



# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926  
Codice Fiscale 00556800134

**DELIBERAZIONE N° 29 DEL 25/09/2009**

*Originale*

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: INTERPELLANZA PRESENTATA IN DATA 14.9.2009 DAL CONSIGLIERE BRAMBILLA CLAUDIO PER IL GRUPPO CONSILIARE PDLEGGAPEROSNAGO AVENTE AD OGGETTO "AREA COMMERCIALE EX MADIGAN'S"**

L'anno **duemilanove**, addì **venticinque** del mese di **settembre** alle ore **21.00** nella Sala delle Adunanze Consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali, in seduta straordinaria di prima convocazione.

All'appello risultano:

N.	COGNOME E NOME	P	A	N.	COGNOME E NOME	P	A
1	STRINA Dott. Paolo	SI		10	BURATTI Gaetano		SI
2	CAGLIO Gabriele	SI		11	LORENZET Daniele	SI	
3	POZZI Alessandro	SI		12	MAGGIONI Diana	SI	
4	NEBULONI Marco		SI	13	BRAMBILLA Claudio	SI	
5	BELLANO Peraldo	SI		14	PIROVANO Angelo	SI	
6	BRIVIO Paolo	SI		15	VERGANI Stefano	SI	
7	TIENGO Angelo	SI		16	CASIRAGHI Stefano	SI	
8	MARCHIONI Florinda	SI		17	MAGGI Angelo	SI	
9	ARLATI Francesco	SI					

PRESENTI: 15

ASSENTI: 2

Assiste IL SEGRETARIO GENERALE **RENDA DOTT.SSA ROSA** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente Paolo Strina dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 2 dell'ordine del giorno.



# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926  
Codice Fiscale 00556800134

**OGGETTO: INTERPELLANZA PRESENTATA IN DATA 14.9.2009 DAL CONS. BRAMBILLA CLAUDIO PER IL GRUPPO CONSIGLIARE PDLLEGAPEROSNAGO AVENTE AD OGGETTO "AREA COMEMRCIALE EX MADIGAN'S"**

Il CONS. BRAMBILLA CLAUDIO dà lettura dell'interpellanza presentata in data 14.9.2009, il cui testo viene allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

Il SINDACO procede quindi a dare lettura della risposta all'interpellanza:

In risposta all'interpellanza presentata in data 14 settembre 2009 dal Consigliere Claudio Brambilla a nome del gruppo consiliare PDL Lega per Osnago si precisa quanto segue, la superficie commerciale, superficie lorda di pavimento del fabbricato realizzato in forza della denuncia di inizio attività Dia presentata da TN Buildings Srl in data 6 marzo 2008 protocollo 2956 vigente il P.R.G. del '91 e successiva Dia in variante è di metri quadri 1327, 26. In particolare la superficie di vendita delle singole unità realizzate è la seguente, unità uno 399, 75 metri quadri, unità due 137, 27 metri quadri, unità tre 106, 34 metri quadri, unità quattro 49, 95 metri quadri, unità cinque 71, 46 metri quadri. Ne consegue che l'unità uno si configura come media struttura di vendita, mentre le altre unità si configurano come esercizi di vicinato. Non è stata quindi rilasciata alcuna autorizzazione per grandi strutture di vendita oltre i 1500 metri quadri di superficie né si è reso necessario convocare alcuna Conferenza di servizi.

I lavori sono stati ultimati in data 4 settembre 2009 come da dichiarazione a firma TN Buildings presentata in data 11 settembre 2009 protocollo 11593. La Dia di cui sopra non prevedeva alcun impegno unilaterale in merito alla realizzazione del controviaio di accesso al comparto, l'impegno invece contenuto nell'atto unilaterale d'obbligo legato all'ambito di trasformazione 15 località Marasche ex Madigan's del PGT. L'ambito di trasformazione prevede un possibile ampliamento del fabbricato previa approvazione del piano attuativo conforme al PGT con conseguente realizzazione della controstrada di accesso al comparto. I tempi di realizzazione della controstrada sono dunque legati alla presentazione, approvazione e successiva realizzazione del piano attuativo.

La presentazione del piano di lottizzazione che interessa anche una area adiacente al comparto verso nord sarebbe dovuta avvenire secondo gli accordi verbali con i lottizzanti presi in sede di presentazione delle osservazioni al PGT subito dopo la approvazione del nuovo strumento urbanistico, in modo che il PL avrebbe superato l'istanza attuale di riqualificazione dell'area. Purtroppo così non è avvenuto nonostante già a maggio si fosse definita la questione della viabilità con la Provincia.

Chiedo ai consiglieri se ci sono richieste di chiarimenti o interventi in merito. Arlati.

CONS. BRAMBILLA: Faccio una replica io prima.

SINDACO: Prima Brambilla e poi Arlati.

CONS. BRAMBILLA: Quando ho steso questa interpellanza sono andato sul posto, a fianco dell'attuale edificio che nel frattempo è stato aperto, gli sono state date le concessioni, c'era un bello scavo con un muro di fondazione perimetrale già accettato, con tanto di scivolo che scende, con apertura destra, perché doveva venire un ampliamento, era in corso l'interro di questo scavo. Interro che è stato completato, sono stati realizzati i parcheggi a fianco. Quindi è chiaro che in questo momento al di là della superficie denunciata in Dia di 1327,26 metri quadrati siamo in presenza di una richiesta contemporanea di ampliamento. Pertanto questo è un centro commerciale a tutti gli effetti, a mio avviso ed è questo che volevo fare rimarcare dall'interpellanza che ho presentato. Se prendiamo le singole superfici commerciali non rispettiamo quello che è lo spirito di tutti i piani regolatori che abbiamo fatto in questo Consiglio, dove abbiamo sempre



# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926  
Codice Fiscale 00556800134

cercato di favorire insediamenti oltre i 1500 che sono più gestibili o perlomeno non tanti singoli piccoli che sono di difficile coordinamento, come in questo caso è ineludibile vedere e considerare che il funzionamento di questo nuovo complesso commerciale è in simbiosi con quello di fianco del Decathlon, i parcheggi saranno questi qui che serviranno anche di là. Sono stati messi dei paletti provvisori, la gente comunque parcheggia di qui, va di là, quindi il fatto che lì si crea una struttura simbiotica ossia i parcheggi di uno per l'altro e i parcheggi del Decathlon per questo è chiaro che evidenziano di fatto un centro commerciale, quindi per questo che si era chiesto se non era il caso di convocare una Conferenza di servizio in modo da risolvere anche quelli che sono i problemi di accesso che nell'immediato è stato utilizzato il vecchio accesso del Madigan's, però senza controviale, senza nessuna opera di protezione. Teoricamente chi esce di lì può voltare anche a sinistra, verso la Cappelletta con tutti i pericoli che ne conseguono, con i morti che ci sono già stati, quindi diciamo che, al di là di quello che poi prevede il singolo regolamento che magari è stato anche rispettato, però il buonsenso vorrebbe che su questo intervento commerciale si facesse una valutazione di opportunità ma ormai le licenze sono state rilasciate. Quindi signor Sindaco per le sue risposte io mi dichiaro insoddisfatto.

**CONS. ARLATI:** Volevo fare notare che i parcheggi che dovevano essere sotterranei sono ancora adibiti a magazzino in quanto sono chiusi e ci sono camion che passano continuamente anche a scaricare materiali, il passaggio anche pedonale tra il Decathlon e il nuovo comparto commerciale come ha già ribadito Brambilla è ancora aperto, nonostante ci siano una serie di infrazioni, il passaggio tra il nuovo comparto e il Decathlon doveva essere chiuso invece c'è una situazione per cui le persone entrano, parcheggiano al Decathlon e vanno ad usufruire poi dei negozi del nuovo comparto. La legge regionale dice che, anche se sono previste passaggi pedonali fra strutture adiacenti si delinea la soluzione di un centro commerciale che va quindi autorizzato.

Nonostante questo vorrei soffermarmi su un altro punto che è il traffico che è stato riversato tutto su Via Delle Marasche: sabato, per esempio, c'è stata l'inaugurazione dei negozi e un gran numero di automobili appunto si è riversata su Via Delle Marasche nonostante le dichiarazioni del Sindaco sempre alla stampa che assicuravano i cittadini che l'apertura delle nuove attività non avrebbe interessato in alcun modo la zona residenziale di via Delle Marasche.

Adesso mi chiedo se, dato che c'è la volontà penso da parte dell'Amministrazione Comunale di sistemare la viabilità nella zona Marasche anche come dichiarato sul piano urbano del traffico, secondo me la soluzione sarebbe realizzare appunto questa controstrada che si configuri come una strada di accesso solo per il commerciale, quindi tutta l'area commerciale dovrà usufruire di questa controstrada di accesso ed appunto chiudendo l'accesso anche al Decathlon da parte, verso Via Delle Marasche in modo tale che le persone non passino da Via delle Marasche per accedere al comparto commerciale, separare la viabilità residenziale da quella commerciale. Poi vedo presenti anche tutti i cittadini residenti nella zona, penso che da parte loro ci sia la volontà di chiedere appunto l'adeguamento della viabilità nella zona.

**SINDACO:** Noi possiamo arrivare a una sistemazione dell'area agendo sugli strumenti che abbiamo in mano, lì c'era il Madigan's, c'era un'area commerciale a licenza singola, il Madigan's che creava qualche problema ai residenti per rumori e cose varie, è rimasta l'area a licenza singola che è stata rilevata da altri proprietari e che nel 2008 appunto hanno presentato una Dia per potere realizzare il commerciale che gli spetta, gli spettava dal vecchio piano regolatore. Ricordo che noi abbiamo approvato a fine dicembre il piano di governo del territorio, ma per tutto quello che è stato presentato prima valgono le vecchie regole del piano regolatore, pertanto avendo presentato nel marzo del 2008 la domanda di riqualificazione di quell'area valgono le norme dell'allora P.R.G.. Norme che secondo noi sono rispettate, ovviamente quando c'è stata una interlocuzione con i lottizzanti sulle intenzioni su quell'area, perché nelle varie discussioni ovviamente una volta che ti sei liberato dei problemi di rumore del Madigan's non sai cosa realizza chi viene, ti metti a



# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926  
Codice Fiscale 00556800134

discutere, ricevi proposte tipo Mcdonald's, è arrivato anche questo, allora dici va beh, dalla padella alla brace e ovviamente cerchi di concordare qualcosa di diverso.

E' stata presentata una proposta commerciale, abbiamo incontrato il lottizzante con un operatore che attualmente ha aperto lo spaccio dolciario che ha fatto presente la necessità di avere un magazzino sotto, e noi ci siamo agganciati a questa cosa per cercare in qualche modo di cambiare la situazione, nel senso che il vecchio piano regolatore consentiva di costruire sottoterra quello che si voleva e non faceva volume, il nuovo PGT che prevede invece che tutto quello che sta sottoterra se è sotto i 2 metri e 40 non fa volume perché è l'autorimessa, se supera i 2 metri e 40 fa volume pertanto c'è bisogno di una disponibilità di volumetria e di superficie e quindi la costruzione interrata del magazzino della Orvad sostanzialmente necessitava di ulteriore volume altrimenti non sarebbe stata autorizzabile con il nuovo piano di governo del territorio, ci siamo accordati con i lottizzanti dicendo va bene, noi vi concediamo la possibilità di fare sottoterra il magazzino e quindi abbiamo detto vi diamo 1300 metri quadri in più che sono quelli sotto con la possibilità di farli alti più di 2 metri e 40, quindi un magazzino, e voi realizzate la controstrada, quindi il meccanismo era nel PGT accolgo una tua osservazione, ti do questa possibilità, e tu mi fai un atto unilaterale d'obbligo che è allegato agli atti del Consiglio comunale e fa parte integrante di chi deve realizzare il piano, l'ambito di espansione numero 15 legato al Madigan's che riguarda l'area attuale del Madigan's più un pezzettino a nord che è il pezzetto su cui è attualmente lo sterrato su cui è stato realizzato un pezzo di parcheggio aggiuntivo. Questo era l'accordo cioè il fatto che c'era una necessità di un operatore e per noi era un aggancio per costringere benevolmente l'operatore a realizzare una cosa che secondo me è indispensabile, cioè una controstrada che vada a prendere il comparto del Decathlon e quello del Madigan's.

I lottizzanti non hanno poi presentato questo PL e non l'hanno tuttora presentato o meglio c'è stata una presentazione ritirata dopo tre giorni di un PL a metà agosto che francamente gli abbiamo chiesto di ritirare perché non era serio secondo noi, dal punto di vista della quantità di parcheggi che dava, per essere chiari allora l'iter autorizzatorio quindi se sarà una struttura media, grande, piccola etc. dipende dalla attività ovviamente che decideranno o ci chiederanno di insediare perché se insediano uffici è un conto, se chiedono di insediare hanno a nord circa 600 metri quadri ulteriori superfici di vendita da agganciare e quindi tutti i passaggi successivi dal punto di vista dell'iter autorizzatorio dipendono da cosa ci presentano.

Abbiamo fatto una scelta precisa come amministrazione, già comunicata all'operatore, siccome l'ambito a nord è abbastanza stretto, gli operatori hanno chiesto se il Comune era disponibile ad usare una norma che consente nel caso non ci siano sufficienti parcheggi di monetizzare il 30 per cento dei parcheggi.

La scelta dell'amministrazione comunicata agli operatori è che non intendiamo monetizzare, vogliamo che sia realizzato il 100 per cento dei parcheggi che spetteranno all'area, la scelta dell'amministrazione è quella che vengano realizzati i parcheggi perché in quella zona già i parcheggi del Decathlon pur essendo conformi alla normativa di fatto nell'ultimo anno e mezzo, due anni hanno dimostrato in alcune situazioni di essere insufficienti.

La valutazione del possibile collegamento con il parcheggio del Decathlon sarà fatta nel momento in cui sapremo che tipo di struttura ci sarà dall'altra parte e che tipo di proprietà ci sarà dall'altra parte perché le valutazioni sono complesse, legate anche al fatto di chi è titolare delle aree, ad esempio l'area del parcheggio Decathlon verso la Provinciale è di proprietà comunale, mentre l'altro pezzo, quello verso Via delle Marasche è di uso pubblico ma di proprietà del Decathlon, potrebbe configurarsi una situazione in cui con l'espansione anche l'area verso la statale davanti all'ex Madigan's diventa di proprietà pubblica, quindi si tratta di un unico parcheggio pubblico ed eventualmente faremo le nostre valutazioni se è il caso di collegarli o non collegarli. Dal punto di vista normativo bisognerà vedere, dal punto di vista della praticità credo che se troviamo il modo di collegarli sarebbe meglio perché quando uno è pieno compensa l'altro e viceversa. Sarebbe meglio se li tenessimo uniti, non è detto che si possa fare, questo dipende dai passaggi. In ogni



# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926  
Codice Fiscale 00556800134

caso ci sarebbe una controstrada unica per cui male che vada uno esce da uno ed entra nell'altro comparto.

Questa è la situazione futura, auspicavamo avvenisse contemporaneamente, perché abbiamo visto la necessità, con la Orvad è emerso chiaramente che loro hanno necessità di questa cosa, quindi il nostro pensiero è che non aprivano se non avevano il magazzino. Io qui lo dico perché tanto è uscito sui giornali, anche se avrei preferito di no, però quando abbiamo capito a metà agosto che qualcuno stava mettendo delle lature sotto gli è stato chiesto di smontarle perché sotto è considerata autorimessa e non magazzino fino a quando non viene fatto quel passaggio. Quindi il nostro punto di debolezza è che è l'operatore che deve presentare il PL, il nostro punto di forza è che da quel che abbiamo capito sia la Orvad sia il frutta e verdura hanno bisogno del magazzino sotto. Su questo a seguito dei fatti di sabato è stato fatto, da parte del nostro ufficio tecnico, un sopralluogo e mercoledì 23 settembre, abbiamo rilevato per quanto riguarda l'unità numero due, quello che ha autorizzato in questo momento come autorimessa unità due, la presenza di un piccolo ufficio e di alcune scaffalature e non è stata ancora emessa ma sarà emessa nei prossimi giorni una ordinanza di rimozione. Perché ovviamente in questo momento quello non è autorizzato, deve essere lasciato come autorimessa.

L'ultima cosa che posso dire è che in questo momento i parcheggi presenti in zona ammontano a 1532,48 metri quadri, calcolati in modo prudenziale, cioè senza considerare gli spazi di manovra, nel calcolare la quantità di parcheggi che vengono ceduti si possono considerare volendo il 50 per cento degli spazi di manovra, non sono stati considerati in questi 1532 quindi è un calcolo non prudenziale ma abbondante. Secondo i nostri calcoli in base all'autorizzazione ne sarebbero dovuti il 100 per cento della superficie di vendita cioè 764, 77 metri e per noi questo c'è stata una discussione all'interno del nostro gruppo, è stata una cosa che non potevamo pretendere dall'operatore ma che abbiamo in qualche modo spinto a realizzare per cercare di avere una quantità comunque adeguata di parcheggi nella situazione attuale. Come dico il meccanismo, noi abbiamo dovuto autorizzare perché dobbiamo non ledere i diritti di uno che ci presenta una richiesta che ha diritto di fare, l'aggancio che abbiamo trovato, vista la necessità di alcuni operatori, è quello di legare la realizzazione dei magazzini interrati con la controstrada, ci auguriamo che l'interlocuzione con i lottizzanti vada avanti velocemente, il lottizzante sa che noi vogliamo il 100 per cento dei parcheggi, pertanto i casi sono due o presenta un PL con una moderata espansione perché il resto del terreno lo deve tenere per i parcheggi, o scava e fa i parcheggi che sono necessari o va a reperire aree intorno, si accorda con qualcuno e ci chiede la possibilità che valuteremo ovviamente in Consiglio comunale di una variante che dia i parcheggi necessari. Questa è la situazione, spero di essere stato chiaro, poi sugli aspetti normativi e sull'autorizzazione etc. ovviamente si può discutere, è tutto discutibile, questo è un aspetto che non riguarda l'organo politico, l'organo politico ha fatto la scelta di cosa mettere nel PGT e ha fatto la scelta di dire agli operatori nel caso presentino il PL cosa l'amministrazione chiede, il rispetto delle normative etc. spetta agli uffici.

**CONS. ARLATI:** In tempi brevi dove adesso appunto i cancelli sono chiusi per l'autorimessa verranno aperti e resi pubblici? Poi un'altra cosa i parcheggi sono risultati insufficienti per il Decathlon quando sono iniziati i lavori di riqualificazione dell'area Madigan's in quanto prima le automobili andavano a parcheggiare anche nel parcheggio antistante al Madigan's, quando il Madigan's ovviamente era già stato chiuso. Adesso ci sono i parcheggi laterali sull'area sterrata, però appena inizieranno a costruire il nuovo comparto questi parcheggi salteranno in quanto dovrà costruire. Mi chiedo se è stato previsto e quindi appena inizieranno i lavori verranno fatti prima i parcheggi o prima l'attività appunto il nuovo edificio, sennò siamo ancora punto a capo ad avere il problema dei parcheggi.

Inoltre questa è una mia valutazione politica, mi chiedo se non era più corretto e trasparente da parte dell'Amministrazione investire dei soldi e creare la viabilità per proprio conto anziché



# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926  
Codice Fiscale 00556800134

chiedere di farla all'operatore che sappiamo benissimo che se non costruirà il PL, l'espansione la controstrada salta e si ritrovano attività commerciali senza controstrada, gli accessi sono quelli che sono adesso e con tutte le pericolosità del caso dell'accesso sulla statale e quello che segue.

**SINDACO:** Per quanto riguarda l'insufficienza dei parcheggi nell'ex Decathlon l'ho detto io, è per quello che io credo che noi dobbiamo arrivare a una situazione in cui si possa travasare tra i due perché non è detto che il picco di uno corrisponde al picco dell'altro. La situazione negli ultimi anni in cui andavano ad occupare anche quell'altra area era onestamente un accordo bonario che a noi andava benissimo ovviamente, ma che un fatto abbastanza eccezionale nel senso che normalmente dall'altra parte c'è un'altra attività e dovrebbe essere chiuso, è andata bene così ovviamente, e per questo noi vorremmo arrivare se possibile in futuro ad avere i parcheggi comunicanti. Sabato scorso sicuramente ci sono stati dei problemi, al di là della verifica la Polizia ha preso alcuni accordi con i proprietari per cui in questi giorni stiamo installando tutti i cartelli di sosta vietata anche negli ultimi pezzi delle Marasche, c'è l'impegno della proprietà a inserire una sbarra nell'entrata posteriore di Via Delle Marasche che dovrebbe essere un'entrata di servizio per i dipendenti e per il rifornimento ma non per i parcheggi. Questo c'è stato detto nel giro di una quindicina di giorni.

Per quanto riguarda cosa succederà con i prossimi lavori dipende da che tipo di soluzione viene adottata perché se il lottizzante si accorda di reperire un'area contigua e il Consiglio Comunale è d'accordo si può spostare temporaneamente il parcheggio sull'area contigua e fare i lavori. Altrimenti si troverà un'altra soluzione, quello che è chiaro è che se i negozi dell'ex area Madigan's continueranno ad operare mentre si faranno i lavori dovranno garantire gli stessi parcheggi di oggi. Sulla viabilità se vediamo che la cosa non si sblocca faremo le nostre valutazioni, come dico l'accordo da parte nostra era che questa Dia presentata a marzo del 2008 non doveva andare avanti perché veniva superata dal PGT. Noi i patti li abbiamo rispettati, c'è stata presentata un'osservazione, l'abbiamo approvata, abbiamo messo l'operatore nelle condizioni di fare quello che era stato concordato e discusso anche per quanto riguarda la viabilità con la Provincia quindi con la tranquillità che l'entrata era a destra, l'uscita era a destra, vista a maggio con la Provincia perché il PGT è stato approvato a dicembre ma è entrato in vigore dal primo di aprile cioè quando la Regione ha pubblicato sul proprio bollettino quindi dal primo di aprile in poi gli effetti del PGT valgono in forza della legge. Dato che c'era stato questo accordo rispettato da parte nostra, c'era stata una interlocuzione con operatori che ci hanno detto se non ho il magazzino sotto non riesco a lavorare, ci sembrava logico che questi avrebbero proceduto con il PL. Finora non hanno proceduto, se non lo faranno, faremo giustamente le nostre valutazioni sul fatto eventualmente di programmare una opera pubblica, è chiaro che si tratta di centinaia di migliaia di Euro che se faccio pagare all'operatore sono più contento, saranno delle valutazioni da fare nei prossimi mesi secondo come evolve la situazione. Se si trova un accordo e il PL parte, bene, se non si trova un accordo ovviamente faremo le nostre valutazioni e decideremo se ha senso cambiare il piano degli investimenti ed inserire questa viabilità, perché non è nostra volontà creare ulteriore confusione, questo è poco ma sicuro.

**CONS. ARLATI:** Quindi per concludere entro 15 giorni i parcheggi sotterranei saranno agibili e la connessione pedonale fra Orvad e il Decathlon sarà chiusa?

**SINDACO:** Sul discorso dei parcheggi gli abbiamo detto che deve sgombrarli e renderli liberi, l'ordinanza c'è una tempistica che non mi invento io ma che è stabilita dalla legge che dice che deve essere ottemperata entro 90 giorni, ma il controllo lo possiamo fare all'89 esimo giorno. Le sbarre è un accordo bonario, credo che lo rispetteranno, ci hanno detto entro 15 giorni, maggiore presenza di Polizia il prossimo sabato sicuramente in modo da evitare la congestione di Via Delle Marasche e poi sulla viabilità va beh, noi abbiamo inserito nel piano urbano del traffico il fatto che



# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926  
Codice Fiscale 00556800134

quel quartiere da via Delle Marasche fino a via XXV aprile dall'altra parte è una zona cosiddetta a 30, quindi una zona a traffico moderato, è una zona di quartiere, mentre a nord c'è una porta di ingresso molto chiara che è l'entrata di via XXV aprile sulla rotonda che fa capire chiaramente che entra in un quartiere diciamo salvo i problemi legati alla fiera dove però negli ultimi anni bene o male abbiamo gestito il parcheggio selvaggio mediante le transenne etc., non ci sono problemi, lì via Delle Marasche è una zona di confine tra una area commerciale e un'area residenziale che nei prossimi anni con gli interventi del piano urbano del traffico dovremo cercare il più possibile di separare, quale sia la soluzione tecnica non so dire in questo momento perché diciamo il piano urbano del traffico è un piano di indirizzo generale che lascia poi ai singoli interventi la definizione dell'aspetto tecnico, la volontà è quella, di fare in modo che anche lì ci sia in qualche modo una separazione. Per chiarezza dico anche questo, stiamo discutendo il PL Fiera, nell'ambito del PL Fiera l'operatore si obbligherebbe a riqualificare la rotonda sulla statale del Decathlon trasformandola alla francese, nel progetto contenuto nel piano urbano del traffico questo permette l'allontanamento di una corsia, quella in uscita, in uscita dal Decathlon dalle case, mentre l'altro rimarrebbe dov'è adesso, l'altro si allontanerebbe e questo già sarebbe un sollievo, se troviamo una soluzione nell'ambito di questi interventi per creare anche lì la separazione fra il commerciale e il residenziale secondo me è meglio, anche perché ho fatto domanda esplicita al responsabile della viabilità della Provincia, quando noi apriamo la controstrada di cui si è parlato possiamo chiudere la entrata del Decathlon in via Delle Marasche? La risposta è stata negativa, in quanto quell'accesso di Via Delle Marasche arriva in un'altra strada provinciale perché Via Martiri della Liberazione è la SP55 e la Provincia dice non voglio mandare da una strada provinciale su un'altra strada provinciale per farli entrare quindi per ora la Provincia sulla chiusura dell'entrata del Decathlon di Via Delle Marasche è contraria. Secondo me la soluzione realistica è di arrivare a fare in modo che il traffico eventualmente sia solo fino alla rotondina e dopo invece diventi una zona protetta con gli interventi da definire. Se poi arriveremo a chiudere anche quella entrata io sono contento, è probabile che in realtà quella entrata sia chiudibile nel momento in cui sulla 342 dir ci sarà una rotonda che è prevista nel caso parta il piano di lottizzazione commerciale ancora più a nord, quello detto delle Marasche dietro al Mandelli, lì il PGT e il piano urbano del traffico prevedono la realizzazione di una rotonda, a quel punto nessuno potrebbe dire più niente perché si entra da nord e da sud in sicurezza, però questa qui è una cosa ancora di più da venire nel senso che questo è un altro piano che non so se si realizza, non so neanche se è auspicabile che si realizzi perché onestamente sono altri metri quadri di commerciale, questa è la situazione attuale.

**CONS. BRAMBILLA:** Signor Sindaco resterebbe un altro punto da chiarire però. Nel mio intervento precedente ho segnalato che lì erano stati iniziati dei lavori di fianco, è stato fatto lo scavo, è stato fatto il muro perimetrale, poi è stato tutto interrato, ma quei lavori lì erano stati autorizzati? Oppure se non erano stati autorizzati è stato sanzionato?

**SINDACO:** Sì, non erano autorizzati, è stato sanzionato.

**CONS. ARLATI:** Il passaggio pedonale fra Orvad e Decathlon è tuttora aperto, era questo perché le macchine altrimenti parcheggiano al Decathlon o su Via Delle Marasche almeno temporaneamente fino a quando non si realizzerà la nuova viabilità che venga chiuso, altrimenti le macchine parcheggiano su Via Delle Marasche e le persone attraversano questo passaggio pedonale e vanno nel nuovo comparto commerciale, intasando così di traffico la zona.

**SINDACO:** Allora da questo punto di vista noi abbiamo fatto in questo momento il controllo dal punto di vista della regolarità urbanistica, sì, urbanistica ed edilizia, saranno fatti i controlli anche sulla regolarità dal punto di vista commerciale e quindi la congruità degli spazi. Devo anche dire, per chiarezza che sul passaggio pedonale abbiamo chiesto di chiuderlo per evitare qualsiasi



# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926  
Codice Fiscale 00556800134

discussione, il parere del nostro funzionario è che il passaggio pedonale possa esserci, però voglio dire, la richiesta è stata quella di chiuderlo, gli era stato chiesto quello e quindi dovrà chiuderlo.

CONS. MAGGI: Ma io non ho capito un paio di cose. La prima è che fino adesso abbiamo parlato di parcheggi, controstrada, automobili degli avventori di questi servizi commerciali. Ho notato che lo scivolo che porta ai seminterrati, il cancello e dietro sono tutti su Via delle Marasche, quindi non è che quando arrivano i camion perché sono i camion che arrivano da lì, entreranno da quella zona lì o usciranno da quella zona lì, quindi il traffico di Via Delle Marasche subirà il traffico del trasporto e tutti i prodotti che vende sia la Orvad che il fruttivendolo, non certo la parrucchiera perché lì penso che con quattro scatoloni abbia risolto il problema. Se andiamo a pensare che un ortofrutta praticamente riceve merce almeno un paio di volte al giorno, un paio di volte al giorno avremo il traffico che entra ed esce. Sempre in Via Delle Marasche perché non è possibile fargli fare il giro attraverso la strada dei parcheggi per gli avventori. Lo stesso discorso vale per Orvad, se il sistema si è allargato vuole dire che di merci ne vengono tante, e questo è il primo punto che mi resta oscuro perché personalmente non riesco a capire come si possa risolvere questo problema. Seconda cosa che ho notato è che tra il capannone Decathlon e il nuovo capannone c'è una distanza che non mi sembra consona a due singole proprietà e che rispetti le leggi attuali, il che vuole dire che tutto il sistema è stato concepito come un unico gruppo commerciale, una unica zona commerciale. Questo mi rende perplesso perché se ogni volta arriva qualcuno con una proprietà pseudodiversa che mi dice che deve costruire al di sotto dei 1500 metri quadrati di edifici commerciali e me li attacca in quel modo diventa un centro commerciale grande come la fiera di Milano quella fatta a Rho e nessuno può dire che sia stata utilizzata una Conferenza di servizi. Allora o le due strutture ormai purtroppo sono costruite, rispettano le distanze ed esiste un confine, vero, un muro, o sennò la volontà era quella di realizzare un centro commerciale che in questo momento supera il minimo perché dobbiamo prendere tutti gli edifici che diventano commerciale.

SINDACO: Sull'accesso nulla impedisce ai camion di entrare dalla provinciale e di girare dietro, allo stato attuale, è una scelta quella di passare da Via Delle Marasche, se vediamo che diventa un problema troveremo il modo di creargli problemi a passare dietro, però in questo momento uno può entrare da davanti, fare il giro ed andare via. Maggi ha detto che non ci sono le distanze di legge tra gli edifici non mi risulta. Sulle distanze chiederò la verifica, non credo che gli uffici abbiano autorizzato una cosa che non abbia le distanze, sul discorso del parco commerciale sono molto d'accordo con Maggi tant'è che noi nel PGT abbiamo inserito una norma in cui si dice che d'ora in poi, ma questo è stato presentato a P.R.G. vigente, cioè valgono le norme del piano regolatore perché siamo con la Dia soggetta a piano regolatore, nel PGT abbiamo inserito una norma per cui strutture affiancate fanno comunque parco commerciale, è definito chiaramente, non c'è da discutere, se c'è il passaggio pedonale, se non c'è il passaggio pedonale, si dice che strutture affiancate fanno parco commerciale quindi Conferenza di servizi, proprio per evitare quello che diceva Maggi che fanno tutti i furbi. Nel PGT abbiamo definito questo, ma in questo momento, per questo intervento in forza della Dia, valgono le norme del piano regolatore generale e a quelle gli uffici devono attenersi. Questa è la situazione attuale, io sono d'accordo, credo e spero che questa sia una situazione temporanea, l'impegno nostro è pressare il più possibile perché presentino questo PL, sono convinto che né la Orvad, né frutta e verdura possono seriamente lavorare se non utilizzano il magazzino, allora se noi controlliamo che lì sotto non venga installato un magazzino in un modo o nell'altro qualcuno arriverà a Canossa, scusate se sono molto brutale, ma è così, perché poi bisogna anche dire le cose come sono, hanno bisogno del magazzino altrimenti devono continuare a spostare le merci e gli costa troppo, gli accordi che erano stati presi in modo trasparente in Comune, a loro serviva un magazzino quindi finché non hanno il magazzino non sono grado di operare decentemente pertanto ritengo che l'operatore deve arrivare ad una conclusione. Se non arriviamo a una conclusione ci porremo il problema che





# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926  
Codice Fiscale 00556800134

diceva giustamente Francesco Arlati che a quel punto la controstrada se non la realizza l'operatore la realizziamo noi, però a quel punto per l'operatore decade tutto, nel senso che quel PL e l'espansione con il magazzino è stata autorizzata in forza, di un atto di sottomissione che dice che fai la controstrada, nel momento in cui la controstrada per qualche motivo non è più realistica perché la facciamo noi decade tutto.

Quindi voglio dire noi sistemiamo la situazione, dopo di che l'operatore si tiene quello che ha e non un metro e quadro in più. Questo in estrema chiarezza è questo, cioè purtroppo alcune volte amministrare non è come andare ad un pranzo di gala, ci sono anche delle situazioni difficili, stiamo cercando il più possibile con chiarezza di affrontarle.

CONS. ARLATI: Vorrei solo fare notare che il livello legislativo regionale è superiore a quello comunale, e quindi se c'è una legge del 2007 supera la legge del '91 del piano regolatore, quindi la legge regionale è quella che vale. Poi dato che c'è scritto come centro commerciale inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione nella medesima area di più edifici anche contigui collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato ed accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi fruibili all'intero complesso, mi pare che questa sia la ipotesi che si sta configurando adesso. La legge del 2007 è antecedente alla presentazione del piano di riqualificazione dell'area Madigan's e quindi penso questa debba essere rispettata.

SINDACO: Non voglio entrare troppo nel tecnico, dico solo che qualche verifica ovviamente anche i nostri uffici l'hanno fatta che quello che citava il Consigliere Arlati non è una legge, è una delibera di Giunta regionale, la delibera scusate dal punto di vista legislativo risulta essere dopo la legge e il regolamento applicativo, la delibera finisce, quella si riferiva al piano triennale del commercio 2006 – 2008 cioè già finito, mentre invece la normativa a cui l'ufficio si è riferito per l'autorizzazione, scusate che la cerco perché ce l'avevo qui, e il regolamento attuativo della legge regionale 23/99 numero 14 sul commercio, regolamento attuativo che è del 2000 e che dice per essere precisi che per configurare l'unicità della struttura quindi si ritiene centro commerciale se ricorrono tutti, vorrei sottolineare tutti i seguenti elementi, unicità della struttura dell'insediamento commerciale, destinazione specifica o prevalente della struttura assimilabile a tale situazione quella dell'insediamento che assolve una funzione specifica diversa da quella commerciale ad esempio intrattenimento, spazi di servizio gestiti unitariamente, infrastrutture comuni, non ricorre il discorso delle infrastrutture comuni perché hanno entrate separate, servizi separati e quindi non ricorrono tutte queste condizioni per poterlo considerare centro unitario, questa è l'interpretazione che ha dato il nostro funzionario, giusta o sbagliata nessuno è infallibile, se qualcuno ha dei dubbi chiama la Procura della Repubblica però è il funzionario che ci mette la firma e che ne risponde penalmente, vorrei ricordarlo, quindi questo è la normativa a cui si è riferito. Quello che ha riferito Arlati è assolutamente corretto, però è una delibera di Giunta regionale di un piano triennale del commercio 2006 – 2008. Poi purtroppo siamo in Italia e trovare norme contraddittorie, interpretazioni etc. purtroppo è anche facile, però vi assicuro il funzionario su questa cosa, i funzionari hanno guardato la cosa attentamente proprio per evitare di trovarsi nei guai.

CONS. PIROVANO: A me va bene tutto, però costruire un centro commerciale, quattro botteghe, fate voi quello che volete e non preventivare il magazzino mi sembra strano. Cioè mi sembra molto strano, e si venga a dire dopo, va bene, saranno mica tutti parrucchieri cioè un caseggiato del genere con dentro quattro o cinque negozi e non c'è un magazzino.

SINDACO: Solo per dire che in realtà dei magazzini ci sono ad esempio la Orvad ha un pezzo che è superficie di vendita e dietro ha un magazzino allo stesso piano, separato e chiaramente distinto rispetto all'area di vendita. Però il magazzino è insufficiente per un lavoro serio, può funzionare adesso, va in crisi a Natale nel senso che li costringe ad andare avanti e indietro in via



# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926  
Codice Fiscale 00556800134

Dell'Artigianato con furgoni, ovviamente non è una situazione ideale, non so per quanto riguarda il "frutta e verdura" ma ritengo che sia anche peggio visto che non hanno magazzino, hanno un piccolo magazzino a livello dell'area di vendita ma ovviamente è un magazzino assolutamente insufficiente, sono d'accordo con Pirovano, perché se non possono lavorare, se noi controlliamo che sotto rimanga come autorimessa a disposizione prima o poi qualcuno tornerà a Canossa ne sono convinto.

Ringrazio i consiglieri, penso che la discussione sia stata comunque valida ed esaustiva.



# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926  
Codice Fiscale 00556800134

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
Dott. Paolo Strina

IL SEGRETARIO GENERALE  
Renda Dott.ssa Rosa

---

***REFERTO DI PUBBLICAZIONE No.***

Publicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal :

IL SEGRETARIO GENERALE  
Renda Dott.ssa Rosa

---

***ESECUTIVITA'***

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per la decorrenza dei termini di cui all'art. 134, comma 3°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data

Osnago,

IL SEGRETARIO GENERALE  
Renda Dott.ssa Rosa

---