga effettuata conservando la medesima altezza e con materiali aventi caratteristiche fonoassorbenti per ridurre la propagazione del rumore ed il conseguente disturbo ed inquinamento acustico.

ESAME OSSERVAZIONE

RESPINTA: il progetto di riqualificazione dell'area è stato sottoposto a specifica analisi di impatto acustico e non esistono problematiche discendenti da inquinamento acustico del comparto verso le prospicienti proprietà, in quanto è la stessa provinciale di via E. Fermi a generare inquinamento acustico e non le attività svolte all'interno del comparto in esame. Il mantenimento del muro o la ricostruzione è un aspetto che sarà oggetto di valutazione in sede esecutiva anche in dialogo con il privato confinante.

Con voti n° 8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione N°4

Protocollo n° 9109 del



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

05.10.2022

Categoria Richiedente/i **CONFCOMMERCIO** **-** **ASCOM**
VARESE

ESAME OSSERVAZIONE

RESPINTA

L'osservazione, di cui si era già tenuto conto in sede di adozione, raccogliendo la sollecitazione ad una riflessione circa gli impatti sulla rete del commercio di vicinato, ha indotto ad un forte ridimensionamento della funzione commerciale entro il PII.

Va rimarcato che non sussiste alcun esercizio di vicinato, né si configura – neppure in astratto – il rischio di formazione di un centro/parco commerciale ed anche la funzione turistico-ricettiva si ridimensiona in soli 500mq. Il cohousing costituisce una particolare forma di residenza ed è urbanisticamente considerato come tale.

Non consta che sia stata prospettata una destinazione diversa dello spazio non costituente superficie di vendita. Peraltro, una destinazione urbanistica 'logistica' non si configura come tale (la logistica costituisce il segmento distributivo delle merci sia a servizio del commercio sia a servizio della produzione).

Non sussiste dunque alcun ripensamento rispetto ai temi indicati nell'osservazione né estrapolazioni da più ampie illustrazioni in sede di presentazione pubblica possono essere assunte alla stregua di intenzionalità pianificatorie, suscettibili di incidere sulla struttura contenutistica del progetto (che infatti resta invariata per tali profili (salvo la previsione del cohousing in sostituzione di eguale superficie turistico-ricettiva in recepimento di una sollecitazione della Provincia, con conseguente inconfigurabilità di obblighi di ripubblicazione, ai sensi dell'art. 13, IX comma, della l.r. 12/2005).

L'intervento di riqualificazione della ex Camiceria Leva costituisce un obiettivo strategico per il Comune di Ispra ed è conforma alle linee programmatiche e non pone affatto in contrasto con la finalità di promozione del commercio, garantendo anzi una forte riduzione dello spazio commerciale rispetto ai precedenti progetti e garantendo una connessione tra la Via Fermi (oggi separata dal centro paese) e la Via Roma e, di lì, verso il nucleo centrale; il PII non si occupa di aree commerciali poste al di fuori del perimetro di intervento né potrebbe disciplinarne le destinazioni.

In quanto dichiarato dai relatori tecnici non corrisponde a quanto affermato.

Con voti n°8 favorevoli e n°2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco) essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione N° 5

Protocollo N° 9127 del
05.10.2022



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Categoria Richiedente/i Agileri + 5

Quesiti N°. 18

SINTESI OSSERVAZIONI

Osservazioni PERVENUTE:

Osservazioni dei cittadini: Vincenzo Beniamino Angileri, Patrizia Cerreoni, Robert Arthur Henry Edwards, Nada Kojic, Anna Francesca Lacoq, Patrizia Pazos Pareyra

Osservazione n. 1: Mantenimento dell'invarianza idraulica.

Nel progetto presentato risulta un'elevata copertura del suolo con superfici non permeabili. Si chiede di aumentare le aree di suolo non impermeabilizzato con conseguente realizzazione di zone di parcheggio drenante; di verificare la sufficienza dell'attuale sistema per lo smaltimento delle acque.

Osservazione n. 2: riduzione superfici a parcheggio per combattere l'inquinamento atmosferico.

La maggior parte dei posteggi potrebbero essere realizzati sotto alla grande struttura di vendita, con uno o due livelli di parcheggio sotterraneo. I posteggi all'aperto, al fine di evitare l'eccessiva copertura del suolo con superfici non permeabile, potrebbero essere realizzati con materiali permeabili ed alternativi all'asfalto.

Osservazione n. 3: Miglioramento dell'area intorno alla palestra per ridurre l'inquinamento acustico.

La diminuzione, con conseguente ridimensionamento, dell'area a parcheggio attorno alla nuova palestra consentirebbe la creazione di aree verdi idonee a permettere la cattura delle acque piovane, a concedere ombra alle vetture posteggiate e a mitigare il forte e invasivo rumore derivante dalle strade circostanti. Tale proposta è volta anche alla creazione di un'area giochi per bambini.

Osservazione n. 4: Miglioramento della funzionalità eco-sistemica.

Dal progetto presentato risulta la creazione di un invaso atto a raccogliere le acque bianche degli edifici costruiti e del suolo asfaltato dai parcheggi all'aperto. Tale soluzione potrebbe essere evitata diminuendo le superfici coperte da asfalto e incrementando le aree verdi.

Osservazioni n. 5: Modifica della struttura del parcheggio.

La disposizione dei posteggi a spina di pesce appare essere una modalità idonea a introdurre corsie di marcia a senso unico e la conseguente creazione di aree verdi negli spazi residuali. Queste ultime, al piano strada, potrebbero essere realizzate senza l'utilizzo di cordoli che ne circoscrivano la superficie.

Osservazione n. 6: Rendere il comparto facilmente accessibile e in sicurezza per le biciclette

Al riguardo è opportuno integrare la tavola 3.10 con lo studio dei flussi ciclabili, fondamentali per elaborare percorsi in sicurezza. Occorre pertanto la predisposizione di appositi percorsi ciclabili adeguatamente segnalati con cartelli e segnaletica orizzontale all'interno del comparto, nonché la predisposizione di rastrelliere coperte con un numero adeguato di posto per le biciclette in prossimità del supermercato, della palestra e degli edifici di vicinato.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Osservazione n. 7: Sicurezza in via Roma

Risulta opportuno un prolungamento della pista ciclabile in sicurezza lungo via Roma (importante asse viabilistico per l'ingresso nel paese) tale da consentire il transito dei ciclisti e l'attraversamento con passaggio pedonale prima dell'allargamento delle corsie di ingresso e uscita nel comparto.

Osservazione n. 8: Effettuare la distinzione dei percorsi tra pedoni e ciclisti

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una pista ciclo-pedonale lunga la via Fermi che, partendo dall'attuale percorso ciclopedonale, dopo aver attraversato via Roma, si ricongiunge al percorso ciclopedonale in direzione rotonda. Al fine di garantire una maggiore e sicura circolazione si consiglia la costruzione di percorsi pedonali e ciclabili, separati in luogo dell'unico percorso oggi previsto senza che ciò vada a discapito delle aree verdi.

Osservazione n. 9: Spostamento ingresso dei veicoli al supermercato da via Roma a via Fermi.

Il progetto attuale prevede l'ingresso al supermercato da via Roma. In via Fermi il progetto prevede la realizzazione di un ingresso dedicato al trasporto merci. Al fine di ridurre il carico viabilistico su via Roma, già suscettibile di ingorghi e code, l'ingresso al supermercato dedicato alle autovetture potrebbe avvenire in via Fermi studiando opportune soluzioni per l'immissione e la non interazione con il trasporto merci. In via Roma si consiglia di limitare l'accesso ai soli pedoni e ciclisti.

Osservazione n. 10: Conservazione e mantenimento degli alberi esistenti.

L'attuazione del progetto prevede il taglio di tutta l'area boschiva presente nell'area Ex Camiceria Leva con istanza di compensazione forestale in due zone di diversi comuni. Sarebbe auspicabile la redazione di un censimento e una valutazione di tutte le piante esistenti a cura di un ente indipendente che consenta di mantenere gli esemplari arborei che presentano un buono stato sanitario e che non rappresentino un problema per la sicurezza; predisporre un piano dettagliato di piantumazione e un crono-programma dei lavori di piantumazione per la compensazione forestale. Ciò con conseguente riadattamento dei posteggi.

Osservazione n. 11: Sostituzione del prato stabile

Si ritiene più efficace e sostenibile la creazione di aiuole composte da alberi, cespugli e piante perenni/graminacee, di più semplice mantenimento rispetto ad un prato stabile che richiede maggiori cure.

Osservazione n. 12: Il giardino verticale e i tetti verdi.

La creazione di un giardino verticale determina la predisposizione di un impianto di ferti-irrigazione programmato secondo le necessità del giardino. Sarebbe preferibile che la copertura delle pareti prefabbricate avvenga mediante la creazione di pareti rampicanti. Medesime considerazioni devono essere effettuate anche per il tetto verde del cui finanziamento, manutenzione, costo stimato non si conosce alcunchè. Lo stesso effetto del tetto verde potrebbe essere raggiunto mediante l'ampliamento delle aree verdi e con l'incremento del numero di alberi e rampicanti.

Osservazione n. 13: Sostituzione dei filari con aree verdi sul modello della "foresta urbana".

Le specie locali tipiche della zona previste per la creazione dei filari o per l'arredo di aiuole e parcheggi potrebbero essere sostituite da altre specie maggiormente resistenti all'aumento delle temperature e che meglio si adattano all'energia irradiata dalla superficie pavimentata.

Osservazione n. 14: Copertura con rampicante delle metalliche nella zona carico-scarico merci.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Il rivestimento delle travi metalliche potrebbe avvenire mediante piante rampicanti idonee a rafforzare la schermatura visiva, a donare un'immagine più gradevole del complesso oltre che assorbire i forti rumori generati dalle attività ivi insediate.

Osservazione n. 15: Sostituzione linea parcheggio con area verde.

L'area di posteggio asfaltata sita tra una porzione delle unità abitative, l'edificio turistico-ricettivo e la superficie commerciale, non facilmente usufruibile né dalla struttura albergo/residenza, né dalle unità abitative, né dallo spazio commerciale, potrebbe essere sostituita da una superficie verde e alberata.

Osservazione n. 16: Gestione della struttura sportiva.

Si chiede di specificare chi gestirà lo spazio della palestra e in quale modo i cittadini potranno accedere alla struttura.

Osservazione n. 17: Gestione del verde della Baragiola

Sarebbe opportuno l'ottenimento del parere di esperti indipendenti circa l'abbattimento e la manutenzione dell'area. Tale parere consentirebbe di accertare la necessità o meno di abbattere degli arbusti nonché di indicare le sostanze idonee ad diserbo.

Osservazione n. 18: Rimozione cartellone sopraelevato

La sistemazione di un cartellone sopraelevato con la scritta "Tigros" andrebbe a intralciare la visione dell'originaria ciminiera del locale caldaie della vecchia camiceria Leva. Si consiglia di evitarne la sistemazione.

ESAME OSSERVAZIONE

Osservazione 1: Mantenimento dell'invarianza idraulica:

RESPINTA

La soluzione progettuale non si limita alle sole vasche di raccolta e di laminazione, ma bensì alla rimodellazione di una area depressa già esistente da utilizzare come laghetto di raccolta acque meteoriche che verranno gradualmente trattenute e immesse nelle 48 ore successive all'evento meteorico nelle acque superficiali del reticolo idrico minore della Baragiola. Il principio dell'invarianza idraulica così come prevista dalla normativa è stato rispettato. L'area parcheggio è adeguatamente compensata (dal punto di vista idraulico nel rispetto del principio di invarianza idraulica) così come previsto dalla normativa vigente e l'intervento garantisce un drenaggio sostenibile privilegiando una soluzione che evita la formazione di strutture meccaniche.

Con voti n° 8 favorevoli e n°2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 2: Riduzione superfici a parcheggio per combattere l'inquinamento atmosferico e proposta di realizzazione di parcheggio interrato.

PARZIALMENTE ACCOLTA



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

La soluzione progettuale deriva da una precisa analisi geotecnica dei suoli e del sottosuolo dell'area.

La realizzazione di parcheggi interrati influirebbe pesantemente sulla regimentazione delle acque sotterranee e delle vicine aree umide della Baragiola, nonché comporterebbe l'interramento di una importante quantità di cemento armato e la rimozione di altrettanta quantità di terra di scavo con conseguenti problemi extra sito.

Diversamente, la soluzione progettuale, proprio in considerazione della morfologia dell'area, prevede delle fondazioni indirette su pali che incidono il meno possibile nel primo sottosuolo e sull'andamento delle acque non superficiali.

Si accoglie il suggerimento di realizzare i parcheggi in materiale permeabile e non in asfalto così come indicato nella planimetria generale.

Con voti n° 8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco)essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 3: Miglioramento dell'area intorno alla palestra per ridurre l'inquinamento acustico.

PARZIALMENTE ACCOLTA

L'area della Baragiola è stata prevista con l'inserimento di attrezzature per la sosta, il gioco e lo sport all'aperto. Si accoglie il suggerimento di realizzare i parcheggi in materiale permeabile e non in asfalto così come indicato nella planimetria generale.

Con voti n° 8 favorevoli e n. 2 astenuti (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 4: Miglioramento della funzionalità eco-sistemica.

PARZIALMENTE ACCOLTA

L'area detta della Baragiola, a contatto con l'omonimo colatore, è già attualmente una zona depressa rispetto alle circostanti aree ex produttive e sportive con ecosistemi acquatici già presenti, pertanto l'intervento progettuale mira a consolidare e sistemare quanto ambientalmente esistente in modo razionale e eco-sostenibile. Non è prevista la "costruzione di invaso a cielo aperto": si procederà unicamente a valorizzare la naturale depressione del terreno. Nell'area verde, proprio perché preservata in condizione di sostanziale naturalità, si potrà prevedere in fase esecutiva la formazione di aree destinate a prati fioriti non calpestabili e con verde prevenendo nuove alberature da mettere a dimora accanto a quelle esistenti che verranno mantenute purché in buono stato di conservazione.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Con voti n° 8 favorevoli e n. 2 astenuti (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 5: Modifica della struttura del parcheggio.

RESPINTA

Si respinge il suggerimento di realizzare i parcheggi a spina di pesce.

Tale modello, non risulta compatibile con la destinazione dell'area, mentre potrà trovare spazio in altri interventi programmabili.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco) essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 6: Rendere il comparto facilmente accessibile e in sicurezza per le biciclette.

PARZIALMENTE ACCOLTA

Il progetto è stato sottoposto alla valutazione dei competenti uffici Provinciali che hanno espresso parere negativo ad un aumento dei flussi ciclabili in prossimità della provinciale via E. Fermi e della rotatoria esistente. Si accoglie il suggerimento di inserire postazioni di stazionamento scoperte in prossimità dei nodi strategici dell'intervento prevedendo idonea segnaletica orizzontale e verticale in sede esecutiva.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 7: Sicurezza Via Roma

RESPINTA

Il progetto è stato sottoposto alla valutazione dei competenti uffici Provinciali che hanno espresso parere negativo ad un aumento dei flussi ciclabili in prossimità della provinciale via E. Fermi e della rotatoria esistente, chiedendo espressamente la deviazione dei flussi su via Roma.

La soluzione progettuale accolta a livello preliminare è stata ulteriormente migliorata a seguito delle osservazioni e ha previsto una modifica dell'ingresso su via Roma che consente il mantenimento



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

integrale del filare di Tigli e il miglioramento dell'immissione veicolare su via Roma, nonché una maggiore sicurezza per ciclisti e pedoni.

Con voti n°8 favorevoli e n. 2 astenuti (cons. Di Spirito e Ribecco) i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 8: Effettuare la distinzione dei percorsi tra pedoni e ciclisti.

PARZIALMENTE ACCOLTA

La richiesta di creare percorsi distinti per ciclisti e pedoni aumenterebbe le superfici pavimentate contraddicendo anche quanto altrove richiesto dagli stessi osservanti. Tuttavia in fase attuativa sarà predisposta idonea segnaletica verticale, orizzontale, dossi e dissuasori intra comparto.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n°10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 9: Spostamento ingresso dei veicoli al supermercato da Via Roma a Via Fermi

RESPINTA

Il progetto è stato sottoposto alla valutazione dei competenti uffici Provinciali che hanno espresso parere negativo a nuovo accesso dalla via Fermi, ad esclusione di un'unica uscita privata, chiedendo espressamente la deviazione dei flussi su via Roma.

La soluzione progettuale accolta a livello preliminare è stata ulteriormente migliorata a seguito delle osservazioni e ha previsto una modifica dell'ingresso su via Roma che consente il mantenimento integrale del filare di Tigli e il miglioramento dell'immissione veicolare su via Roma, nonché una maggiore sicurezza per ciclisti e pedoni.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n°10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 10: Conservazione e mantenimento degli alberi esistenti

PARZIALMENTE ACCOLTA

La compensazione forestale è stata oggetto di un procedimento autorizzatorio in capo a Provincia di Varese eseguito e definito. Il presente progetto costituisce unicamente una variante al Programma Integrato di Intervento già vigente nel Comune di Ispra e prevede un intervento compensatorio già approvato e vigente nel Comune di Ispra e di Taino con le relative autorizzazioni forestali già emanate e relativa quota a parte delle monetizzazioni a compensazione già versate, di cui alla Deliberazione C.C. n.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

7 del 04/02/2019 “progetto di miglioramento forestale compensativo derivante dall’attuazione del P.I.I. “area industria ex camiceria leva” in Ispra approvazione convenzione.

Diversamente, quanto alle alberature presenti all’interno del comparto a seguito delle osservazioni si è provveduto a modificare la proposta di ingresso su via Roma per mantenere nell’interesse il filare di tigli e in fase attuativa si opererà per mantenere gli alberi esistenti compatibilmente con la realizzazione del progetto.

Con voti n° 8 favorevoli e n. 2 astenuti (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 11: Sostituzione del prato stabile.

ACCOLTA

Si accoglie il suggerimento di realizzare aiuole alternando alberi, cespugli, piante perenni e graminacee autoctone, adatte al clima e a basso consumo di acqua.

Con voti n° 10 favorevoli, essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 12: Giardino verticale e i tetti verdi.

PARZIALMENTE ACCOLTA

Si accoglie il suggerimento di realizzare eventuali pareti verdi unicamente con rampicanti autoctoni adatti al clima evitando la realizzazione di giardini verticali.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 13: Sostituzione dei filari con aree verdi sul modello della “foresta urbana”

PARZIALMENTE ACCOLTA

Si accoglie il suggerimento di realizzare in fase esecutiva ed in alcune aiuole di idonee dimensioni il modello proposto delle foreste urbane con idonee alberature autoctone resistenti.

Con voti n° 10 favorevoli, essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Osservazione 14: Copertura con rampicante delle superfici metalliche nella zona carico-scarico merci.

ACCOLTA

Con voti n° 10 favorevoli, essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 15: Sostituzione linea parcheggio con area verde.

RESPINTA

La superficie totale di parcheggi corrisponde a quella minima richiesta dalla norma, pertanto in questo caso, non è possibile sostituire le aree a parcheggio con aree a verde.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 16: Gestione della struttura sportiva.

ACCOLTA

La gestione della nuova struttura sportiva avverrà nel rispetto di quanto previsto dalla normativa da ultimo modificata con d.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38 alla stregua di una attività priva di rilevanza economica con massima apertura fruitiva.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 17: Gestione del verde della Baragiola.

ACCOLTA

Con voti n° 10 favorevoli, essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 18: Rimozione cartellone sopraelevato.

RESPINTA



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

In quanto l'approvazione dell'insegna è a carico dei competenti organi provinciali di controllo. La ciminiera costituisce il marcatore connotativo del sito e non subirà alcun appannamento in ragione di una insegna posta a debita distanza.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL P.I.I. ex Comparto Leva adottata dal Consiglio Comunale di Ispra in data 03 agosto 2022

Osservazione N°.6

**Protocollo n° 8224 del
12.09.2022**

Categoria Richiedente/i Tigros S.p.A.

Quesiti N°. 1

SINTESI OSSERVAZIONI

... Omissis.... **Presenta formale istanza di osservazione** alla stesura della bozza di convenzione relativa alla Variante del P.I.I. in merito all'articolo 7, al fine di adeguare quanto ivi previsto dalle nuove disposizioni di legge sopravvenute a causa dell'aumento dei prezzi e della modifica dei prezziari di riferimento.

... **Osservazione**

Art. 7 - L'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 6 avverrà in base alle seguenti modalità:

a. la realizzazione delle opere di cui alle lettere A -D -E -F -G -I -L, dell'art. 6 avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 ed a compensazione del costo di costruzione ai sensi dell'art. 46, comma 1-bis, della l.r. 12/2005; trattandosi di opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento, le opere verranno realizzate direttamente dalla Parte attuatrice, previa segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art. 16, c. 2-bis, del D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380;

b. la realizzazione delle opere di cui alle lettere B-C-D-H, tavole 9.1B-9.2-10.2A dell'art. 6.1, costituendo le stesse opere di urbanizzazione non connesse all'intervento, avverrà nel rispetto dell'art. 36 del D.lgs. 50/2016 cit.; la Parte attuatrice indirà la procedura rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità secondo le previsioni del citato D.lgs. 50/2016 e curerà in proprio le attività di gestione della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice; la Parte attuatrice sottoporrà al Comune, per la previa approvazione, lo schema di bando (od atto equivalente: lettera invito, etc.), lo schema di



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del Comune e delle altre amministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. La Parte attuatrice darà formale comunicazione al Comune degli esiti di procedura (aperta a soggetti dotati degli ordinari requisiti di qualificazione) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario; al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del Comune designato con funzione di controllo di legittimità; in caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel PII, onde beneficiare di possibili sinergie operative; per effetto del mandato ricevuto, la Parte attuatrice assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando il Comune da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi. **c.** la realizzazione delle opere di cui alle lettere I e L dell'art. 6.1 verrà garantita direttamente dalla Parte attuatrice ai sensi dell'art. 20, d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 senza beneficiare né di scomputi né di compensazioni e le opere verranno eseguite direttamente dalla stessa trattandosi di opere da realizzarsi in guisa di standard qualitativo.

- Con l'adempimento degli oneri connessi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di valore superiore ai pagamenti dovuti, la Parte attuatrice assolve agli oneri di diritto pubblico derivanti dall'approvazione del Programma Integrato di Intervento in variante e garantisce – in termini indiretti e diretti – un significativo apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive costituenti la 'città pubblica': il Comune non potrà richiedere prestazioni ulteriori e, oltre ad approvare definitivamente il PII var, si impegna al rispetto dei termini di legge nel rilascio dei titoli *ad aedificandum*; è fatto salvo l'obbligo della parte privata di corrispondere eventuali conguagli in caso di aumento delle somme dovute a titolo di contributi costruttivi determinati al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, ove l'importo complessivo derivante dall'applicazione dei valori tabellari sopravvenuti superasse il valore attribuito alle prestazionalità garantite dalla Parte attuatrice.
- I maggiori costi che dovessero verificarsi in sede di esecuzione delle opere di cui al presente articolo graveranno esclusivamente sulla Parte attuatrice; nel caso in cui il costo di realizzazione delle opere di cui al presente articolo risulti inferiore ai contributi costruttivi dovuti, la Parte attuatrice si impegna al versamento del conguaglio dovuto.
- Alla progettazione ed esecuzione delle opere indicate nei precedenti articoli si applicherà *ratione temporis* la disciplina revisionale dei prezzi prevista in via legislativa e/o regolamentare.
- La Parte Attuatrice, in ogni caso, non sarà tenuta a sostenere costi per un importo superiore ai valori stipulativi indicati in convenzione, già determinati con riferimento ai prezzi in vigore alla data di protocollo dello schema di convenzione.
- Nel caso di revisione in aumento dei prezzi, dagli elenchi delle lavorazioni e/o delle grandezze indicate nei computi metrici delle opere di urbanizzazione verranno dedotte lavorazioni e/o grandezze per un importo corrispondente a tale aumento dei prezzi, in modo che gli esborsi massimi sostenuti dalla Parte Attuatrice per l'esecuzione delle opere non siano mai maggiori ai valori stipulativi. A tal fine le Parti concorderanno, di volta in volta, le lavorazioni e grandezze da escludere, con l'obiettivo di minimizzare le limitazioni funzionali o la successiva completabilità dell'opera in esecuzione. Sulla richiesta di indicazione delle lavorazioni o grandezze da escludere, il Comune esprimerà la propria determinazione entro trenta giorni, decorsi i quali, in carenza di indicazioni espresse, la Parte Attuatrice potrà procedere in via autonoma, dando conclusiva comunicazione della deduzione operata.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Nel caso in cui il costo di realizzazione delle opere di cui al presente articolo risulti inferiore ai contributi costruttivi dovuti, la Parte attuatrice si impegna al versamento del conguaglio dovuto.

ESAME OSSERVAZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 114, è stato pubblicato il DL. 17 maggio 2022, n. 50 recante “Misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina”.

Il decreto è entrato in vigore il giorno dopo la sua pubblicazione, ossia il 18 maggio 2022. Con specifico riferimento al settore dei lavori pubblici, le disposizioni di maggiore interesse sono quelle di cui agli artt. 26, recante “*Disposizioni urgenti in materia di appalti pubblici di lavori*”, e 27, recante “*Disposizioni urgenti in materia di concessioni di lavori*”. In particolare, quanto all’art. 26, al fine di fronteggiare gli aumenti dei prezzi dei materiali da costruzione, dei carburanti e dei prodotti energetici, viene introdotto, per il 2022, uno speciale meccanismo di aggiornamento dei prezziari utilizzati nei contratti di lavori, le cui offerte siano state presentate entro il 31 dicembre 2021 e con riferimento alle contabilizzazioni del 2022. Inoltre, per le lavorazioni già effettuate tra il 1° gennaio 2022 e la data di entrata in vigore della disposizione in esame (ossia, il 18 maggio 2022), viene prevista l’emissione, entro 30 giorni dalla predetta data, di un certificato di pagamento straordinario. Decreto legge 17 maggio 2022, n. 50 ...Omissis... Articolo 26 (Disposizioni urgenti in materia di appalti pubblici di lavori) Le disposizioni, volte a fronteggiare gli aumenti per il settore degli appalti pubblici di lavori, riguardano tre diversi ambiti: Lavori che verranno eseguiti nel corso del 2022 e riferiti a opere la cui offerta è stata presentata entro il 31 dicembre 2021, includendo anche i lavori pubblici affidati a un contraente generale. Per questi si prevede una “valorizzazione” degli stati di avanzamento dei lavori (SAL) utilizzando i prezziari regionali, che dovranno essere aggiornati in via straordinaria entro il 31 luglio del 2022. In caso di inadempienza da parte delle Regioni, i prezziari regionali saranno aggiornati dai provveditorati nei successivi quindici giorni. Nelle more di tale aggiornamento, i prezziari regionali vigenti (aggiornati al 31 dicembre del 2021) sono incrementati fino al 20%. I maggiori importi derivanti dall’applicazione dei prezziari aggiornati, al netto dei ribassi d’asta formulati in sede di offerta, sono riconosciuti dalla stazione appaltante nella misura del 90% e nei limiti delle risorse disponibili. Lavori prioritari e strategici che verranno messi a gara nel corso del 2022. Per fronteggiare i maggiori costi derivanti dall’aggiornamento dei prezziari, e successivamente all’entrata in vigore del decreto, le stazioni appaltanti possono procedere alla rimodulazione delle somme a disposizione e indicate nel quadro economico degli interventi. Esecuzione degli accordi-quadro di lavori già aggiudicati ovvero efficaci alla data di entrata in vigore del decreto. Fino al 31 dicembre 2022 le stazioni appaltanti utilizzano, ai fini dell’esecuzione degli accordi-quadro già stipulati, i prezziari aggiornati fronteggiando i maggiori oneri mediante l’utilizzo delle risorse complessivamente stanziato per l’accordo..... Omissis.....

Pertanto alla luce di quanto previsto dalla norma di legge DL. 17 maggio 2022, n. 50 e dei notevoli aumenti dei prezzi effettivamente intervenuti (e registrati dai bollettini regionali), in fase preliminare, sono stati verificati i settori di intervento edificatori funzionali ed individuato l’ammontare del tetto di spesa previsto in PII. È stata sottoposta all’Amministrazione una proposta di lotto funzionale la cui esecuzione non sarà a carico del proponente (impianto fotovoltaico palestra), mentendo viceversa fisso e invariabile l’impegno realizzativo della palestra in capo alla parte privata, senza possibilità di revisioni.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Nel testo della convenzione sono state inoltre introdotti ulteriori affinamenti, a maggior garanzia dell'Amministrazione (penali, rimandi al cronoprogramma, validazione).

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL P.I.I. ex Comparto Leva adottata dal Consiglio Comunale di Ispra in data 03 agosto 2022

Osservazione N°.7

**Protocollo n° 9149 del
06.10.2022**

Categoria Richiedente/i LEGAMBIENTE

Quesiti N°. 18

SINTESI OSSERVAZIONI

Osservazioni del Circolo "La Fornace di Ispra"

Osservazione n. 1: Mantenimento e salvaguardia del bosco.

Si chiede il mantenimento e la salvaguardia del bosco attualmente esistente, composto da diverse specie di alberi anche di pregio e di notevoli dimensioni.

Osservazione n. 2: Censimento e valutazione delle piante esistenti.

La redazione di un censimento e valutazione delle piante esistenti da parte di un ente indipendente e qualificato appare necessario ai fini della consapevolezza e stima economica del patrimonio esistente, sicurezza fitosanitaria, sicurezza civile, valore ecologico, valenza ecosistemica.

Osservazione n. 3: Verifica esistenza di alberi monumentali, filari e alberate di particolare pregio paesaggistico, naturalistico, storico e culturale.

Appare necessaria la redazione di un censimento che consideri i criteri di monumentalità previsti dalle norme al fine di salvaguardare eventuali alberi monumentali, filari e alberate di particolare pregio paesaggistico, naturalistico, storico e culturale.

Osservazione n. 4: Più alberi a Ispra

Si consiglia una revisione del progetto di compensazione forestale con individuazione e aumento della superficie da boscare completamente nel Comune di Ispra.

Osservazione n. 5: Revisione del progetto di compensazione forestale.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

L'intervento di compensazione forestale dovrebbe avvenire in concomitanza all'avvio dei lavori di costruzione al fine di ritardare il più possibile il danno dovuto al taglio del area boschiva attualmente esistente.

Osservazione n. 6: Dimensioni edificio distribuzione alimentare

Le dimensioni dell'edificio di distribuzione alimentare così come indicate nel progetto configurano una grande struttura di vendita non consentita nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, come nel caso del Comune di Ispra. La superficie dell'edificio andrebbe ridotta del 50%.

Osservazione n. 7: Impatto del traffico veicolare

La riduzione della superficie dell'edificio al 50% come sopra prospettato, nonché del relativo magazzino consentirebbe una conseguente ridefinizione delle vie di accesso e una riduzione del traffico veicolare.

Osservazione n. 8: Consumo di suolo.

Si consiglia una revisione con conseguente riduzione del 50% della volumetria delle costruzioni ad uso abitativo previste nel progetto a tutela del suolo quale risorsa non rinnovabile.

Osservazione n. 9: Consumo di suolo e incremento esagerato di abitanti teorici.

Il progetto prevede nuove costruzioni ad uso abitativo che si pongono in contraddizione con la politica di conservazione e valorizzazione delle peculiarità storico-architettoniche del Comune di Ispra manifestando una rinuncia al recupero abitativo e alla promozione di attività ricettive diffuse. Ciò determinerebbe un aumento massivo di edificazione e di abitanti teorici non documentato è adeguato ai reali bisogni del territorio. Tale edificazione deve necessariamente essere riconsiderata chiedendo una riduzione del 50% della volumetria con particolare attenzione all'altezza massima.

Osservazione n. 10: Qualità del suolo e valutazione bonifica ambientale

Si domanda se nel progetto sia prevista un'azione di bonifica ambientale, come raccomandato da ARPA in sede di presentazione del primo progetto, per l'individuazione e la rimozione di sostanze industriali nocive all'ambiente e alla salute umana. In mancanza si chiede che sia fatta un'adeguata indagine al riguardo.

Osservazione n. 11: Classe energetica dei nuovi edifici.

La classe energetica dei nuovi edifici deve essere almeno "A".

Osservazione n. 12: Nuova Valutazione Ambientale Strategica.

Si chiede l'assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica della variante al Piano Integrato di Intervento in variante al PGT per l'attuazione del programma Integrato di Intervento – Comparto F – "area industriale ex Camiceria Leva", via Roma, via E. Fermi, via San Giovanni Bosco, date le importanti modifiche apportate al progetto.

ESAME OSSERVAZIONE

Osservazione 1: Mantenimento e salvaguardia del bosco.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

RESPINTA

Il presente progetto costituisce una variante al Programma Integrato di Intervento già vigente nel Comune di Ispra che prevede un intervento compensatorio già approvato e vigente nel Comune di Ispra e di Taino con le relative autorizzazioni forestali già emanate e relativa quota a parte delle monetizzazioni a compensazione già versate, di cui alla Deliberazione C.C. n. 7 del 04/02/2019. Progetto di miglioramento forestale compensativo derivante dall'attuazione del P.I.I. "area industria ex camiceria leva" in Ispra approvazione convenzione.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 2: Censimento e valutazione delle piante esistenti

RESPINTA

Il P.I.I. contiene un fascicolo denominato "Analisi del Verde" dove prospetta quanto segue.

Il verde attuale dell'area Camicerie ex Leva si può suddividere in due aree area con alberature esistenti, area a bosco il che presuppone un censimento di quanto esistente in sito.

"Alberature esistenti

Nel cortile a Est della ex camiceria nell'area di proprietà, si trovano le alberature esistenti, si tratta di un'alberatura mista di origine artificiale, ne sono di esempio, l'Acero, la Quercia, il Platano, qualche Liquidambar e i Tigli in prossimità degli edifici.

Sull'area a Nord detta della Baragiola, esiste una fascia arborata lungo il colatore, composta da specie latifoglie locali quali l'Ontano, la Robina, il Salice e qualche Pioppo, oltre ad un denso sottobosco di Nocciolo e Rovi con Sambuco.

Bosco

La superficie classificata "bosco" dal vigente PIF della provincia di Varese a Sud-Est deriva da un taglio di ceduzione con asportazione delle piante di prima grandezza, probabilmente pericolanti, poste sul confine verso la provinciale e composte in massima parte da Pioppi, Platani e Querce. Il comune di Ispra, con esplicita richiesta, ha chiesto alla proprietà di intervenire e procedere al taglio. L'intervento di taglio boschivo eseguito circa sei anni fa, è stato importante, vista la necessità di asportare piante di prima grandezza potenzialmente instabili e pericolose per la pubblica incolumità. Purtroppo, questo intervento, ha favorito la massiccia invasione e crescita della Robinia, che attualmente si presenta come un Robinieto misto allo stato ceduo, irregolarmente frammentato dalla presenza di qualche Betulla, Quercia, Frassino, Pioppo e qualche Ciliegio, assediati da uno strato di Rovi.

Essendo l'area in questione in parte boschiva, per l'esecuzione degli interventi di trasformazione del bosco è stato necessario ottenere le seguenti autorizzazioni:



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

autorizzazione paesaggistica per la trasformazione del bosco, ai sensi della L.R. 12/2005, di competenza della Provincia di Varese

autorizzazione forestale per la trasformazione del bosco, ai sensi della L.R. 31/2008, di competenza di Regione Lombardia, ufficio territoriale UTR di Varese.

Tutta la documentazione tecnica (relazione paesaggistica, relazione forestale completa di progetto di compensazione, estratti del progetto architettonico) è stata consegnata alla Provincia di Varese e UTR di Varese per l'esecuzione delle procedure di competenza.

Ultimato l'iter delle autorizzazioni in campo al P.I.I. vigente, di seguito si richiama la deliberazione del Consiglio Comunale di Taino, legata alle opere di compensazione derivanti dalla trasformazione d'uso di superficie boschiva posta all'interno dell'ambito urbanistico denominato "Area industria ex camiceria Leva" nel Comune di Ispra: Deliberazione C.C. n. 7 del 04/02/2019 progetto di miglioramento forestale compensativo derivante dall'attuazione del P.I.I. "area industria ex camiceria leva" in Ispra approvazione convenzione.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 3: Verifica esistenza di alberi monumentali, filari e alberate di particolare pregio paesaggistico, naturalistico, storico e culturale.

PARZIALMENTE ACCOLTA

Premesso che nell'ambito del sito non esistono alberi monumentali, né particolari essenze aventi specifico rilievo paesaggistico (secondo le tassonomie del d.lgs. 42/2004) e/o naturalistico, ad esclusione del filare di tigli che verrà mantenuto, il restante patrimonio arboreo è rappresentato da robinie cresciute in modo spontaneo e conseguenti lo stato di abbandono dell'area.

Vengono introdotte modifiche all'ingresso delle palazzine residenziali e all'area di parcheggio in modo da recuperare la preesistente area dei Tigli, di particolare pregio paesaggistico e naturalistico.

Con voti n° 8 favorevoli e n. 2 astenuti (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 4: Più alberi a Ispra

RESPINTA

Il presente progetto – come detto – costituisce solamente una Variante al Programma integrato di intervento già vigente nel Comune di Ispra che prevede un intervento Compensatorio già approvato e vigente nel comune di Ispra e di Taino con le relative autorizzazioni forestali già emanate e relativa



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

quota a parte delle monetizzazioni a compensazione già versate, di cui alla Deliberazione C.C. n. 7 del 04/02/2019.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 5: Revisione del progetto di compensazione forestale

RESPINTA

Il progetto di compensazione forestale è un procedimento definito ed esaurito ed esterno all'attuale procedimento.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 6: Dimensioni edificio distribuzione alimentare. Riduzione del 50 % dell'edificio di distribuzione alimentare

RESPINTA

Il presente progetto prevede un intervento progettuale in diminuzione sia volumetrica che di superficie coperta del P.I.I. Vigente.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 7: Impatto del traffico veicolare.

RESPINTA

Il progetto prevede l'inserimento di una media struttura di vendita alimentare e non di una grande struttura di vendita. Il traffico è stato analizzato e l'elaborato è un allegato del P.I.I. Nell'analisi effettuata, non esistono notevoli ripercussioni sulla viabilità del territorio. Il traffico è stato analizzato e l'elaborato è un allegato del P.I.I. Nell'analisi effettuata, non si riscontrano notevoli ripercussioni, post opera, sulla viabilità del territorio.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Osservazione 8: Consumo di suolo. Riduzione del 50 % della volumetria delle costruzioni ad uso abitativo previste nel progetto.

RESPINTA

Il presente progetto prevede un intervento progettuale in diminuzione sia volumetrica che di superficie coperta del P.I.I. Vigente.

Inoltre, per il verde è vigente un intervento compensativo già approvato e vigente articolato nei comuni di Ispra e di Taino con le relative autorizzazioni forestali già emanate e relativa quota a parte delle monetizzazioni a compensazione già versate, di cui alla Deliberazione C.C. n. 7 del 04/02/2019.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 9: Consumo di suolo e incremento esagerato di abitanti teorici.

RESPINTA

Il presente progetto costituisce solamente una Variante al Programma integrato di intervento già vigente nel Comune di Ispra che prevede un intervento progettuale in diminuzione sia volumetrica che di superficie coperta del P.I.I. Vigente.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 10: Qualità del suolo e valutazione bonifica ambientale.

ACCOLTA

Il presente progetto è solamente una Variante al Programma integrato di intervento già vigente nel Comune di Ispra che prevede tra gli allegati approvati una accurata indagine ed analisi di caratterizzazione dell'area e del sottosuolo, già operata.

Con voti n° 8 favorevoli e n. 2 astenuti (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Osservazione 11: Classe energetica dei nuovi edifici.

ACCOLTA

Con voti n° 10 favorevoli, essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

Osservazione 12: Nuova Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

RESPINTA

Tale procedura per il P.I.I. in Variante è già stata operata nel rispetto delle norme nazionali e regionali.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL P.I.I. ex Comparto Leva adottata dal Consiglio Comunale di Ispra in data 03 agosto 2022

Osservazione N°.8

**Protocollo n°9047 del
04.10.2022**

Categoria Richiedente/i JRC

Quesiti N°. 2

SINTESI OSSERVAZIONI

A seguito dell'approvazione, in data 3 agosto 2022, del progetto "variante al P.I.I. in variante al P.G.T. per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento relativo all'ambito di trasformazione comparto F – Ex Camiceria Leva di via Roma, Via E. Fermi e via San Giovanni Bosco", JRC Ispra ha formalmente appreso che le acque reflue generate dai lavori verrebbero aggiunte a quelle già attualmente recapitate all'impianto di depurazione delle acque reflue JRC Ispra.

Si fa presente che il suddetto impianto è stato realizzato in autonomia dal JRC in seguito alla mancata fornitura dei servizi di pubblica utilità necessari allo svolgimento delle attività del JRC da parte dello



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Stato Italiano, come era previsto nell'Accordo fra Governo italiano e Commissione europea (Accordo di Sede del 22 luglio 1959, ratificato con Legge 1 agosto 1960, n. 906, ai sensi dell'annesso G – Allegato F art 3).

Su richiesta del Comune di Ispra, JRC Ispra ha accettato di ricevere ed avviare a depurazione presso il proprio impianto di acque reflue, una quota parte delle acque reflue urbane provenienti dal territorio del Comune di Ispra. Ragion per cui le acque reflue in ingresso all'impianto di depurazione JRC Ispra sono classificate quali Acque Reflue Urbane ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. La scelta è stata formalizzata con Accordo fra JRC Ispra e il Comune di Ispra nel 2011, rinnovato poi in data 15/06/2016 e valido 5 anni. L'accordo prevedeva che per la depurazione delle acque reflue provenienti dal territorio comunale di Ispra il Comune non versi alcun canone a JRC Ispra, ma presti alcuni servizi accessori. Nel frattempo, il quadro normativo relativo alle competenze in materia di depurazione di acque reflue urbane è variato, e la responsabilità è stata attribuita all'Ambito Territoriale Ottimale e non più ai Comuni. Pertanto, JRC Ispra non ha rinnovato l'accordo con il Comune di Ispra. Nonostante ciò il JRC Ispra ha continuato a garantire il convogliamento e la depurazione di quota parte delle acque reflue urbane del Comune di Ispra nel proprio impianto di depurazione acque reflue.

Tenuto conto della missione di JRC Ispra e degli accordi stipulati fra la Commissione europea e lo Stato Italiano, comunico che JRC Ispra è intenzionato a cessare il ricevimento di tutte le acque reflue urbane provenienti dal territorio comunale di Ispra presso il proprio impianto di depurazione acque reflue (come da nota del 12/09/2022 inviata ad ATO e ai comuni di Ispra e Brebbia), comprese quelle relative all'intervento in oggetto.

Inoltre, si fa notare che la pista ciclabile presente nel progetto non è in linea con il tracciato rappresentato nel progetto di fattibilità "bicycle to work", ovvero la ciclovia Lago Maggiore Lago di Varese, in programma di realizzazione a seconda delle tempistiche della Provincia di Varese.

ESAME OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

La questione relativa alla rete idrica e fognaria dovrà essere istruita e valutata in fase attuativa e rimandata al momento del rilascio del permesso di costruire. Al momento non è possibile da parte dell'Amministrazione comunale acquisire la documentazione relativa ad una fase successiva del procedimento.

La compatibilità del progetto di PII in variante con quanto previsto nella fattibilità del progetto "bicycle to work" in fase attuativa andrà nuovamente verificata. Al momento le scelte in tema di viabilità sono state condivise con Provincia di Varese che ha concordato con quanto indicato.

Con voti n°8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge, si approva la controdeduzione.

* * *

Tutto ciò premesso e considerato, chiusa la discussione e raccolte le dichiarazioni preliminari di voto,

- si procede quindi alla fase deliberativa per l'approvazione definitiva del Programma Integrato di Intervento in variante previgente PII "ex Camiceria Leva", con precisazione che la prospettazione di



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

una superficie di 7.500 m per la funzione turistico-ricettiva è da intendersi sostituita con eguale superficie destinata a cohousing e riduzione della destinazione turistico-ricettiva a soli 500 mq.

- Visto lo Statuto Comunale vigente;
- Visto il D.lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;
- Vista la L.r. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;
- Visto il parere della Provincia di Varese del 16/05/2022 decreto n. 123;
- Visto la dichiarazione, allegati in atti, resa dall'operatore in data 23/12/2022 n. 11722 prot. con la quale manleva il Comune da eventuali responsabilità connesse alla inattuabilità dell'intervento a seguito dell'eventuale mancanza delle necessarie autorizzazioni da parte del JRC;
- Acquisito il parere favorevole da parte del Responsabile dell'Area Tecnica e della Responsabile dell'Area Finanziaria ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267;
- Ritenuto di prendere atto delle premesse alla presente deliberazione e delle deduzioni espresse sulle singole osservazioni che ne costituiscono parte integrante e sostanziale e che vengono integralmente richiamate quale motivazione della decisione amministrativo-pianificatoria;
- Ritenuto di approvare le controdeduzioni alle osservazioni presentate come risultante dalle singole votazioni precedentemente espresse ed indicate;
- Sentita la dichiarazione di voto del gruppo consiliare Ispra Futura allegata alla presente;
- Ritenuto di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. il Programma Integrato di Intervento in variante al PII in discussione, con precisazione che la prospettazione di una superficie di 7.500 m per la funzione turistico-ricettiva è da intendersi sostituita con eguale superficie destinata a cohousing e riduzione della destinazione turistico-ricettiva a soli 500 mq., forma da:

Tavole P.I.I. in Variante:

1. Relazioni
2. Inquadramento e SDF
3. Progetto
4. Standard urbanistici e sottoservizi
5. Relazione storica
6. Analisi del verde
7. Analisi del sottosuolo
8. Verifiche statiche ciminiera
9. Urbanizzazioni primaria e secondaria
10. Standard qualitativo
11. Valutazione impatto clima acustico e viabilistico
12. Invarianza idraulica



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

13. Schema di convenzione

Piano di caratterizzazione (tavola 13 PII approvato)

Documento strategico (tavola 16 PII approvato)

Calcolo maggior valore generato dall'intervento (D.P.R. 380/2001 – art. 16 comma 4);-

1. Architettonico palestra comunale:

Elaborati grafici:

1. Architettonico - Planivolumetrico
2. Architettonico – Planimetria
3. Architettonico – Piante
4. Architettonico – Prospetti / Sezioni

Documentazione:

5. Relazione Tecnica
6. Computo metrico estimativo
7. Piano di Manutenzione
8. Prime indicazioni per redigere PSC con cronoprogramma
9. Capitolato speciale d'appalto

2. Strutture palestra comunale:

Elaborati grafici:

- 2.1 Strutture - Pianta tracciamento pali di fondazione
- 2.2 Strutture - Pianta tracciamento cordoli di fondazione
- 2.3 Strutture - Pianta elevazioni pianto terra
- 2.4 Strutture - Pianta di carpenteria impalcato di copertura
- 2.5 Strutture - Pianta tracciamento cordoli di copertura
- 2.6 Strutture – Sezioni, armatura cordoli di fondazione campo da gioco
- 2.7 Strutture - Armatura cordoli locali di servizio
- 2.8 Strutture – Armatura pareti
- 2.9 Strutture – Armatura pilastri
- 2.10 Strutture – Armatura travi/1 e solette in elevazione
- 2.11 Strutture – Armatura travi/2

Documentazione

- 2.12 Relazione tecnica illustrativa e di calcolo



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

- 2.13 Relazione sui materiali
- 2.14 Piano di manutenzione opere strutturali
- 2.15 Fascicolo dei calcoli

3. Impianti meccanici palestra

Elaborati grafici:

- 3.1 Schema funzionale impianti meccanici / Schema e piante locali tecnici
- 3.2 Impianto HVAC / Distribuzione rete aeraulica
- 3.3 Impianto HVAC / Distribuzione rete idronica
- 3.4 Impianto idrico-sanitario e di irrigazione / Distribuzione reti
- 3.5 Impianto di scarico acque reflue / Distribuzione reti
- 3.6 Impianto di estinzione incendi

Documentazione

- 3.7 Relazione tecnica illustrativa impianti meccanici
- 3.8 Computo metrico estimativo
- 3.9 Analisi prezzi
- 3.10 Elenco prezzi unitari
- 3.11 Stima dell'incidenza della manodopera
- 3.12 Capitolato descrittivo prestazionale

4. Impianti elettrici palestra

Elaborati grafici:

- 4.1 Planimetrie aree esterne
- 4.2 Impianto elettrico palestra
- 4.3 Impianto rilevazione incendi palestra
- 4.4 Impianto antintrusione palestra
- 4.5 Impianto illuminazione area gioco e palestrina
- 4.6 Impianto e schema fotovoltaico
- 4.7 Piante sezioni e prospetti per scariche atmosferiche
- 4.8 Schema a blocchi distribuzione elettrica
- 4.9 Schema QE sottocontatore
- 4.10 Schema QE generale
- 4.11 Schema QE centrale termica



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

4.12 Schema Collegamenti elettrici sistema riscaldamento

Documentazione:

- 4.13 Relazione verifica autoprotezione scariche atmosferiche (cop + rel + all.)
- 4.14 Relazione progettazione illuminotecnica (cop + relazione+ calcoli)
- 4.15 Relazione progettazione impianto rilevazione incendi e fumi (cop + rel.)
- 4.16 Relazione progettazione impianto di messa a terra (cop + relazione calcolo)
- 4.17 Relazione progettazione impianto fotovoltaico (cop + relazione)
- 4.18 Relazione e calcoli dimensionamento reti elettriche) cop + calcoli)
- 4.19 Relazione e calcoli sovratemperature QE (cop +rel + pot diss + 17-43)
- 4.20 Computo metrico estimativo
- 4.21 Analisi prezzi
- 4.22 Elenco prezzi unitari
- 4.23 Stima dell'incidenza della manodopera
- 4.24 Capitolato descrittivo prestazionale

5. Energetica

Relazioni

- 5.1 Relazione ex L. 10/91

6. Cronoprogramma generale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti n° 8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

- 1) Di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;
- 2) Di approvare ai sensi per gli effetti degli art. 13, 14 e. 92 della L.R. n°12/2005 e s.m.i. il Programma Integrato di Intervento in variante al previgente PII “ex Camiceria Leva” presentato dalla Soc. Tigros S.p.A., con precisazione che la prospettazione di una superficie di 7.500 m per la funzione turistico-ricettiva è da intendersi sostituita con eguale superficie destinata a cohousing e riduzione della destinazione turistico-ricettiva a soli 500 mq., e di dare mandato all'UTC di operare prima della pubblicazione i necessari adeguamenti degli elaborati di piano e di autorizzare il rogante ad apportare minime variazioni allo schema di convenzione necessarie per l'adeguamento a disposti di legge, alla prassi notarile o a miglior specificazione di quanto qui deliberato;



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

- 3) Di disporre che il PII composto dagli elaborati richiamati per come saranno modificati in recepimento delle indicazioni espresse nella presente delibera, rimangano depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e pubblicati ai fini della trasparenza sul sito internet istituzionale.
- 4) Di disporre l'attivazione delle procedure previste dall'art. 13 della Legge Regionale n° 12/2015 e s.m.i.
- 5) Di dare atto che sul presente provvedimento sono stati favorevolmente espressi il parere del Responsabile dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica ed il parere del Responsabile dell'Area Economico Finanziaria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n° 267/2000;
- 6) Di dare atto che il PII in variante al previgente PII "ex Camiceria Leva" acquisirà efficacia ai sensi dell'art. 13 comma 11 della Legge Regionale n°12/2005 e s.m.i. a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva:

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti n° 8 favorevoli e n° 2 contrari (cons. Di Spirito e Ribecco), essendo n° 10 i consiglieri presenti, voti resi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

Di conferire alla presente deliberazione l'immediata esecutività ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo n° 267/2000



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Melissa De Santis

Il Segretario Comunale
Dott. Claudio Biondi

*Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 s.mm.ii e norme collegate .
Il documento è conservato in formato elettronico nel sistema documentale del Comune.*



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Area Tecnica
Lavori Pubblici

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 31 DEL 17/12/2022

**OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE A PREVIGENTE
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "EX CAMICERIA LEVA" IN
ISPRA VIA ROMA VIA E. FERMI VIA SAN GIOVANNI BOSCO - ESAME
DELLE OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE
DEFINITIVA**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Note:

17/12/2022

Il Responsabile
GIFFONI FABIO

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 s.mm.ii e norme collegate . Il documento è conservato in formato elettronico nel sistema documentale del Comune.



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

Area Tecnica
Lavori Pubblici

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 31 DEL 17/12/2022

**OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE A PREVIGENTE
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "EX CAMICERIA LEVA" IN
ISPRA VIA ROMA VIA E. FERMI VIA SAN GIOVANNI BOSCO - ESAME
DELLE OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE
DEFINITIVA**

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Motivazione:

17/12/2022

Il Responsabile Finanziario
ZAPPATINI PAOLA

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 s.mm.ii e norme collegate . Il documento è conservato in formato elettronico nel sistema documentale del Comune.

COMUNE DI ISPRA
(Provincia di Varese)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE

PIIVAR “AREA INDUSTRIA EX CAMICERIA LEVA” – TIGROS S.P.A.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Allegato a delibera c.c. Ispra n. ____ del ____
esecutiva il ____

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, _____, presso il mio studio in _____, avanti a me dott. _____, notaio con residenza in _____, iscritto nel ruolo dei Distretti notarili di _____, si sono personalmente costituiti

da una parte:

1. **Arch. Fabio Giffoni**, nato a _____, il _____, la quale interviene non in proprio ma quale organo del **COMUNE DI ISPRA**, C.F. 00309310126, con sede in Ispra (VA), Via Milite Ignoto, n. 1, e dichiara di agire in forza del vigente decreto sindacale di nomina ed in attuazione della delibera n. ____ del _____ assunta dal Consiglio comunale di Ispra recante approvazione della proposta progettuale di Programma Integrato di Intervento in variante formulata dalla società Tigros S.p.a. (All. 1),

ente locale da ora anche denominato 'COMUNE'

dall'altra parte

2. **Sig. Giovanni Slavazza** (c.f. SLVGNN60M06E514R), nato a Legnano il 6 agosto 1960, e **Sig. Guido Ceron** (c.f. CRNGDU51E10B300F), nato a Busto Arsizio il 10 maggio 1951, entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociali, i quali dichiarano di agire congiuntamente in qualità di legali rappresentanti della società **TIGROS S.P.A.** (P.IVA 12790620152), capitale sociale _____, durata sino al _____, con sede legale in Solbiate Arno (VA), Via del Lavoro, n. 45, giusti i poteri loro conferiti dallo Statuto societario e dalla delibera del Consiglio d'Amministrazione n. ____ del _____ (All. 2)

società da ora anche denominata 'PARTE ATTUATRICE'

* * *

Detti comparenti, della cui identità e poteri di firma io, Ufficiale rogante, sono certo, di comune accordo

- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, ai sensi dell'art. 48 della Legge 16 febbraio 1913, n. 89;

- dichiarano congiuntamente di agire in vista della attuazione di un Programma Integrato di Intervento in variante (per l'innanzi anche 'PIIvar')

di vigente Programma Integrato di Intervento, corrispondente alla figura giuridica definita dagli artt. 87-93 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, approvato dal Consiglio comunale di Ispra con delibera n. ____ del _____, esecutiva (All. 1);

- per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente *ex lege* parte essenziale della documentazione del suddetto PII in variante (All. 3), al quale

PREMETTONO CHE

- la Parte attuatrice è proprietaria delle aree di cui all'Allegato 3 e precisamente:

a) di un compendio sito in Ispra (VA), Via Roma, censito al Catasto del Comune amministrativo e censuario di Ispra al mappale n. 5458 (al catasto terreni), n. 2341 (al catasto urbano), foglio n. 5, per una superficie catastale pari a m² 28.670,00. Tale area è pervenuta alla Società giusto atto pubblico di compravendita, rep. n. 82260, stipulato a Varese in data __/06/2020 dal notaio Dott.ssa Franca Bellorini;

b) di un compendio sito in Ispra (VA), Via Don Bosco, censito al Catasto del Comune amministrativo e censuario di Ispra ai mappali n. 700 e 5827, foglio n. 5, per una superficie catastale complessiva di m² 10.383,00. Tale area è pervenuta alla Società giusto atto pubblico di compravendita, rep. n. 82260, stipulato a Varese in data __/06/2020 dal notaio Dott.ssa Franca Bellorini;

- il comparto nel quale ricadono le predette aree è dismesso da diversi decenni, in seguito alla cessazione, agli inizi degli anni Ottanta, delle attività produttive della Camiceria Leva Letra S.p.A. e versa in stato di completo abbandono: si tratta pertanto di un detrattore in relazione al quale – anche ai sensi dell'art. 131 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e del capitolo del PTR relativo ai paesaggi degradati e agli opifici dismessi - si rende opportuna una complessa operazione di riqualificazione urbana ed ambientale, atta a garantire la rifunzionalizzazione di un luogo carico di valenze simboliche, in una prospettiva tesa a restituire tale spazio alla fruizione collettiva ed a garantire il consentaneo rafforzamento della maglia infrastrutturativa pubblica;

- il comparto, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune

di Ispra, è azionato quale "ambito di trasformazione comparto F (Programma Integrato di Intervento)" ed è suscettibile di trasformazioni entro la cornice giuridico-procedurale di un programma integrato di intervento, estensibile – secondo lo schema del comparto discontinuo – anche ad aree esterne su cui verranno eseguiti unicamente interventi infrastrutturali esocomparto;

- il comparto è stato effettivamente oggetto di un Programma Integrato di Intervento, adottato e approvato in variante al P.G.T., rispettivamente mediante le deliberazioni del Consiglio comunale di Ispra n. 21 del 7 giugno 2018 e n. 34 del 23 ottobre 2018;

- all'approvazione del Programma Integrato di Intervento non ha fatto seguito la sottoscrizione della correlativa convenzione urbanistica e nessun titolo edilizio è stato rilasciato mentre sono stati eseguiti parte degli interventi compensativi conseguenti al mutamento del suolo boscato (segnatamente tutti gli interventi da attuare sul territorio di Ispra ai sensi della deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 04/02/2019;

- in seguito, Tigros S.p.a. è subentrata a Verbano East Coast S.r.l. nella proprietà del compendio oggetto del Programma Integrato di Intervento;

- la Parte attuatrice, ai sensi degli artt. 87 e seg., l.r. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, ha proposto al Comune di Ispra in data __/11/2021, protocollo n. _____, un progetto complessivo teso a prefigurare una variante sostanziale al predetto Programma Integrato di Intervento in vista di una diversa soluzione di recupero del comparto di minor impatto e di matrice propriamente rigenerativa, in coerenza con i più recenti orientamenti della legislazione regionale lombarda espressi dalla l.r. 26 novembre 2019, n. 18;
- la proposta presentata dalla Parte attuatrice ha ripreso i contenuti emersi ad esito di una sessione di puntuazione delle coordinate progettuali e prestazionali dell'intervento convocata dal Responsabile del Servizio Tecnico di Ispra, tesa a definire le possibilità di intervento e il quadro esigenziale alla luce delle carenze e dei bisogni infrastrutturali riscontrabili sul territorio;

- la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento presentata dalla Parte attuatrice, prevede:

a. dal punto di vista insediativo:

la demolizione dei fabbricati dismessi ed irrecuperabili ricadenti entro il comparto, ad eccezione della ciminiera e della caldaia in ghisa dell'originaria unità produttiva (che saranno oggetto di un restauro filologico), e la ricostruzione dei seguenti edifici: struttura destinata ad ospitare una media struttura di vendita, struttura destinata ad ospitare un esercizio di somministrazione, struttura destinata ad ospitare un edificio con funzione di cohousing e limitato spazio turistico-ricettivo, due palazzine residenziali, il tutto come descritto nelle tavole e nella relazione (all. 4, lettere 3.1B-1.1);

b. dal punto di vista infrastrutturativo:

la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, meglio descritte nella relazione, nei progetti e nei computi metrici allegati sub. 4, lettere tavola 4.1D -4.1E -4.1F -9.1C -9.1D -9.1E-9.1F -9.1G -9.1H e 9.2:

- pista ciclo-pedonale su via Fermi;
- completamento pista ciclo-pedonale su via Roma;
- riduttore velocità su via Roma;
- collegamento al collettore comunale delle acque nere;
- realizzazione di nuova cabina elettrica;
- sistemazione colatore Baragiola;
- parcheggio Baragiola;
- fermata autobus;

nonché delle ulteriori opere di urbanizzazione, da attuarsi in guisa di contributo straordinario - standard qualitativo, meglio descritte nella relazione e nel computo metrico allegati sub 4 lettere tavola 10 e allegato 1.6:

- nuova palestra della Baragiola;
 - area a verde pubblico con funzioni di drenaggio sostenibile e di spazio fruibile;
- la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento, come positivamente verificato dal Comune, si conforma al paradigma espresso
-

dall'art. 87, II comma, della l.r. 12/2005 cit., in ragione:

- a. della previsione di una pluralità di funzioni e di una finalità di riqualificazione e rigenerazione;
 - b. del ricorrere di modalità di intervento integrate orientate alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c. della rilevanza territoriale dell'intervento, idoneo ad incidere positivamente sui processi di valorizzazione e di riorganizzazione dell'area della ex camiceria e del suo intorno;
- il progetto di intervento è stato sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, conclusasi con parere motivato n. ____ del ____;
 - la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento è stata esaminata in linea tecnica dal Comune negli aspetti procedurali, prestazionali ed urbanistici ed il PII in variante è stato adottato dal Consiglio comunale di Ispra in data _____ e, successivamente alle formalità di pubblicazione, è stato definitivamente approvato dal Consiglio comunale di Ispra in data _____, con la citata deliberazione n. _____, esecutiva in data _____, allegata alla presente Convenzione (All. 1);
 - l'approvazione è avvenuta in variante alla scheda area di trasformazione F- via Roma via E. Fermi allegata al Piano delle Regole del vigente PGT approvato con D.C.C. n° 34 del 23 ottobre 2018, scheda che fissa e definisce la cornice urbanistica dell'intervento;
 - nel presente atto vengono identificate le obbligazioni assunte dalla Parte attuatrice connesse all'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento in variante.

TUTTO CIO' PREMESSO,

a valere quale cornice convenzionale dell'attuazione del PII e ad integrazione e specificazione dei disposti di legge,

SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte.

Per il Comune di Ispra le opportunità di riqualificazione di un comparto

connotato da elevate valenze identitarie e il rafforzamento della maglia infrastrutturale suscettibile di irraggiare effetti positivi sull'intero territorio comunale e su tutte le coorti popolazionali costituiscono motivi essenziali per l'espressione del consenso.

Art. 2 - L'attuazione del Programma Integrato di Intervento in variante rispetto al vigente Programma Integrato di Intervento avverrà, nel rispetto della disciplina nazionale, regionale e locale (definita primariamente dal PGT e segnatamente dalla scheda riservata al comparto ex Leva come variata), in conformità alle clausole della presente convenzione nonché in totale conformità alle previsioni degli allegati grafici ed elaborati tecnici depositati presso gli Uffici Tecnici Comunali di Ispra e conformi a quelli allegati alla presente Convenzione (All. 4), più precisamente composti da:

Tavole P.I.I. in Variante:

1. Relazioni
2. Inquadramento e SDF
3. Progetto
4. Standard urbanistici e sotto servizi
5. Relazione storica
6. Analisi del verde
7. Analisi del sottosuolo
8. Verifiche statiche ciminiera
9. Urbanizzazioni primaria e secondaria
10. Standard qualitativo
11. Valutazione impatto clima acustico e viabilistico
12. Invarianza idraulica
13. Schema di convenzione

Piano di caratterizzazione (tavola 13 PII approvato)

Documento strategico (tavola 16 PII approvato)

1. Architettonico palestra comunale:

Elaborati grafici:

1. Architettonico - Planivolumetrico
 2. Architettonico – Planimetria
 3. Architettonico – Pianta
-

4. Architettónico – Prospetti / Sezioni

Documentazione:

5. Relazione Tecnica
6. Computo metrico estimativo
7. Piano di Manutenzione
8. Prime indicazioni per redigere PSC con cronoprogramma
9. Capitolato speciale d'appalto

2. Strutture palestra comunale:

Elaborati grafici:

- 2.1 Strutture - Pianta tracciamento pali di fondazione
- 2.2 Strutture - Pianta tracciamento cordoli di fondazione
- 2.3 Strutture - Pianta elevazioni pianto terra
- 2.4 Strutture - Pianta di carpenteria impalcato di copertura
- 2.5 Strutture - Pianta tracciamento cordoli di copertura
- 2.6 Strutture – Sezioni, armatura cordoli di fondazione campo da gioco
- 2.7 Strutture - Armatura cordoli locali di servizio
- 2.8 Strutture – Armatura pareti
- 2.9 Strutture – Armatura pilastri
- 2.10 Strutture – Armatura travi/1 e solette in elevazione
- 2.11 Strutture – Armatura travi/2

Documentazione

- 2.12 Relazione tecnica illustrativa e di calcolo
- 2.13 Relazione sui materiali
- 2.14 Piano di manutenzione opere strutturali
- 2.15 Fascicolo dei calcoli

3. Impianti meccanici palestra

Elaborati grafici:

- 3.1 Schema funzionale impianti meccanici / Schema e piante locali tecnici
 - 3.2 Impianto HVAC / Distribuzione rete aeraulica
 - 3.3 Impianto HVAC / Distribuzione rete idronica
 - 3.4 Impianto idrico-sanitario e di irrigazione / Distribuzione reti
 - 3.5 Impianto di scarico acque reflue / Distribuzione reti
 - 3.6 Impianto di estinzione incendi
-

Documentazione

- 3.7 Relazione tecnica illustrativa impianti meccanici
- 3.8 Computo metrico estimativo
- 3.9 Analisi prezzi
- 3.10 Elenco prezzi unitari
- 3.11 Stima dell'incidenza della manodopera
- 3.12 Capitolato descrittivo prestazionale

4. Impianti elettrici palestra

Elaborati grafici:

- 4.1 Planimetrie aree esterne
- 4.2 Impianto elettrico palestra
- 4.3 Impianto rilevazione incendi palestra
- 4.4 Impianto antintrusione palestra
- 4.5 Impianto illuminazione area gioco e palestrina
- 4.6 Impianto e schema fotovoltaico
- 4.7 Piante sezioni e prospetti per scariche atmosferiche
- 4.8 Schema a blocchi distribuzione elettrica
- 4.9 Schema QE sottocontatore
- 4.10 Schema QE generale
- 4.11 Schema QE centrale termica
- 4.12 Schema Collegamenti elettrici sistema riscaldamento

Documentazione:

- 4.13 Relazione verifica autoprotezione scariche atmosferiche (cop + rel + all.)
 - 4.14 Relazione progettazione illuminotecnica (cop + relazione+ calcoli)
 - 4.15 Relazione progettazione impianto rilevazione incendi e fumi (cop + rel.)
 - 4.16 Relazione progettazione impianto di messa a terra (cop + relazione calcolo)
 - 4.17 Relazione progettazione impianto fotovoltaico (cop + relazione)
 - 4.18 Relazione e calcoli dimensionamento reti elettriche) cop + calcoli)
 - 4.19 Relazione e calcoli sovratemperature QE (cop +rel + pot diss + 17-43)
 - 4.20 Computo metrico estimativo
-

4.21 Analisi prezzi

4.22 Elenco prezzi unitari

4.23 Stima dell'incidenza della manodopera

4.24 Capitolato descrittivo prestazionale

5. Energetica

Relazioni

5.1 Relazione ex L. 10/91

6. Cronoprogramma generale

7. Schema di convenzione.

I suddetti elaborati e la presente convenzione sostituiscono integralmente gli elaborati e lo schema di convenzione che costituivano parte del Programma Integrato di Intervento su cui si innesta il presente strumento urbanistico in variante.

Art. 3 – La Parte attuatrice assume obbligazioni di natura urbanistica, di cessione di aree e infrastrutturali, dichiara di essere in grado di adempiere a ciascuna di esse e rimuove ogni riserva circa la giustificazione causale delle prestazioni garantite al Comune, proporzionate rispetto ai vantaggi da essa deducibili dall'attuazione dell'intervento programmato, e rinuncia ad ogni eccezione od azione tesa a rimessa in discussione di tale equilibrio sinallagmatico.

Per l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal Programma Integrato di Intervento in variante sono tabellarmente dovuti al Comune:

CONTRIBUTI COSTRUTTIVI:

euro 1.248.152,10;

di cui euro 275.449,20 oneri di urbanizzazione primaria;

euro 278.698,80 oneri di urbanizzazione secondaria;

euro 694.004,10 costo di costruzione /onere ecologico;

STANDARD QUALITATIVO (contributo straordinario causalmente giustificato per inferenza analogica rispetto alla previsione di cui all'art. 16, IV comma, lett. d-ter, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380): Euro 2.200.970,25, commisurato ai vantaggi ritraibili dalla parte privata in ragione della variante introdotta al Programma Integrato di Intervento vigente, ivi compreso il mantenimento in proprietà privata della superficie a parcheggio

pertinenziale alla piastra commerciale e alle ulteriori funzioni insediante e la costituzione di una servitù di scarico delle acque superficiali del comparto entro l'area pubblica riservata al drenaggio urbano sostenibile da formarsi a cura della Parte attuatrice;

MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD (destinate a parcheggio pubblico non cedute), in misura pari al 50% della dotazione prevista dal Piano delle Regole (artt. 33.8.5., § 2, e 33.8.7, § 3) pari ad euro 1.329.600,00;

CONTROVALORE COSTITUZIONE SERVITÙ DI SCARICO acque meteoriche pari ad euro 181.000,00.

Art. 4 - La Parte attuatrice,

IN PRIMO LUOGO,

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE

a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento in variante al vigente Programma Integrato di Intervento avente oggetto l'area descritta nelle premesse, nel rispetto del cronoprogramma di cui all'art. 2 (punto 6.) e dei progetti che compongono il PII var. ed il Comune si riserva di effettuare in ogni momento le più opportune verifiche.

Art. 5 - La Parte attuatrice,

IN SECONDO LUOGO,

CEDE

al Comune che accetta

A) in guisa di standard urbanistico, la seguente area, individuata con il n. tavola 9.1B nella planimetria allegata (All. 5), preventivamente frazionata a cura della Parte attuatrice e resa corrispondente a mappale autonomo:

- area di cui al mappale 5848 parte, pari mq 894,00;
- coerenze: a nord mappali 703 -5284 -5459, a est strada provinciale via E. Fermi, a sud strada comunale di via Roma, a ovest mappale 5848 parte.

Il possesso di tale area rimane in capo alla Parte attuatrice, la quale su tale area dovrà realizzare una pista ciclopedonale lungo via Fermi, come indicato alla lett. 9.1C -9.1D dell'art. 2. Il possesso da parte del comune su tale area si consoliderà in seguito al positivo collaudo del predetto intervento ovvero

in caso di esecuzione coattiva.

B) in guisa di standard urbanistico, la seguente area, individuata con il n. tavola 4.1D e 9.1E nella planimetria allegata (All. 5):

- area di cui ai mappali 5186 -5775 -5772 -5771 -7718;
- coerenze: a nord strada, a est RFI (Rete Ferroviaria Italiana), a sud mappali 5188 -6246 e a ovest strada provinciale E. Fermi e mappale 5458.

La Parte attuatrice, su tale area dovrà realizzare il collegamento al collettore della fognatura delle acque nere, come indicato al punto 4 e 9 dell'art. 2. Il possesso dell'opera da parte del comune si consoliderà in seguito al positivo collaudo del predetto intervento ovvero in caso di esecuzione coattiva.

C) in guisa di standard urbanistico, la seguente area, individuata con il n. tavole 9.1H e 10.2A nella planimetria allegata (All. 5), preventivamente frazionata a cura della Parte attuatrice e resa corrispondente a mappale autonomo:

- area di cui al mappale 5827 parte, pari mq 1.819,00;
- coerenze: a nord strada comunale via S. Giovanni Bosco, a est colatore della Baragiola e mappale 700, a sud mappale 5827 e a ovest colatore della Baragiola.

Il possesso di tale area rimane in capo alla Parte attuatrice, la quale su tale area dovrà realizzare il parcheggio a servizio della palestra realizzanda, come indicato al punto 9 e 10 dell'art. 2. Il possesso da parte del Comune su tale area si consoliderà in seguito al positivo collaudo del predetto intervento ovvero in caso di esecuzione coattiva.

D) in guisa di standard urbanistico, la seguente area, individuata con il n. tavola 10 nella planimetria allegata (All. 5), preventivamente frazionata a cura della Parte attuatrice e resa corrispondente a mappale autonomo:

- area di cui al mappale 5827 parte e mappale 700;
- coerenze: a nord strada comunale via S. Giovanni Bosco, a est colatore della Baragiola e mappale 700, a sud mappale 5827 e a ovest colatore della Baragiola.

Il possesso di tale area rimane in capo alla Parte attuatrice, la quale su tale area dovrà realizzare una palestra polifunzionale, come indicato al punto 10 dell'art. 2. Il possesso da parte del comune su tale area si consoliderà in

seguito al positivo collaudo del predetto intervento ovvero in caso di esecuzione coattiva.

E) in guisa di standard urbanistico, la seguente area, individuata con il n. tavola 9.1B nella planimetria allegata (All. 5), preventivamente frazionata a cura della Parte attuatrice e resa corrispondente a mappale autonomo:

- area di cui al mappale 5827 parte e mappale 700;
- coerenze: a nord strada comunale via S. Giovanni Bosco, a est colatore della Baragiola e mappale 700, a sud mappale 5827 e a ovest colatore della Baragiola.

Il possesso di tale area rimane in capo alla Parte attuatrice, la quale su tale area dovrà realizzare un'area a verde pubblico con funzioni fruttive e di drenaggio urbano sostenibile in località Baragiola, come indicato alla lett. tavola 10 dell'art. 2. Il possesso da parte del comune su tale area si consoliderà in seguito al positivo collaudo del predetto intervento ovvero in caso di esecuzione coattiva.

Contestualmente alla cessione, sull'area di cui al punto E) (mappale 5827 parte e mappale 700) le Parti costituiscono servitù prediale perpetua di scarico di acque meteoriche a favore dei mappali 5.458 parte, 5.827 parte, onde consentire il rispetto dei vincoli di invarianza idraulica del comparto e, più in generale, il drenaggio sostenibile delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto della piastra commerciale, delle funzioni ulteriori e dei correlativi parcheggi. La servitù si eserciterà attraverso una tubazione del diametro minimo di 60 cm. come indicato nella tavola costituente l'All. 5, nonché a mezzo di conformazione delle quote dei suoli onde garantire il recapito delle acque meteoriche entro l'area a verde allagabile.

In merito alle aree sottoposte a servitù di sottopassaggio di condotta idrica il titolare del fondo dominate avrà libero accesso alle aree, alle opere ed ai propri impianti con il personale e i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione l'esercizio e le eventuali riparazioni o sostituzioni ed i recuperi.

Durante l'esercizio della servitù, gli eventuali danni, dovuti alle opere di

manutenzione e ripristino, prodotti alle cose, alle piantagioni e in occasione di eventuali riparazioni, modifiche, sostituzioni, recuperi, manutenzioni, esercizio dell'impianto, saranno determinati di volta in volta e liquidati a chi di ragione.

Il Comune si impegna a:

- utilizzare la fascia di 5,00 m. asservita compatibilmente con la presenza della condotta e relativi impianti;
- non compiere qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù;
- dare preventiva comunicazione al titolare del fondo dominante di qualsiasi intervento straordinario o di innovazione all'interno della fascia asservita, al fine di consentire l'accertamento della compatibilità dell'intervento con la condotta presente nel sottosuolo;
- non costruire opere di qualsiasi genere, a distanza inferiore a tre metri dall'asse della tubazione;
- evitare la piantumazione di alberi l'alto fusto in prossimità della condotta, delle vasche e dell'impianto di pompaggio, tenuto conto ed in relazione della collocazione della condotta e della profondità dell'interramento;
- mantenere la superficie asservita a terreno libero con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali attività, senza alterazione della profondità di posa della tubazione stessa.

La presente servitù comporta il diritto in capo al titolare del fondo dominante o suoi aventi causa al passaggio pedonale e carraio in qualsiasi ora e con i mezzi adeguati alla dimensione e alle caratteristiche tecniche della via per accedere alla condotta interrata ed agli impianti collegati.

L'accesso è finalizzato alla costruzione, monitoraggio, manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e pertanto esercitabile in fase di

costruzione ed esercizio dell'opera.

La Parte attuatrice solleva il Comune da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare da fatti occorsi a terzi sulle aree quivi cedute al Comune e di cui parte attuatrice conserva il possesso fino al collaudo degli interventi previsti.

Tutte le cessioni avvengono a corpo e non a misura e sono state previamente frazionate a cura della Parte attuatrice.

La Parte attuatrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto oggetto di cessione per essere ad essa pervenuto secondo quanto indicato in premessa e da intendersi qui ripetuto.

La Parte attuatrice garantisce che ciascuna area ceduta è libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie, con accessione e pertinenze, servitù attive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le aree e garantisce il Comune per ogni evizione, molestia o turbativa del possesso che dovesse comunque seguire, con precisazione che ogni fatto o atto anteriore alla cessione da cui dovesse derivare spesa resterà a proprio integrale carico.

A maggior chiarimento viene allegata al presente atto (All. 5) una planimetria quotata indicante le aree cedute e il tracciato e le sistemazioni preordinate alla fruizione della servitù di scarico.

Le Parti si danno atto che le superfici delle aree cedute sono largamente superiori al parametro minimo legale fissato, in via generale e residuale, dall'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 6 – La Parte attuatrice,

IN TERZO LUOGO,

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE

A) a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sull'area oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5, lett. A della presente convenzione, l'opera di urbanizzazione secondaria connessa all'intervento, come meglio specificata

negli elaborati progettuali e nel computo metrico allegato sub lettera tavola 91.B -9.1C e 9.2 consistente in una pista ciclopedonale lungo via Fermi e Via Roma, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

A tal fine il soggetto attuatore consegnerà all'Amministrazione comunale per la validazione il progetto definitivo – esecutivo entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione; i relativi lavori dovranno essere ultimati 60 giorni dall'ottenimento dei definitivi e inoppugnati titoli abilitativi, come da cronoprogramma.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 162.025,00 (di cui euro 9.095,00 per oneri per la sicurezza).

B) a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree di proprietà comunale (strada comunale via Roma, foglio 905, catasto terreni comune di Ispra) che le verranno consegnate l'opera di urbanizzazione secondaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nel computo metrico allegato sub lettera tavola 91.B - 9.1C e 9.2, consistente nel prolungamento della pista ciclopedonale lungo via Roma, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 17.092,77.

C) a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree di proprietà comunale (strada comunale via Roma, foglio 905, catasto terreni comune di Ispra) che le verranno consegnate l'opera di urbanizzazione secondaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nel computo metrico allegato sub lettera tavola 9.2 consistente nel nuovo dosso di rallentamento su via Roma, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 11.127,66.

D) a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sull'area oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5, lett. B della presente convenzione, l'opera di urbanizzazione primaria connessa all'intervento, come meglio specificata

negli elaborati progettuali e nel computo metrico allegato sub lettera tavola 4.1D -9.1E, consistente nel collegamento al collettore della fognatura delle acque nere, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 54.549,61 (di cui euro 7.370,48 per oneri per la sicurezza).

E) a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree identificate ai mappali 5458 parte l'opera di urbanizzazione primaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei computi metrici allegati sub lettere tavola 9.1B, consistente in una cabina elettrica, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 29.435,41 (di cui euro 1.123,50 per oneri per la sicurezza).

F) a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree identificate ai mappali 5827 parte e 700 parte, l'opera di urbanizzazione secondaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei computi metrici allegati sub lettere tavole 9.1F -9.1G, consistente nella sistemazione del colatore Baragiola, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 46.437,65 (di cui euro 6.022,62 per oneri per la sicurezza).

G) a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree identificate ai mappali 5827 parte e 700 parte, sull'area oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5, lett. C della presente convenzione l'opera di urbanizzazione primaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei computi metrici allegati sub lettere tavola 91.H, consistente nel parcheggio a servizio della palestra, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 271.669,43 (oltre oneri per la sicurezza per euro 2.660,10).

H) a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree di proprietà comunale (mappali 5727 parte e 5725 parte, foglio 905, catasto

terreni comune di Ispra) che le verranno consegnate l'opera di urbanizzazione primaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei computi metrici allegati sub lettere tavola 9.1H, consistente nella nuova fermata degli autobus in Via San Giovanni Bosco, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 2.863,50.

D) a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree identificate ai mappali 5827 parte e 700 parte, in guisa di standard qualitativo, sull'area oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5, lett. D della presente convenzione l'opera di urbanizzazione, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei computi metrici allegati sub lettere tavola 10 consistente in una palestra polifunzionale, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico, ad esclusione dell'impianto fotovoltaico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 2.200.970,25 (oltre oneri per la sicurezza per euro 67.475,53).

L) a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, identificate ai mappali 5827 parte e 700 parte, in guisa di standard qualitativo, sull'area oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5, lett. E della presente convenzione l'opera di urbanizzazione secondaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei computi metrici allegati sub lettere tavola 9.1H, consistente nella nuova area a verde pubblico in località Baragiola con lo scopo di generare una infrastrutturazione ambientale fruibile e polivalente, con funzione di drenaggio idrico sostenibile e piattaforma di biodiversità, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 58.892,32.

La Parte attuatrice redigerà e consegnerà al Comune, ai fini della verifica e validazione, i progetti definitivi - esecutivi delle opere eseguite di cui al presente articolo entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto e, nei

successivi 60 giorni dalla validazione, l'Amministrazione provvederà all'approvazione degli stessi; mentre allegato al presente atto il progetto definitivo dello standard qualitativo "nuova palestra comunale", la Parte attuatrice redigerà e consegnerà al comune il progetto esecutivo dell'opera "nuova palestra comunale" di cui al presente articolo entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto e, nei successivi 60 giorni decorrenti dalla validazione, l'Amministrazione provvederà all'approvazione dello stesso; con riferimento alle opere di cui alle lettere B, C, H del presente articolo, l'Amministrazione consegnerà all'operatore le aree infrastrutturate entro trenta giorni dall'approvazione del progetto esecutivo; con la consegna, il possesso delle predette aree si trasferirà in capo all'operatore, che dovrà depositare presso il Comune il contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi.

Le attività di verifica e validazione dei progetti presentati dalla parte attuatrice saranno effettuate direttamente dal Comune ovvero da professionista incaricato da quest'ultimo, con oneri a carico della Parte attuatrice.

La Parte attuatrice terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto della miglior tecnica e degli elaborati progettuali.

La direzione lavori sarà assunta da un professionista che dovrà riscuotere il gradimento del Comune: il nominativo del professionista sarà comunicato dalla Parte attuatrice al Comune trenta giorni prima dell'affidamento dell'incarico (per tutte le opere o per talune di esse) ed il Comune potrà negare il proprio gradimento con atto scritto nei successivi dieci giorni, decorsi i quali il gradimento si intenderà espresso.

Ad esito del collaudo (sostituibile alle condizioni di legge da certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori, recante attestazione di esecuzione a regola d'arte e nel rispetto della presente convenzione), anche parziale, che dovrà avvenire entro 90 giorni dalla comunicazione di

fine lavori, le opere verranno definitivamente accettate dal Comune, con liberazione dell'attuatore e le aree – previamente infrastrutturate – torneranno nel possesso dell'amministrazione comunale.

Il collaudo sarà effettuato direttamente dal Comune ovvero da professionista incaricato da quest'ultimo, con oneri a carico della Parte attuatrice. Al collaudatore ed al Comune sono attribuite tutte le prerogative previste in materia di lavori pubblici ed ogni ulteriore profilo anche in relazione alla disciplina dell'accettazione dell'opera, alla denuncia di vizi e alle garanzie per vizi e difetti sarà disciplinato da tali norme attualmente contenute nel D.lgs. 50/2016 e nel DPR 207/2010.

Ad intervenuto completamento delle opere relative alla realizzazione delle urbanizzazioni, la Parte attuatrice sarà tenuta a comunicare l'ultimazione dei lavori ai competenti Uffici Comunali ed a produrre tutte le certificazioni di legge. Tutte le spese saranno a carico dell'operatore, siano esse relative alla quota per attività tecniche indicata dall'art. 113 D.Lgs 50/2016 e s.m.i. o relative al compenso professionale calcolato nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, come tutte le spese relative a prove e verifiche anche strumentali se ritenute necessarie nelle fasi di collaudo.

Entro tre mesi dal completamento delle operazioni di collaudo finale di cui al comma precedente, il Comune per il tramite del proprio responsabile del procedimento provvederà alla definitiva approvazione del collaudo ed alla definizione, nel rispetto dei criteri stabiliti ai precedenti articoli, delle partite contabili inerenti allo scomputo e alla compensazione, cui seguirà la loro successiva presa in carico mediante verbale sottoscritto dalle Parti.

Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intenderà reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego o di proroga dei termini stessi per un periodo massimo di ulteriori tre mesi.

Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti, verrà assegnato alla Parte attuatrice, tramite diffida, congruo

termine per il relativo adeguamento. Qualora la Parte attuatrice non provveda ai richiesti adeguamenti, le opere non potranno essere prese in carico dal Comune, nè potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo allo scomputo e alla compensazione dei relativi costi.

Le Parti si danno reciprocamente atto che la non collaudabilità delle opere realizzate, configura grave inadempimento agli obblighi convenzionalmente assunti e comporta - oltre all'escussione della fidejussione prestate per un importo non inferiore ai costi delle opere oggetto di mancato adempimento, fatta salva l'escussione per l'intero ove ne ricorrano motivati presupposti, la liquidazione del danno in misura pari alla differenza tra l'importo degli oneri dovuti ed il costo preventivabile per il rifacimento delle opere da parte del Comune (comprensivo anche di spese di progettazione, direzione lavori etc. nonché di eventuali oneri di smantellamento delle opere non accettate), con conseguente titolo per il Comune medesimo a rivalersi, anche per tale profilo, sulla fidejussione prestata.

La manutenzione delle aree e delle opere pubbliche eseguite rimane a carico della Parte attuatrice sino al momento del collaudo e della presa in carico da parte del Comune, con oneri assicurativi a carico della parte privata.

Art. 7 - L'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 6 avverrà in base alle seguenti modalità:

- a. la realizzazione delle opere di cui alle lettere A -D -E -F -G -I -L, dell'art. 6 avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 ed a compensazione del costo di costruzione ai sensi dell'art. 46, comma 1-bis, della l.r. 12/2005; trattandosi di opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento, le opere verranno realizzate direttamente dalla Parte attuatrice, previa segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art. 16, c. 2-bis, del d.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380;
 - b. la realizzazione delle opere di cui alle lettere B -C -D -H, tavole 9.1B -9.2 -10.2A dell'art. 6.1, costituendo le stesse opere di urbanizzazione non connesse all'intervento, avverrà nel rispetto dell'art. 36 del D.lgs. 50/2016 cit.; la Parte attuatrice indirà la procedura rispettosa del principio di
-

pubblicità e concorrenzialità secondo le previsioni del citato D.lgs. 50/2016 e curerà in proprio le attività di gestione della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice; la Parte attuatrice sottoporrà al Comune, per la previa approvazione, lo schema di bando (od atto equivalente: lettera invito, etc.), lo schema di capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del Comune e delle altre amministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. La Parte attuatrice darà formale comunicazione al Comune degli esiti di procedura (aperta a soggetti dotati degli ordinari requisiti di qualificazione) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario; al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del Comune designato con funzione di controllo di legittimità; in caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel PII, onde beneficiare di possibili sinergie operative; per effetto del mandato ricevuto, la Parte attuatrice assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando il Comune da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

c. la realizzazione delle opere di cui alle lettere I e L dell'art. 6.1 verrà garantita direttamente dalla Parte attuatrice ai sensi dell'art. 20, d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 senza beneficiare né di scomputi né di compensazioni e le opere verranno eseguite direttamente dalla stessa trattandosi di opere da realizzarsi in guisa di standard qualitativo.

Con l'adempimento degli oneri connessi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di valore superiore ai pagamenti dovuti, la Parte attuatrice assolve agli oneri di diritto pubblico derivanti dall'approvazione del

Programma Integrato di Intervento in variante e garantisce – in termini indiretti e diretti – un significativo apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive costituenti la ‘città pubblica’: il Comune non potrà richiedere prestazioni ulteriori e, oltre ad approvare definitivamente il PII var, si impegna al rispetto dei termini di legge nel rilascio dei titoli *ad aedificandum*; è fatto salvo l’obbligo della parte privata di corrispondere eventuali conguagli in caso di aumento delle somme dovute a titolo di contributi costruttivi determinati al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, ove l’importo complessivo derivante dall’applicazione dei valori tabellari sopravvenuti superasse il valore attribuito alle prestazionalità garantite dalla Parte attuatrice.

I maggiori costi che dovessero verificarsi in sede di esecuzione delle opere di cui al presente articolo graveranno esclusivamente sulla Parte attuatrice; nel caso in cui il costo di realizzazione delle opere di cui al presente articolo risulti inferiore ai contributi costruttivi dovuti, la Parte attuatrice si impegna al versamento del conguaglio dovuto.

Art. 8 - In caso di annullamento giurisdizionale del PII con preclusione, anche solo parziale, alla formazione dei manufatti progettati, il Comune indennizzerà il soggetto attuatore degli esborsi effettivamente sostenuti per la formazione delle opere di urbanizzazione e potrà trattenere le aree cedute corrispondendo alla Parte attuatrice il correlativo valore di mercato attualizzato, con esclusione di ogni risarcimento.

In caso di mancata o solo parziale esecuzione delle trasformazioni previste dal Programma Integrato di Intervento per le opere pubbliche realizzate dalla Parte attuatrice e per le cessioni da questa effettuate non sarà dovuto alcun indennizzo ma sarà concessa una proroga dell’efficacia del Programma Integrato di Intervento di tre anni.

Art. 9 - I termini di completamento delle opere infrastrutturali definiti dal cronoprogramma generale di cui all’art. 2 saranno sospesi in caso di eventi meteorici avversi nonché in caso di interruzioni dei lavori per forza maggiore e saranno procrastinati solo in caso di varianti approvate dal Comune.

Per ogni settimana di ritardo nell’esecuzione di ciascuna delle opere di

urbanizzazione rispetto ai termini fissati dal cronoprogramma generale di cui all'art. 2 nonché i termini di cui all'art 6 sarà dovuta una penale dell'uno per mille del valore del singolo intervento, senza oneri di preventiva contestazione da parte del Comune e in aggiunta al risarcimento del maggior danno.

Art. 10 - Rimangono a carico della Parte attuatrice tutte le opere previste nel Programma Integrato di Intervento in variante e quelle di sistemazione anche a verde delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali previste nei progetti di massima che la Parte attuatrice ha presentato con il Programma Integrato di Intervento in variante; per quanto concerne gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti, con costi di allacciamento a carico della Parte attuatrice.

Art. 11 - Per dare attuazione agli interventi previsti, la Parte attuatrice si impegna a presentare richiesta di permesso di costruire per ogni singolo intervento; sarà consentita alla Parte attuatrice (e ai propri aventi causa) la presentazione al Comune di singole segnalazioni certificate di inizio attività - ai sensi dell'art. 22, IV comma, D.P.R. n. 380/2001 relativamente alle opere progettate con adeguato grado di definizione.

Le opere di urbanizzazione potranno essere attuate prevista segnalazione certificata di inizio attività od altro titolo.

Art. 12 – In sede esecutiva, dovranno essere rigorosamente rispettati i criteri che hanno condotto l'amministrazione ad un giudizio di ammissibilità della proposta progettuale. La Parte attuatrice potrà apportare al Programma Integrato di Intervento in variante unicamente modifiche unilaterali non sostanziali, nei limiti di quanto previsto in termini generali dall'art. 14, XII comma, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, comunque nel rispetto delle destinazioni previste e del piano del verde, che costituiscono invarianti progettuali.

Sono comunque sin da ora escluse varianti unilaterali di cui al comma precedente suscettibili di determinare maggiori impatti percettivi, incremento del carico insediativo, riduzione degli spazi a parcheggio o incidenza sulle previsioni infrastrutturali e sugli equilibri sinallagmatici.

Art. 13 –Le Parti si danno atto che in data _____ la Parte attuatrice ha stipulato con la società _____ due polizze fidejussorie, regolarmente consegnate al Comune contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione elencate ai precedenti articoli ed a garanzia delle eventuali penali dovute al comune.

Tali polizze, conformi al d.m. 19 gennaio 2018, n. 31, presentano le seguenti caratteristiche:

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');

- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;

- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del beneficiario;

per l'importo corrispondente al totale dei computi metrici pari a € 2.855.063,60 (duemilionioctocotocinquantacinquemilasessantatre euro/60), maggiorato di euro 100.000,00 (la prima polizza per l'importo di euro _____ e la seconda polizza per l'importo di euro _____),

tali polizze verranno svincolate – unicamente in seguito a formale atto del Comune – solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali.

Per l'ipotesi di inadempimento o ritardo nella formazione delle opere, la Parte attuatrice autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione - il Comune a disporre delle fideiussioni stesse (ciascuna per le obbligazioni rispettivamente garantite) nel modo più ampio (per l'esecuzione sostitutiva, per il pagamento delle penali e per il risarcimento dell'eventuale maggior danno) e consente altresì – rimossa ogni riserva – all'esecuzione degli interventi in via sostitutiva da parte del Comune, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse; eventuali materiali e macchinari presenti in cantiere si intenderanno in tal caso definitivamente dismessi dalla Parte attuatrice ed il Comune potrà disporne liberamente.

Art. 14 – La Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto

della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: *"L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Ispra in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del programma integrato di intervento nei confronti del Comune di Ispra, in solido con la parte venditrice, ivi compresa quella di subordinare il trasferimento della proprietà alla presentazione preventiva o contestuale rispetto all'atto di cessione, da parte degli acquirenti, di una garanzia reale o personale a favore del Comune per un importo pari a quello indicato al precedente articolo o riproporzionato in termini volumetrici"*. La Parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione. La fideiussione (o le fideiussioni) di cui all'articolo precedente sarà (o saranno) restituita(e) alla Parte attuatrice solo ove sostituita con altra, aventi eguali caratteristiche e capienza, consegna dal soggetto subentrante.

Art. 15 - Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Parte attuatrice.

Art. 16 - Tra il Comune e la Parte attuatrice si conviene che la presente convenzione ha validità di anni cinque a partire dalla data della sua stipulazione.

Al riguardo, la Parte attuatrice dà atto e riconosce che l'esatta osservanza degli impegni con essa assunti costituisce il presupposto necessario per l'ottenimento e il mantenimento dell'agibilità delle strutture da realizzarsi in attuazione del Programma Integrato di Intervento in variante. Segnatamente, il collaudo, anche parziale, delle opere di cui all'art. 6, ad esclusione della "nuova palestra e opere connesse", costituirà presupposto per l'ottenimento dell'agibilità della piastra commerciale per media struttura di vendita prevista dal PII var.

Il periodo di efficacia della presente convenzione potrà essere oggetto di proroga e/o rinnovo da parte del Comune, sulla scorta di una valutazione discrezionale correlata anche al grado di attuazione delle infrastrutture.

Art. 17 - Ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le Parti e approvata dall'organo competente del Comune.

Art. 18 - Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del PGT del Comune di Ispra ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Art. 19 - Le Parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta *ex lege* alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Art. 20 - Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente con esonero del Conservatore da ogni responsabilità e si danno atto che le aree oggetto del presente strumento urbanistico hanno tutte le destinazioni urbanistiche risultanti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ispra in data Prot., che qui si allega (All. 6).

Le Parti danno atto che dalla suddetta data non sono intervenute variazioni al vigente strumento urbanistico

Le Parti rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto si convengono a carico della Parte attuatrice che, ai fini fiscali, chiede le agevolazioni previste dalla legge 28 giugno 1943 n. 666 ed eventuali successive più favorevoli al contribuente.

Le Parti consentono al trattamento dei dati nelle forme di legge e, in possesso dei requisiti di legge come esse mi affermano, dispensano me Ufficiale Rogante dalla lettura di tutti gli allegati, dichiarandomi di ben conoscerne i contenuti e confermandomi che sono effettivamente allegati

alla presente convenzione e ne fanno parte integrante le deliberazioni e gli elaborati del progetto di Programma Integrato di Intervento sotto elencati, debitamente sottoscritti dai contraenti:

1. delibera Consiglio comunale di Ispra di approvazione PII in variante;
2. delibera attributiva dei poteri di firma
3. Titoli di proprietà della Parte attuatrice delle aree indicate nella presente convenzione;
4. Elaborati PII;
5. Planimetria aree in cessione.
6. Certificato di destinazione urbanistica.

E, richiesto, io _____, ho ricevuto e pubblicato questo atto, redatto da persona di mia fiducia secondo la normativa vigente, su numero ____ (____) fogli di cui numero ____ (____) pagine, dandone lettura alle Parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà e pertanto lo approvano e a conferma con me lo sottoscrivono con firma autografa in calce ed a margine di ogni foglio.

Il Comune di Ispra

La Parte attuatrice

Notaio

Comune di Ispra

Programma integrato di Intervento in Variante

Cronoprogramma Generale delle opere di pubblica utilità e a standard qualitativo

<i>Pista ciclopedonale Via Fermi, Via Roma,</i>	<i>67 giorni dall'inizio dei lavori.</i>
<i>Prolungamento ciclopedonale di via Roma,</i>	<i>60 giorni dall'inizio dei lavori.</i>
<i>Dosso di rallentamento su Via Roma,</i>	<i>30 giorni dall'inizio dei lavori.</i>
<i>Sistemazione colatore della Baragiola,</i>	<i>67 giorni dall'inizio dei lavori.</i>
<i>Cabina Elettrica</i>	<i>60 giorni dall'inizio dei lavori.</i>
<i>Parcheggio a servizio palestra,</i>	<i>67 giorni dall'inizio dei lavori.</i>
<i>Nuova fermata autobus via s.Giovanni Bosco,</i>	<i>51 giorni dall'inizio dei lavori.</i>
<i>Nuova Palestra Comunale,</i>	<i>365 giorni dall'inizio dei lavori.</i>

OPERE DI URBANIZZAZIONE ISPRA

Pista ciclo-pedonale su Via Fermi

DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI	MESE 1:					MESE 2:					MESE 3:					MESE 4:				
	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5
1 Preparazione cantiere opere provvisionali e di sicurezza																				
2 Opere di demolizione manufatti massicciata e scavi																				
3 Opere di formazione nuova massicciata e modellazione livellette stradali																				
4 Opere per la messa in opera di chiusini caditoie e cordonature																				
5 Opera di posa conglomerati bituminosi																				
6 Posa in opera di tappetino di usura																				
7 Posa in opera di dissuasori e segnaletica stradale																				
8 Piantumazione e inerbamento aiuole																				
9 Ultimazione piccoli interventi e pulizia generale e spianto cantiere																				
10																				
11																				
12																				
13																				
14																				
15																				
16																				
17																				
18																				
19																				
20																				
21																				
22																				
23																				

24																					
25																					
26																					
27																					
28																					
29																					
30																					
31																					
32																					

OPERE DI URBANIZZAZIONE ISPRA

Pista ciclo-pedonale e dosso di rallentamento su Via Roma

DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI	MESE 1:					MESE 2:					MESE 3:					MESE 4:				
	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5
1 Preparazione cantiere opere provvisoriale e di sicurezza																				
2 Opere di demolizione manufatti massicciata e scavi																				
3 Opere di formazione massicciata e modellazione livellette stradali e dosso di rallentamento																				
4 Opere per la messa in opera di chiusini caditoie e cordonature																				
5 Opera di posa conglomerati bituminosi																				
6 Posa in opera di tappetino di usura																				
7 Posa in opera di dissuasori e segnaletica stradale																				
8 Piantumazione e inerbamento aiuole																				
9 Ultimazione piccoli interventi e pulizia generale e spianto cantiere																				
10																				
11																				
12																				
13																				
14																				
15																				
16																				
17																				
18																				
19																				
20																				
21																				
22																				
23																				

24																					
25																					
26																					
27																					
28																					
29																					
30																					
31																					
32																					

OPERE DI URBANIZZAZIONE ISPRA Parcheggio palestra																				
DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI	MESE 1:					MESE 2:					MESE 3:					MESE 4:				
	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5
1 Preparazione cantiere opere provvisoriale e di sicurezza																				
2 Opere di scavo generale																				
3 Opere di sottofondo, formazione massicciata e modellazione livellette parcheggio																				
4 Opere per la messa in opera di chiusini caditoie e cordature																				
5 Opera di calcestruzzo armato per ponticello baragiola																				
6 Posa in opera di autobloccanti																				
7 Posa in opera di segnaletica stradale																				
8 Piantumazione e inerbamento aiuole																				
9 Ultimazione piccoli interventi e pulizia generale e spianto cantiere																				
10																				
11																				
12																				
13																				
14																				
15																				
16																				
17																				
18																				
19																				
20																				
21																				
22																				
23																				

24																					
25																					
26																					
27																					
28																					
29																					
30																					
31																					
32																					

OPERE DI URBANIZZAZIONE ISPRA

Parcheggio autobus

DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI	MESE 1:					MESE 2:					MESE 3:					MESE 4:				
	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5
1 Preparazione cantiere opere provvisoriale e di sicurezza																				
2 Opere di scavo generale																				
3 Opere di sottofondo, formazione massicciata e modellazione livellette parcheggio																				
4 Opere per la messa in opera di chiusini caditoie e cordature																				
5 Posa in opera di fondazione bituminosa																				
6 Posa in opera di tappetino di usura																				
7 Posa in opera di segnaletica stradale																				
8 Piantumazione e inerbamento aiuole																				
9 Ultimazione piccoli interventi e pulizia generale e spianto cantiere																				
10																				
11																				
12																				
13																				
14																				
15																				
16																				
17																				
18																				
19																				
20																				
21																				
22																				
23																				

24																					
25																					
26																					
27																					
28																					
29																					
30																					
31																					
32																					

OPERE DI URBANIZZAZIONE ISPRA

Sistemazione colatore baragiola

DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI	MESE 1:					MESE 2:					MESE 3:					MESE 4:				
	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5
1 Preparazione cantiere opere provvisoriale e di sicurezza																				
2 Opere di pulitura colatore																				
3 Opere di rinforzo e modellazione naturaliforme delle sponde																				
4 Opere di bonifica e taglio arbusti impropri																				
5 Plantumazione e inerbamento bordi sponde																				
6 Ultimazione piccoli interventi e pulizia generale e splanto cantiere																				
7																				
8																				
9																				
10																				
11																				
12																				
13																				
14																				
15																				
16																				
17																				
18																				
19																				
20																				
21																				
22																				
23																				

24																					
25																					
26																					
27																					
28																					
29																					
30																					
31																					
32																					

OPERE DI URBANIZZAZIONE ISPRA

Cabina Elettrica

		MESE 1:					MESE 2:					MESE 3:					MESE 4:				
DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI		SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5	SETT. 1	SETT. 2	SETT. 3	SETT. 4	SETT. 5
1	Preparazione cantiere opere provvisionali e di sicurezza																				
2	Opere di demolizione massicciata e scavi generali di fondazione																				
3	Opere fondazionali in calcestruzzo armato																				
4	Fornitura e messa in opera di manufatto prefabbricato in cemento armato																				
5	Formazione di cunicoli e pozzetti Enel																				
6	Posa in opera di serramenti																				
7	Pitturazioni esterne e segnaletica stradale parcheggio Enel																				
8	Piantumazione e inerbamento aiuola dedicata																				
9	Ultimazione piccoli interventi e pulizia generale e spianto cantiere																				
10																					
11																					
12																					
13																					
14																					
15																					
16																					
17																					
18																					
19																					
20																					
21																					
22																					
23																					

24																					
25																					
26																					
27																					
28																					
29																					
30																					
31																					
32																					

CRONOPROGRAMMA LAVORI

STANDARD QUALITATIVO

NUOVA PALESTRA DELLA BARAGIOLA ISPRA

	mese 1				mese 2				mese 3				mese 4				mese 5				mese 6				mese 7				mese 8				mese 9				mese 10				mese 11				mese 12			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Installazione del cantiere																																																
Esecuzione palificazioni																																																
Esecuzione scavi e riporti																																																
Opere fondazionali																																																
montaggio prefabbricati																																																
opere in cemento armato																																																
sottofondi pavimentazioni																																																
Esecuzione di murature																																																
opere impiantistiche																																																
opere di finitura interna																																																
opere di pavimentazione																																																
posa serramenti																																																
impianti esterni																																																
pavimentazioni esteene																																																
Opere fondazionali																																																
Smontaggio cantiere																																																



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

Ufficio Pianificazione, Governo del Territorio,
Commercio, VAS e VIA
Referente pratica:
Arch. Melissa Montalbetti
tel. 0332/252738

Nell'eventuale risposta citare il numero di protocollo
indicato nel messaggio di posta elettronica certificata
con cui è trasmesso il presente documento.

Classificazione 7.4.1

Spett.^{le}
COMUNE DI ISPRA
21020 ISPRA (VA)
protocollo.ispra@pec.it

Oggetto: trasmissione Decreto Dirigenziale n. 123/2022

Si trasmette il Decreto Dirigenziale n. 123 del 16 maggio 2022, avente ad oggetto *“Valutazione ambientale strategica della variante al PII in Comune di Ispra - Parere”* e l'allegato “A”, firmati digitalmente.

Cordiali saluti

**IL RESPONSABILE
Dott. Lorenza Toson**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.

Allegati: 2

documento firmato digitalmente da Lorenza Toson.

, 28/12/2022

Provincia di Varese, Piazza Libertà, 1, 21100 Varese – Tel. 0332 252111
C.F. n. 80000710121 – P.I. n. 00397700121 – www.provincia.va.it - istituzionale@pec.provincia.va.it



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DELLA VARIANTE AL PII IN COMUNE DI ISPRA**

ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

1 PREMESSE

In data 15.04.2022 il Comune di Ispra ha messo a disposizione¹, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR nn. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante al Programma Integrato d'Intervento (PII) del PGT che afferisce al comparto F "Area Industria ex Camiceria Leva".

Si precisa che l'Amministrazione è dotata di PGT approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 21.11.2014, pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 17 del 22.04.2015 e che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 20.01.2021 è stato avviato il nuovo strumento urbanistico. Non risulta sia stata assunta la proroga di validità del Documento di Piano.

Il procedimento in oggetto, avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 02.03.2022, rappresenta, come detto, una variante al Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito di trasformazione - comparto F - ex camiceria Leva di Via Roma, Via E. Fermi e Via San Giovanni Bosco, che è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 23.10.2018. Detto PII, la cui vigenza decorre dal 17.04.2019 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 16 – Serie Avvisi e Concorsi, è stato valutato da Provincia di Varese sia in VAS (rif. Determinazione n. 2667/2017) sia in compatibilità (rif. Determinazione n. 1994/2018).

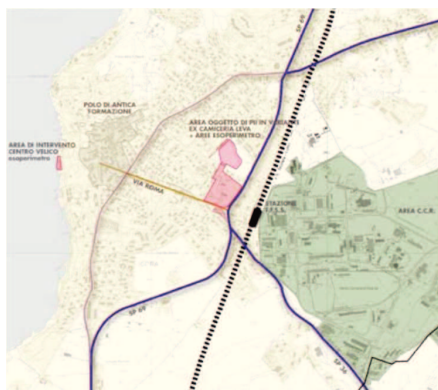
Si ricorda che il presente parere, così come la successiva espressione di compatibilità con il PTCP e coerenza con il PTR non entrano nel merito della legittimità degli atti.

2 CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Il PII in esame si colloca in un punto strategico sotto il profilo viabilistico e funzionale del territorio comunale di Ispra, tra le Vie Roma, Fermi e San Giovanni.

L'area misura 39.053 mq ed è adiacente al CCR, nel punto d'ingresso a Ispra dalle doppie direttrici viarie SP 69 e SP 36 e comprende un insediamento produttivo dismesso (vedi figura di sinistra sotto riportata).

Il comparto di PII è costituito dalle aree 1.1 - Camiceria Leva e 1.2 – Verde Baragiola (vedi figura di destra).



¹ Vedi anche nota PEC n. 18967 del 15.04.2022.

Si evidenzia che il comparto è già stato oggetto di Variante valutata dalla Provincia (PII in Variante al PGT - rif. Determinazioni nn. 2667/2017 e 1994/2018) adottata e approvata nel 2018.

All'approvazione non ha però fatto seguito la sottoscrizione della convenzione e nessun titolo edilizio è stato rilasciato ma, secondo quanto scritto nel Rapporto Preliminare – RP, sono stati eseguiti parte degli interventi compensativi conseguenti al mutamento del suolo boscato.

L'attuale società proprietaria del comparto, subentrata alla precedente, ha proposto al Comune una diversa soluzione per l'ambito ma, come la precedente, finalizzata ad arrestare il processo di degrado dell'area riqualificandola ambientalmente e territorialmente; tale soluzione corrisponde alla proposta messa a disposizione dal Comune per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, oggetto della presente istruttoria, la quale si prefigura come Variante sostanziale al predetto PII.

Il nuovo assetto proposto sarà caratterizzato dalla realizzazione di nuovi edifici a destinazioni diverse: una media struttura di vendita (MSV)², un servizio di vicinato, un turistico-ricettivo (residence), due palazzine residenziali ed una palestra polifunzionale, opera di pubblica utilità. Il comparto sarà servito da una adeguata dotazione di parcheggi pubblici e privati.

Complessivamente l'intervento mira a un depotenziamento dell'attuale presenza volumetrica e la conseguente riduzione dell'impatto paesaggistico a favore di un più consono equilibrio tra costruito, spazi a verde e servizi di pubblica utilità.

Il nuovo assetto prenderà origine dalle due direttrici storiche che si intersecano nella rotonda a sud dell'ambito: Via Roma, che dal centro del paese scende sino alla stazione ferroviaria e la strada provinciale SP 69 - Via Enrico Fermi.

L'ubicazione degli accessi all'area d'intervento sarà così articolata:

- due entrate in destra, una lungo la SP 69, per i veicoli provenienti da nord e una lungo Via Roma, per i veicoli provenienti da sud;
- un'unica uscita in destra sulla Via Fermi verso la rotatoria che consente la possibilità di inversione per i veicoli destinati a nord.

Una nuova grande area a parcheggio si aprirà da Via Roma e qui sarà posizionata la struttura di vicinato di 400 mq, che ingloba nel patio centrale l'originaria caldaia in ghisa e la vecchia ciminiera che sarà recuperata come memoria dell'antica attività. Nella parte sud-est del comparto sarà posizionata la MSV alimentare, in un edificio composto dal solo piano terra e avente copertura a *shed*. A ovest del fabbricato sarà collocata l'area carico-scarico.

Nel comparto saranno inoltre realizzati due edifici residenziali per una superficie coperta di 390 mq l'uno e un volume complessivo di 3.960 mc. Gli edifici saranno circondati da verde privato e avranno accesso indipendente da Via Roma.

A nord dell'ambito sarà realizzato un ulteriore edificio pluripiano con accesso dall'SP 69 adibito alla funzione turistico-ricettiva e appartamenti protetti per anziani, lo stesso sarà dotato di ampio parcheggio.

Infine, è prevista una nuova struttura sportiva. Tutte le aree a parcheggio a raso sono situate sul perimetro dell'intervento.

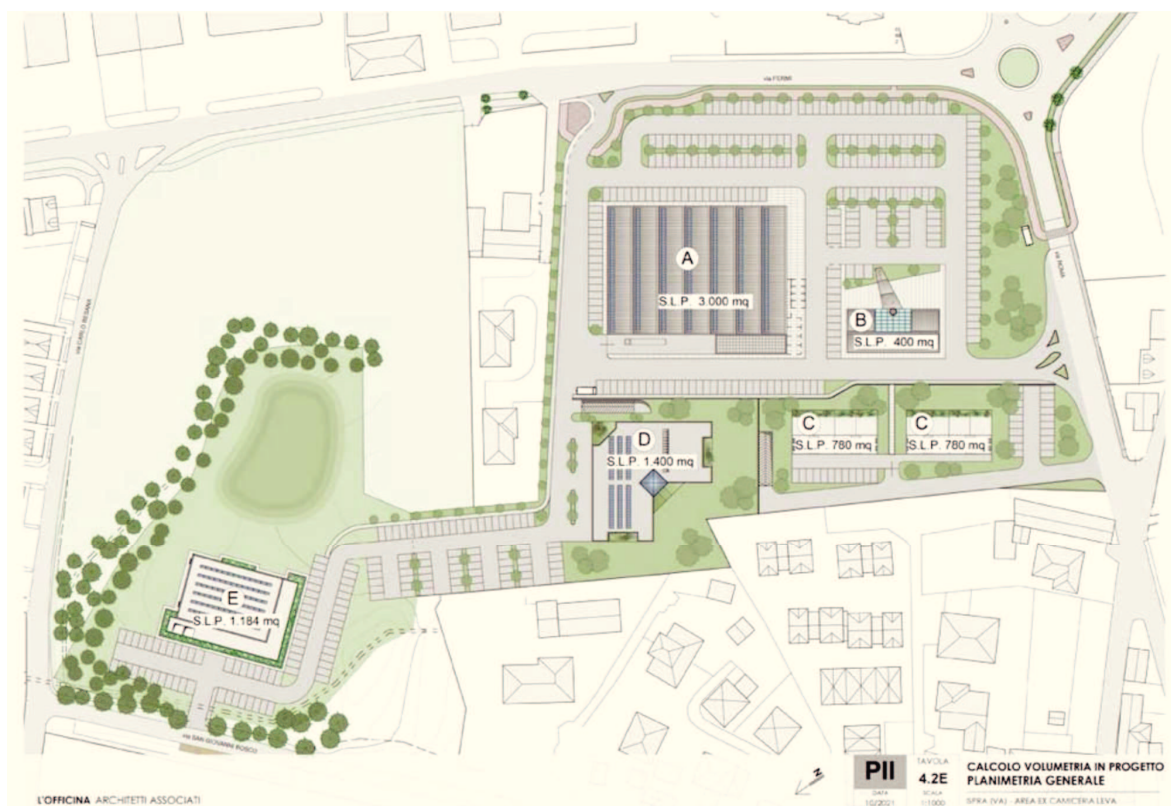
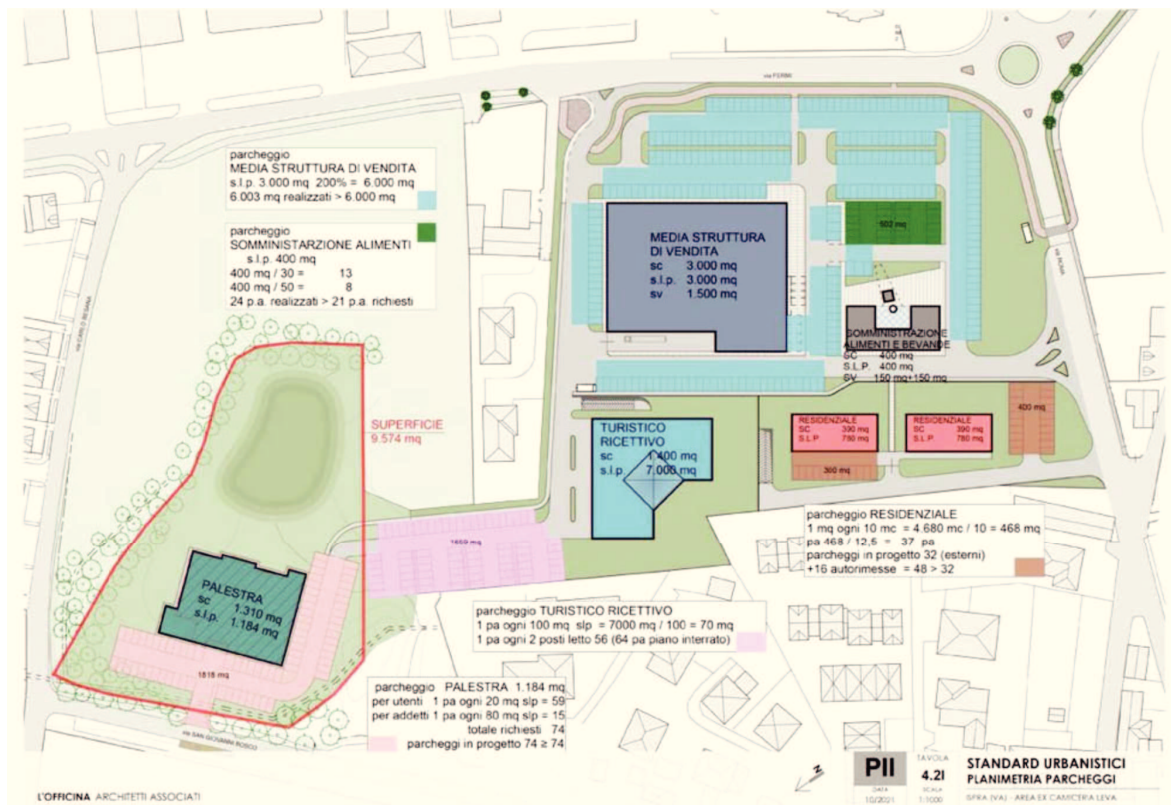
Gli elementi di Variante rispetto alla scheda d'ambito del PII vigente sono quelli di seguito elencati:

- diminuzione delle altezze massime (da 28 m a 23 m – esistente)³;
- diminuzione degli abitanti teorici insediabili per la funzione residenziale (da 110 a 35 unità);
- modifica percentuale di alcune destinazioni d'uso del comparto come specificato in dettaglio:
Commercio: confermato 15% + spazio di supporto al commerciale (depositi, servizi): da 13% a 10%;
turistico-ricettivo/appartamenti protetti per anziani: da 0% a 59% (78 camere e 120 posti letto);
soppressa la destinazione produttivo-artigianale-terziario-servizi (nel vigente del pari al 35%);
residenza: da 27% a 13%;
somministrazione assimilato al commercio: da 10% a 3%.
- diversa formulazione e tipologia delle prescrizioni e degli interventi richiesti dall'Amministrazione, che il Progetto restituisce come interventi a scomputo d'oneri, compensazioni e standards qualitativi.

A seguire, la rappresentazione dell'elaborato d'individuazione degli standard urbanistici/parcheggi e la planimetria generale dell'intervento dove l'edificio A è la MSV, il B l'edificio per somministrazione alimenti e bevande, i fabbricati contrassegnati dalla lettera C sono le residenze, il D l'edificio turistico-ricettivo e l'E la palestra.

² Spostamento di struttura commerciale MSV già esistente sul territorio.

³ Da 5 piani fuori terra a 4.



Al fine di calcolare le portate dell'emungimento idropotabile del comparto, il RP a pag. 106 riporta il calcolo del numero degli Abitanti Equivalenti (AE), che complessivamente ammontano a 77, facendo le seguenti ipotesi:

- 1 AE ogni 150 mc di volume residenziale⁴;
- 1 AE ogni 5 addetti delle superfici di vendita (ipotizzando 1 addetto ogni 80 mq);
- 1 AE ogni 2 posti letto per turistico-ricettivo/residenza protetta e 1 AE ogni 3 addetti ipotizzando 1 addetto a piano.

Si evidenzia da subito che tale stima, funzionale al calcolo del fabbisogno idrico, è incoerente con quella riportata alle pagg.108 e 109 in tema di reti fognarie, si rimanda pertanto al paragrafo dedicato al recapito dei reflui per le osservazioni di merito.

Di seguito vengono descritti i principali interventi di interesse pubblico previsti dal PII:

- Pista ciclo-pedonale su Via Fermi: formazione di un tratto di pista a completamento dell'esistente da cedere all'Amministrazione comunale.
- Prolungamento pista ciclo-pedonale su Via Roma: tratto di collegamento al nuovo tratto su via Fermi.
- Collegamento al collettore fognatura acque nere: formazione di un tratto di fognatura per collegare le acque nere del comparto al depuratore del CCR.
- Sistemazione colatore Baragiola: opere di mitigazione e di miglioramento del deflusso idraulico delle acque bianche lungo il colatore Baragiola.
- Parcheggio palestra: formazione di parcheggio pubblico di servizio alla nuova palestra comunale, con accesso diretto da Via S.G. Bosco e dalla strada interna del comparto.
- Nuovo parcheggio bus: realizzazione di nuovo punto di sosta su Via S.G. Bosco prospiciente all'accesso della palestra dalla strada stessa.
- Come interventi a standard qualitativo verrà realizzata la nuova palestra comunale.
- Parco Baragiola: sistemazione a verde e realizzazione di invaso per deflusso acque meteoriche dell'intero comparto.

Nel RP (paragrafo 2.2.8 pag. 29) è stata condotta l'analisi delle alternative comparando l'ipotesi 0 – nessuna attuazione del PII, l'ipotesi 1 – attuazione del PII vigente e l'ipotesi 2 – attuazione del PII in Variante.

Si fa presente che l'attuale variante al PII si differenzia dal vigente nelle proporzioni attribuite alle diverse funzioni da insediare: diminuisce il peso della componente commerciale e della residenza e sopprime la destinazione produttiva a favore di quella turistico-ricettiva.

L'analisi ha evidenziato che l'ipotesi perseguita (la n. 2) è la più sostenibile e mantiene inalterato l'obiettivo primario dell'Amministrazione, ovvero quello di riqualificare un'importante area dismessa di posizione strategica per il Comune.

A margine del progetto, una volta che il proponente avrà cedute le aree all'Amministrazione comunale, a carico della stessa è prevista la sistemazione del verde pubblico della Baragiola.

In tale area, della quale è stato specificato nel RP la vocazione ludico-sportiva (vista anche la realizzazione della nuova palestra comunale), sarà creato un grande prato con dei gradoni e dei percorsi in calcestre.

Ai fini della verifica del consumo di suolo e dei Criteri PTR è necessario che venga esplicitato se la superficie di verde pubblico a carico della variante al PII sia la stessa del PII vigente nonché dell'ambito di trasformazione F al momento dell'entrata in vigore della LR 31/2014 (02.12.2014).

3 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

3.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

3.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

⁴ Si rileva che nella tabella a pag. 106 gli AE per la residenza sono 31 mentre nella scheda d'ambito sono 35.

4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

In riferimento ai criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07, rispetto alle caratteristiche della Variante (punto 1 dei criteri regionali) e per quanto riguarda le caratteristiche degli effetti e delle aree interessate (punto 2 dei criteri regionali), stante l'irreversibilità dell'intervento, si rilevano le seguenti osservazioni.

La LR n. 31/2014 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio orientino le loro previsioni verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare al fine di minimizzare il consumo di suolo e non compromettere ambiente, paesaggio, nonché l'attività agricola; ai sensi dell'art. 5, comma 4, della suddetta legge (così come modificata dalla LR n. 16/2017), i Comuni, fino all'adeguamento al Piano Territoriale Regionale, possono approvare Varianti al DdP (e PA in Variante al DdP) assicurando un Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero riferite alle previsioni del Piano vigente alla data di entrata in vigore della suddetta legge, illustrando (nella relazione del DdP) l'idoneità delle soluzioni prospettate a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo.

Si ritiene che la scelta di riqualificare l'ambito di trasformazione sia in linea con la filosofia della legge e la realizzazione dell'intervento avrà ricadute positive sul contesto. Il PII non sembra introdurre nuovo consumo di suolo in quanto le aree ad esso afferenti sono urbanizzate o urbanizzabili.

Si evidenzia, però, anche ai fini della verifica di coerenza con i Criteri PTR per la riduzione del consumo di suolo, che sarà necessario quantificare precisamente le aree destinate a parco urbano o territoriale (o comunque con destinazione a verde pubblico) comparando tale superficie (che se maggiore di 2.500 mq viene esclusa dalla superficie urbanizzabile) con quanto previsto, per l'area, nel PGT vigente al 2.12.2014, facendo altresì riferimento agli aspetti qualitativi delle aree.

Nel RP è evidenziata una diminuzione della capacità residenziale complessiva dell'ambito rispetto a quella indicata nel PII vigente ma della riduzione degli abitanti teorici insediabili non è fornita nessuna motivazione. È pertanto necessario che sia effettuata almeno una verifica di massima del dimensionamento residenziale in termini di diminuzione di offerta insediativa con le dinamiche in corso. Probabilmente tale aspetto non influirà sul consumo di suolo.

Analogamente, non è stata adeguatamente motivata l'esigenza che ha portato all'individuazione della funzione turistico-ricettiva nell'area e la conseguente soppressione della destinazione produttiva.

In relazione ai potenziali effetti della Variante sulle componenti ambientali del territorio in cui si inserisce, di seguito si espongono ulteriori osservazioni della Provincia declinate nelle varie tematiche.

Ai fini della valutazione sul **paesaggio**, in questa fase preliminare, per gli aspetti di competenza e in riferimento agli articoli delle NdA del PTCP inerenti al tema (ambiti di rilevanza paesaggistica, centri storici e viabilità storica), la Variante risulta complessivamente coerente con tale strumento pur modificando parzialmente il paesaggio esistente.

In particolare, guardando agli indirizzi generali per l'ambito di appartenenza (ambito n. 5 "del Basso Verbano, Laghi Maggiore, di Comabbio e di Monate"), l'intervento è in linea con l'obiettivo di recupero delle aree produttive dismesse, sia con destinazione originaria, sia con differente utilizzazione.

Tenuto conto dello stato di compromissione in cui attualmente versa l'area, il compendio è individuato tra gli ambiti a sensibilità paesaggistica bassa.

Nel RP è esplicitato che, ad esclusione della vecchia ciminiera e della caldaia che verranno preservati come testimonianza di archeologia industriale, nessun altro edificio è nelle condizioni di essere recuperato, pertanto, il progetto sarà caratterizzato da nuovi edifici aventi diverse destinazioni d'uso, inseriti nel verde e con un'adeguata dotazione di servizi e parcheggi (pubblici e privati).

Il depotenziamento della presenza volumetrica rispetto al PII vigente a favore di una soluzione più equilibrata fra costruito, spazi a verde e servizi è migliorativa dal punto di vista dell'impatto paesistico del progetto.

Nell'immagine sottostante è rappresentato il fotoinserimento dell'intervento con vista dalla rotatoria di Via Roma/Via Fermi.



L'ambito non è soggetto a particolari vincoli se non per la porzione a est degli edifici dismessi che ricade per circa 1.300 mq in aree boscate del PIF, trasformabile ai fini urbanistici, motivo per cui, prima del rilascio dei titoli edificatori, dovrà essere acquisita specifica autorizzazione (paesaggistica e forestale) alla trasformazione del bosco.

Per la valutazione dal punto di vista naturalistico si evidenzia che la Variante è riferita ad un ambito urbano e, quindi, è esterna agli schemi di **rete ecologica** provinciale, essa non è interessata neppure dalla presenza di aree protette e/o siti appartenenti alla rete Natura 2000.

Si evidenzia che l'area tutelata più prossima ("Canneti del lago Maggiore") dista dal sito circa 800 m e, pertanto, non si ritiene che lo sviluppo dell'ambito del PII possa incidere negativamente sulla stessa o interferire con elementi della rete ecologica.

Rispetto ai contenuti della Variante si rileva che l'ambito è caratterizzato dalla presenza di alberature che in parte si configurano come bosco trasformabile ai fini urbanistici secondo il PIF e a livello comunale costituiscono parte del sistema naturale residuale esistente.

Per ridurre l'impatto delle nuove strutture e migliorarne l'inserimento nel contesto sono previsti interventi di impianto arboreo nelle aree a parcheggio e la realizzazione di una zona a verde in prossimità degli accessi, utilizzando specie locali sia per la creazione di filari, sia per l'arredo di aiuole e parcheggi. Rispetto alla scelta delle specie ornamentali non autoctone, si ritiene opportuno ricorrere all'utilizzo di specie non invasive che potrebbero diffondersi all'interno della porzione destinata alla rinaturalizzazione.

È infatti prevista la sistemazione con impronta naturalistica del colatore Baragiola attraverso una riqualificazione della vegetazione ripariale, che verrà integrata con specie igrofile autoctone; tale intervento si affianca e completa uno specifico progetto del verde, che prevede la formazione di un'area umida all'interno del Parco Baragiola.

Al fine di creare un ecosistema acquatico ricettivo rispetto alle comunità dell'erpetofauna e ornitiche, si suggerisce di sistemare la fascia perilacuale con una successione vegetazionale acquatica che potenzi la funzionalità ecosistemica del biotopo umido (lamineto, canneto, cariceto).

In relazione all'**aspetto viabilistico** non si ritiene necessario attivare la procedura di VAS e non si individuano elementi di non compatibilità con il PTCP.

La proposta di Variante recepisce le considerazioni emerse nel confronto con il Settore Trasporto e Catasto Strade della Provincia anche relativamente alla posizione degli accessi, collocati lungo la rete stradale provinciale.

Come riportato nella documentazione, è stato effettuato uno studio degli effetti indotti dalla Variante sul traffico utilizzando, per le strutture di vendita, i coefficienti indicati dal punto 5 dell'Allegato 1 della DGR 20 dicembre 2013 - n. X/1193.

A titolo esplicativo si riportano le conclusioni dello studio che valuta l'intervento compatibile con l'assetto viabilistico analizzato.

Si può affermare pertanto che le variazioni indotte dall'attuale regime di circolazione, determinate dall'attivazione delle funzioni urbanistiche previste all'interno della presente proposta progettuale, saranno comunque contenute e, supportate dalla capacità della rete stradale confermare l'ambito di intervento.

Conclusivamente, si può affermare, sulla base delle analisi, delle verifiche e delle considerazioni esposte nei paragrafi precedenti, la compatibilità dell'intervento in esame con l'assetto viabilistico analizzato.

In tema di **tutela delle acque** non si rilevano criticità relativamente all'esclusione del PII dalla procedura di VAS.

In tema di **recapito dei reflui**, dall'analisi della documentazione fornita, si osserva che l'intervento prevede la realizzazione di nuovi edifici a destinazioni diverse e il comparto sarà servito da una adeguata dotazione di parcheggi pubblici e privati.

Il territorio comunale di Ispra ricade nell'agglomerato "DP01208401 Ispra-C.na Antonietta", servito dagli impianti:

- "DP01208403 Ispra - CCR", con potenzialità massima di trattamento 3.500 AE e 2.607 AE trattati;
- "DP01208402 Ispra - C.na Antonietta", con potenzialità massima di trattamento 3.000 AE e 3.000 AE trattati.

Si fa presente che sul territorio della Provincia di Varese sono presenti impianti di capacità depurative non elevate che hanno problematiche rispetto ai limiti allo scarico per i quali non è ragionevole (in termini di analisi costi/benefici) procedere a rifacimenti o potenziamenti altamente onerosi. Uno di questi impianti è il "DP01208402 Ispra - C.na Antonietta", giunto a saturazione.

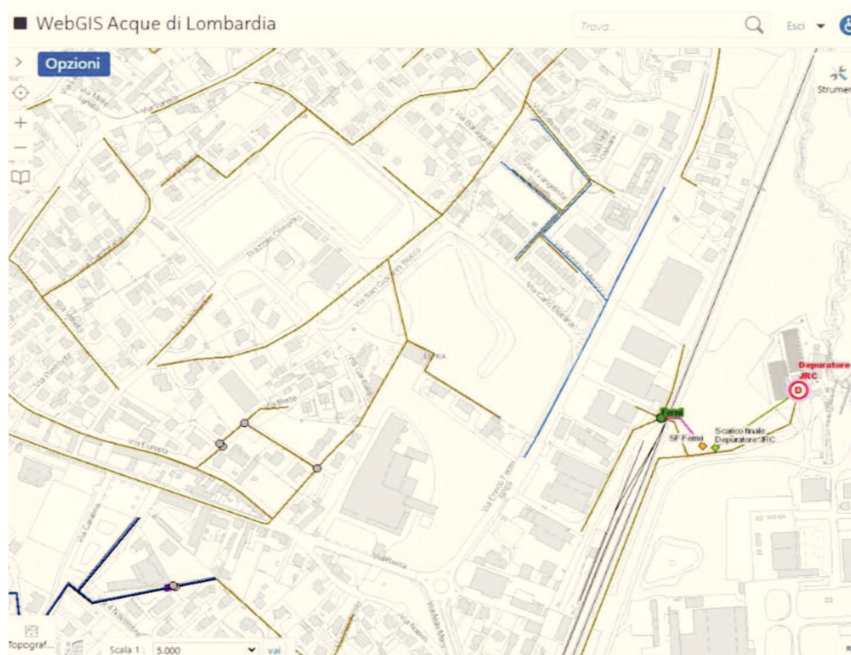
In tal senso sono previsti investimenti infrastrutturali finalizzati alla loro dismissione e recapito delle acque reflue a depuratori di più ampie dimensioni e più performanti.

Tali interventi sono contenuti nella "Relazione di Accompagnamento Obiettivi di qualità per il biennio 2020-2021, Programma degli Interventi e Piano delle Opere Strategiche", approvata con delibera PV n. 30/2021 del CdA dell'Ufficio d'Ambito, attualmente in aggiornamento da parte del medesimo Ufficio.

Dalla documentazione presentata, si rileva che, per il collegamento al collettore della fognatura acque nere, verrà realizzato un tratto di fognatura per collegare le acque nere del comparto al depuratore del CCR.

Tuttavia, dal webgis di Alfa, il cui estratto è riportato nell'immagine sottostante, si rileva che l'area oggetto dell'intervento è servita dalla rete fognaria che convoglia al depuratore di Cascina Antonietta.

Non è pertanto presente – rendendo quindi impossibile il collegamento – rete pubblica di fognatura che convoglia al depuratore del JRC.



A pagina 108 del Rapporto Preliminare, punto 4, vengono stimati 580 AE derivanti dall'insediamento (utilizzando l'equivalenza 100mc di volume edificato = 1AE), tuttavia a pagina 109, al punto 5, si parla di 620 AE (sempre con la stima di 1 AE per ogni 100 mc di volume edificato).

Non è pertanto definito quale sia il valore in base al quale sono stati effettuati i dimensionamenti di aumento di carico di AE previsti dall'intervento.

Come già esposto precedentemente, si fa presente che il depuratore di Cascina Antonietta risulta aver già raggiunto la sua massima potenzialità di trattamento, pertanto ogni aumento di carico da trattare, fintanto che non verranno attuati gli interventi previsti dal Piano degli Interventi, risulta essere critico, soprattutto nell'ordine di grandezza degli incrementi di AE stimati dal progetto.

All'interno della documentazione presentata si dichiara che è previsto il progetto di invarianza idraulica e che non sussistono aree soggette a R.R. n. 4/2006.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette al suddetto R.R., si fa presente l'art 57, comma 7, del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: *"Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n° 4/06, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato."*

Si rammenta, infine, che tutti gli interventi di trasformazione del suolo comportanti variazione di permeabilità superficiale, compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, loro pertinenze e i parcheggi, come normato dall'art. 58 bis della L.R. n. 4 del 15.03.2016, dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica (R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019). Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- 1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. n. 6/2019;
- 2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la procedura di AUA;
- 3) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica, R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019.

Per quanto riguarda gli **aspetti geologici**, analizzata la documentazione si rileva che l'intervento proposto ricade in classe di fattibilità geologica 2C "Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità", pertanto, in fase di progettazione, le norme dello studio geologico prevedono che, prima della progettazione degli interventi, vengano realizzate le attività di indagine, specifiche per la classe di fattibilità indicata.

Inoltre, come scritto nel documento, il proponente si attiverà in fase di progettazione esecutiva per produrre un'ideale documentazione di supporto geologico prevista dal D.M. 14.01.2008 ad integrazione di quella esistente.

L'area in esame non è interessata da vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino (PAI) o da pericolosità per esondazione come indicato dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), quindi, dal punto di vista geologico, non si sollevano criticità.

Si ricorda che è necessario allegare alla documentazione di PII la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 6", attestante la congruità delle trasformazioni previste con la classe di fattibilità geologica stabilita nello studio a supporto del PGT. Tale dichiarazione dovrà essere adottata unitamente agli altri elaborati di PII e con essi approvata.

Per quanto riguarda la bonifica dell'area, si evidenzia che la pratica è stata aperta nel 2016 e si è conclusa positivamente con l'emissione della certificazione n. 1226 del 10.07.2020.

5 - NOTE

In relazione al procedimento in corso, si segnala che la Variante, introducendo modifiche ad un piano attuativo di un ambito di trasformazione del Documento di Piano, sarà oggetto sia di valutazione di compatibilità con il PTCP, sia di verifica della coerenza rispetto ai criteri del PTR per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo (approvati dal Consiglio regionale con Deliberazione n. 411 del 19.12.2018).

Quindi, in merito alla successiva valutazione/verifica di compatibilità con il PTCP, si ricorda che - come comunicato con ns. nota del 17.2.2014, protocollo n. 17968 e con successiva del 5.2.2019, protocollo n. 6188 - consultabili al seguente indirizzo <http://www.provincia.va.it/code/11566/Valutazione-di-compatibilita-PTCP> - dal 1° aprile 2014 è operativa l'area web provinciale denominata "Valutazione di Compatibilità con il Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale" (<http://www.provincia.va.it/ptcp>), dove è necessario caricare la documentazione informatica oggetto di valutazione. L'accesso all'area web è preceduto da una fase di accreditamento, finalizzata all'ottenimento delle credenziali di accesso all'applicativo.

6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Visti gli esiti dell'istruttoria, si richiamano nello specifico le criticità legate al tema del recapito dei reflui affinché la sostenibilità del PII in variante rispetto a tale tema sia approfondita, a discrezione dell'Autorità Competente, o nell'ambito di un più ampio processo di VAS, o attraverso specifiche valutazioni e verifiche da integrare nel procedimento urbanistico.

Si rimanda ai contenuti dei paragrafi precedenti utili per il perfezionamento degli atti prima dell'adozione della variante al PII.

Varese, 13.05.2022

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.

**AREA TECNICA
SETTORE TERRITORIO**

DECRETO N. 123 DEL 16/05/2022

**OGGETTO: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA VARIANTE AL PII IN COMUNE DI
ISPRA - PARERE**

IL DIRIGENTE

VISTI:

- la L. 241/1990 *Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*;
- il D.Lgs. 267/2000, *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*, in particolare l'articolo 107, *Funzioni e responsabilità della dirigenza*;
- la Legge 56/2014, *Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*;
- la L.R. 12/2005, *Legge per il governo del territorio*;
- la L.R. 31/2014 *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*;

RICHIAMATI:

- il Decreto Dirigenziale n. 44 del 28.2.2020 di definizione della microstruttura dell'Area Tecnica, come modificato dal Decreto Dirigenziale n. 227 del 30.9.2021;
- il Decreto Presidenziale n. 275 del 30.11.2021, *Attribuzione incarichi dirigenziali a decorrere dal 1° dicembre 2021*;
- il Decreto Dirigenziale n. 49 del 17.2.2022, avente ad oggetto *Rinnovo dell'incarico di posizione organizzativa del Settore Territorio – Area Tecnica* per il periodo 1.3.2022 – 28.2.2023;
- il Decreto Dirigenziale n. 69 del 28.2.2022, *Individuazione dei responsabili dei procedimenti e delega di funzioni dirigenziali relativamente ai Settori dell'Area Tecnica, dal 1.3.2022 sino al 28.2.2023*;
- gli articoli 25, *Criteri generali in materia di organizzazione* e 26 *Segretario Generale, Dirigenti e Direttore Generale dello Statuto vigente*;

VISTE:

- la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 del 14.04.2022, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024;
- la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 21 del 14.04.2022 relativa all'approvazione del bilancio di previsione finanziario 2022/2023/2024;
- la Deliberazione Presidenziale n. 44 del 14.4.2022, di approvazione del Piano esecutivo di gestione (PEG) 2022/2024;

CONSIDERATO che nel Documento Unico di Programmazione 2022-2024, viene individuato, nell'ambito del centro di responsabilità Settore Territorio, l'obiettivo strategico *Pianificazione, governo e tutela del territorio provinciale* (Missione/Programma: 0801 Urbanistica e Assetto del Territorio) e l'obiettivo operativo 1.1.1 *Pianificazione territoriale e urbanistica*;

DATO ATTO che quanto disposto con il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

PRESO ATTO che:

- il PTCP è stato approvato in data 11.04.2007, con Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 27 ed ha acquistato efficacia in data 02.05.2007 in seguito alla pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie inserzioni e concorsi n. 18, del 2 maggio 2007;

- è stata approvata l'integrazione del Piano Territoriale Regionale con Deliberazione di Consiglio Regionale n. XI/411 del 19.12.2018, il cui avviso è stato pubblicato sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 13.3.2019;

RILEVATO che:

- l'articolo 4, *Valutazione ambientale dei piani*, L.R. 12/2005, al comma 1 stabilisce: «Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi»;
- il medesimo articolo, al comma 2, precisa che: «sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi»;
- il medesimo articolo, al comma 2 bis, precisa che: «le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale)»;
- il D.Lgs. 152/2006 *Norme in materia ambientale*, nella Parte Seconda, stabilisce anche le procedure per la valutazione ambientale strategica;
- la L.R. 31/2014 detta disposizioni in materia di riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato;
- la Deliberazione del Consiglio Regionale del 13.03.2007 – n. VIII/351, detta gli indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi;
- la Deliberazione di Giunta Regionale 10.11.2010, n. 9/761, avente ad oggetto *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971* approva i nuovi modelli metodologici procedurali e organizzativi;
- la Deliberazione di Giunta Regionale 25.07.2012, n. 9/3836, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Ordinaria n. 31 del 03.08.2012, avente ad oggetto *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Approvazione allegato 1u* riguarda il modello metodologico, procedura e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – variante al piano dei servizi e piano delle regole;

CONSIDERATO che la Provincia, in qualità di ente territorialmente interessato, è chiamata a partecipare ai processi di valutazione ambientale/verifiche di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ed esprime il proprio parere nell'ambito del processo in corso;

CONSIDERATO che l'istruttoria relativa ai procedimenti di valutazione di compatibilità e di valutazione ambientale strategica viene svolta dal Settore Territorio dell'Area Tecnica (già Area 4), supportato dal gruppo di lavoro costituito con Decreto del Direttore Generale n. 97 del 27.11.2017, avente ad oggetto *Costituzione gruppo di lavoro multidisciplinare - in materia di valutazione/verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e di valutazione ambientale di piani e programmi attinenti alla pianificazione territoriale, urbanistica e forestale (L.R. 12/2005) - ed approvazione delle Modalità Operative e di funzionamento*, già costituito con precedente Decreto n. 91/2014;

VISTA la comunicazione del Comune di Ispra, acquisita al protocollo in data 15.04.2022, n. 18967 avente ad oggetto: "Comunicazione indizione conferenza di verifica di assoggettabilità a V.A.S. inerente la variante al P.I.I. in variante al P.G.T. per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento relativo all'ambito di trasformazione comparto F – Ex Camiceria Leva di via Roma, Via E. Fermi e via San Giovanni Bosco", che convoca la citata conferenza per il 18.05.2022;

PRESO ATTO che il Comune di Ispra ha approvato il Piano di Governo del Territorio con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 21.11.2014 e il relativo avviso è stato pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 17 del 22.04.2015; che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 20.01.2021 è stato avviato il nuovo strumento urbanistico.

PRESO ATTO, altresì, che il procedimento oggetto di valutazione, avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 02.03.2022, è una variante al Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito di trasformazione - comparto F - ex camiceria Leva di Via Roma, Via E. Fermi e Via San Giovanni Bosco, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 23.10.2018 e la cui vigenza decorre dal 17.04.2019 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 16 – Serie Avvisi e Concorsi;

CONSIDERATO che, ai sensi delle vigenti disposizioni, entro trenta giorni dalla messa a disposizione della documentazione sul sito web regionale SIVAS (Sistema Informativo Lombardo Valutazione Ambientale Piani e Programmi) deve essere inviato il parere di competenza all'Autorità competente per la VAS ed all'Autorità procedente;

DATO ATTO che il parere in oggetto riguarda esclusivamente la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica inerente alla variante in argomento, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al Comune;

CONSIDERATO altresì che:

- in data 21.04.2022 è stato attivato il gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare citato;
- si è conclusa l'istruttoria finalizzata all'espressione del parere della Provincia;

ESAMINATO l'allegato documento tecnico datato 13.05.2022 (Allegato A), parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica della variante al PII in Comune di Ispra;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e del 1° comma dell'articolo 30, "Obbligo di astensione" del vigente *Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi*, non si rileva alcun conflitto di interessi, nemmeno potenziale, relativamente ai componenti del gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare che hanno partecipato all'istruttoria, al Responsabile dell'Istruttoria, al Responsabile del Procedimento nonché Responsabile di Settore ed al Dirigente competente ad adottare il provvedimento finale;

ATTESTATA la regolarità tecnica del presente atto e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

RICHIAMATO il Decreto presidenziale n. 129 del 22.12.2014, atto di indirizzo in merito all'assunzione di alcuni provvedimenti;

DECRETA

1. DI APPROVARE gli esiti dell'istruttoria contenuti nell'allegato documento tecnico datato 13.05.2022 (allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica della variante al PII in Comune di Ispra;
2. DI RICHIAMARE le criticità legate al tema del recapito dei reflui affinché sia pienamente verificata la sostenibilità della variante al PII, demandando all'Autorità Competente la valutazione in merito all'opportunità di svolgere gli approfondimenti necessari nell'ambito di un più ampio processo di VAS, o attraverso specifiche valutazioni e verifiche da integrare nel procedimento urbanistico;
3. DI RIMANDARE ai contenuti dell'Allegato tecnico utili per il perfezionamento degli atti prima dell'adozione della variante al PII;
4. DI SEGNALARE che detta variante, introducendo modifiche ad un piano attuativo di un ambito di trasformazione del Documento di Piano, sarà oggetto sia di valutazione di compatibilità con il PTCP, sia di verifica della coerenza rispetto ai criteri del PTR per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo (approvati dal Consiglio regionale con Deliberazione n. 411 del 19.12.2018). Quindi, in merito alla successiva valutazione/verifica di compatibilità con il PTCP, si ricorda che - come comunicato con ns. nota del 17.2.2014, protocollo n. 17968 e con successiva del 5.2.2019, protocollo n. 6188 - consultabili al seguente indirizzo <http://www.provincia.va.it/code/11566/Valutazione-di-compatibilita-PTCP> - dal 1° aprile 2014 è operativa l'area web provinciale denominata "Valutazione di Compatibilità con il Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale" (<http://www.provincia.va.it/ptcp>), dove è necessario caricare la

documentazione informatica oggetto di valutazione. L'accesso all'area web è preceduto da una fase di accreditamento, finalizzata all'ottenimento delle credenziali di accesso all'applicativo.

5. DI PRECISARE che il parere in oggetto riguarda esclusivamente la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica inerente alla variante al PII in argomento, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al Comune;
6. DI TRASMETTERE il presente atto al Comune di Ispra;
7. DI DARE ATTO che:
 - il presente provvedimento resterà pubblicato sul sito web provinciale nella sezione Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio ex art. 39 del D.Lgs. 33/2013;
 - quanto disposto con il presente decreto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
 - il responsabile del Settore Territorio ed il responsabile del presente procedimento è la Dott. Lorenza Toson;
 - ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e del 1° comma dell'articolo 30, "Obbligo di astensione" del vigente *Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi*, non si rileva alcun conflitto di interessi, nemmeno potenziale, relativamente ai componenti del gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare che hanno partecipato all'istruttoria, al Responsabile dell'Istruttoria, al Responsabile del Procedimento nonché Responsabile di Settore ed al Dirigente competente ad adottare il provvedimento finale.

IL DIRIGENTE
«FIRMATARIO»
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

n. 1 allegato

Al COMUNE DI ISPRRA
Via pec a: protocollo.ispra@pec.it

PRESA D'ATTO

La scrivente **TIGROS S.P.A.** (P.IVA 12790620152), in persona dei Sig.ri Giovanni Slavazza e Guido Ceron, in vista dell'approvazione del PII in variante "Area industria ex canicera Leva - Tigros s.p.a.", preso atto dell'osservazione presentata da Alfa s.r.l. relativamente ai profili di recapito dei reflui (oss. N. 10 del fascicolo delle osservazioni), dopo avere valutato la proposta di controdeduzione qui riportata "ACCOLTA: la gestione dei problemi relativi alla rete idrica e fognaria sono rimandati correttamente in fase attuativa del progetto di variante al PII e saranno discussi e risolti in sede di rilascio di permesso di costruire. A tal fine in quella sede procedimentale sarà prodotta e acquisita l'idonea documentazione a sostegno delle relative istanze. In tale fase verrà attivata una interlocuzione con il gestore del SII", nulla ha da eccepire nei confronti del Comune di Ispra, di Alfa s.r.l. e di altro soggetto o ente coinvolto nella gestione degli schemi idrici rispetto al rinvio alla fase edilizia della ricerca di una soluzione efficiente all'esigenza di recapito dei reflui del comparto oggetto di rifunionalizzazione mediante il PII in variante a previgente PII.

Si solleva il Comune da ogni responsabilità per la mancata o parziale inattuabilità (o maggiore onerosità delle opere infrastrutturali) dell'intervento oggetto di PII conseguente al mancato rilascio delle autorizzazioni necessarie per lo scarico dei reflui nel depuratore JRC.

Con osservanza.

Solbiate Arno, 23 dicembre 2022.

COMUNE DI ISPRRA	E
Protocollo N.0011722/2022 del 23/12/2022	

Ispra,, 11/01/2023

Tigros s.p.a.
Giovanni Slavazza
Guido Ceron
Il progettista
arch. Roberto Morla

*Allegato punto 5) odp.
del 23.12.2022*


Approvazione definitiva PII Leva

Dichiarazione di voto gruppo consiliare Ispra Futura

L'approvazione definitiva del programma integrato di intervento giunge al termine di un procedimento complesso che ha visto una serie di passaggi pubblici diretti a garantire la trasparenza del percorso amministrativo che evidenzia l'interesse pubblico perseguito. Giova ricordare che l'attuale proprietario avrebbe potuto evitare l'aggravio dell'odierno procedimento, che ha comportato un percorso lungo iniziato a settembre 2020, sottoscrivendo la convezione del PII precedente e presentando successivamente una variante, che avrebbe comportato unicamente la disamina da parte degli Uffici e della Giunta Comunale. Diversamente, si è condivisa con l'amministrazione comunale la scelta strategica di affrontare un percorso pubblico stante la sensibilità dell'area interessata dall'intervento di riqualificazione.

L'attuale amministrazione comunale nel condividere con il proponente il programma integrato di intervento ha preliminarmente individuato gli obiettivi che intendeva raggiungere che si sintetizzano nella riqualificazione di un'area degradata del territorio, nell'ottenimento di una palestra comunale garantita interamente dall'investimento del privato e di una diminuzione del carico insediativo e volumetrico sull'area.

Tutti gli obiettivi possono dirsi raggiunti: la palestra verrà consegnata grazie ad un investimento del proponente a fronte di un intervento edilizio fortemente ridotto, rispetto a quanto precedentemente approvato dal consiglio comunale, e finalmente l'area compresa tra via Roma e Via Fermi verrà riqualificata, conferendo un nuovo volto al nostro Paese.

*Per tali motivi preannuncia voto favorevole di
approvazione*

Ispra, 23.12.22

Gruppo Consiliare Ispra Futura

