



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 106 DEL 18/06/2025**

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO "EX SCUOLE BONOMELLI" UBICATO IN VIA GALILEO FERRARIS N. 28 DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE BELLORA O.N.L.U.S. - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno **2025**, addì **18** del mese di **giugno** alle ore **14:35**, con continuazione, presso la Sala Giunta della sede Comunale di Palazzo Borghi, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco CASSANI ANDREA.

Sono intervenuti i Signori:

		Presenti/Assenti
CASSANI ANDREA	SINDACO	Presente
LONGOBARDI ROCCO	VICE SINDACO	Presente
ALLAI CHIARA MARIA	ASSESSORE	Assente
CANZIANI CORRADO	ASSESSORE	Presente
DALL'IGNA GERMANO	ASSESSORE	Presente
MAZZETTI CLAUDIA MARIA	ASSESSORE	Presente
PICCHETTI STEFANIA	ASSESSORE	Presente
RECH SANDRO	ASSESSORE	Presente

Partecipa alla seduta il Segretario Generale SARNELLI GIACINTO.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- l'art. 48, comma 2 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- La Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- l'art. 18, comma 2 dello Statuto Comunale;

Richiamati:

- il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 15/03/2011, n. 28 efficace a far data dal 18/05/2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 20, così come modificato dalla Variante Generale, approvata con deliberazioni di Consiglio Comunale 03/06/2015, n. 29, e 04/06/2015, n. 30, pubblicata sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi 22/07/2015, n. 30, efficace ai sensi di legge;
- l'istanza acquisita agli atti in data 21/01/2025 prot. 5174 e successive integrazioni, relativa al Permesso di Costruire convenzionato avente ad oggetto la "Ristrutturazione di edificio ex Scuole Bonomelli", ubicato in Via Galileo Ferraris n. 28, redatto per conto della FONDAZIONE BELLORA dalla ADF S.R.L. Società di Architettura & Ingegneria, corredato da n. 34 allegati oltre allo schema di convenzione;
- lo Schema di convenzione in ultimo aggiornato e l'Allegato 1 - "Planimetria generale", acquisiti agli atti in data 05/06/2025 prot. 41119, allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Premesso che:

- la "FONDAZIONE BELLORA ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE (O.N.L.U.S.)", quale attività di interesse generale codificata ai sensi del D.L. 117/2017, non ha scopo di lucro e si propone il perseguimento di finalità di solidarietà sociale nel settore dell'assistenza sociale e socio sanitaria ed opera in regime di accreditamento nell'ambito della Regione Lombardia, iscritta al registro dell'anagrafe unica delle ONLUS (elenco aggiornato al 31/12/2024);
- la FONDAZIONE medesima:
 - ha lo scopo di ospitare nelle proprie strutture o in quelle di cui abbia la disponibilità, persone anziane o disabili in stato di necessità, dando la priorità ai residenti nel comune di Gallarate, proponendosi di provvedere all'assistenza di persone anziane e disabili versanti in condizioni di non autosufficienza di qualunque condizione e sesso e comunque sia la causa di non autosufficienza fisica psichica o sensoriale;
 - attua interventi e servizi sociali ai sensi dell'art. 1 commi 1 e 2, della Legge n. 328 dell'8/11/2000 e successive modificazioni e integrazioni, ovvero servizi e prestazioni di cui alla Legge n. 104 del 05/02/1992 e alla Legge n. 112 del 22/06/2016 e s.m.i., nonché prestazioni sanitarie e sociosanitarie di cui al D.P.C.M. 24/02/2001;
 - è proprietaria dal 2018 dell'immobile in oggetto sito in Via Galileo Ferraris n. 28, costituito da fabbricato posto al piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo, con annessa area pertinenziale di proprietà esclusiva, precedentemente destinato ad istituto scolastico (ex Scuole Bonomelli);
 - per implementare le proprie unità di offerta, ha acquistato il predetto immobile per destinarlo alla cura e presa in carico di bambini, ragazzi e adulti, affetti dalla sindrome di autismo;

- per tale progetto denominato “terra LUNA” è assegnataria di un finanziamento da parte di Regione Lombardia e Fondazione Cariplo, nell’ambito del Bando degli Emblematici a riconoscimento dell’alto valore sociale;

Considerato che:

- con lo scopo di utilizzare i relativi fondi europei assegnati, la FONDAZIONE intende aumentare gli spazi per la presa in carico dell’intero ciclo di vita delle persone affette da disturbo dello spettro autistico, in quanto il territorio necessita di servizi integrati socio sanitari educativi in grado di far fronte alla crescente domanda di supporto rappresentata dalle persone autistiche;
- il suddetto progetto prevede la realizzazione di laboratori per l'inclusione sociale, tirocini, inserimenti lavorativi, alloggi protetti e spazi per promuovere il benessere delle persone autistiche e delle loro famiglie;
- l’istanza relativa al Permesso di Costruire convenzionato in oggetto, acquisita agli atti in data 21/01/2025 prot. 5174 e successive integrazioni, costituisce il completamento delle opere di riqualificazione già avviate con il PdC n. 7 del 22/07/2019 e successive integrazioni, relative al piano seminterrato e rialzato;
- la porzione del suddetto piano rialzato del centro “terra LUNA” è accreditata con deliberazione della Giunta Regionale n. XII/42 del 23/3/2023 come unità di offerta socio sanitaria di riabilitazione per 20.000 prestazioni ambulatoriali annue;
- il compendio immobiliare in via Ferraris n. 28, è individuato nel vigente Piano di Governo del Territorio in “Ambiti residenziali semintensivi – RSI”, disciplinati dall’art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, all’interno del quale sono ammessi gli “Usi di interesse comune (UIC)” di cui all’art. 6.6. delle medesime Norme e nello specifico ai punti 6.2. - *servizi sociali*, 6.3. - *servizi assistenziali* e 6.4. - *servizi sanitari*;
- il progetto proposto è conforme alla sopra richiamata disciplina urbanistica ed edilizia vigente;
- la superficie lorda di pavimento (Slp) complessivamente oggetto d’intervento di ristrutturazione, cui afferisce il presente atto, è pari a 3.849.93 mq, come rappresentato nell’elaborato grafico di sintesi “Allegato 1” al presente atto;
- il sopra richiamato art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole stabilisce tra l’altro che: *“Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione che interessano una s.l.p. uguale o superiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo”*;
- ai sensi del combinato disposto dell’art. 14 comma 1-bis e dell’art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., all’interno del tessuto urbano consolidato, fatta salva la facoltà del proponente di procedere comunque con piano attuativo, è ammessa la modalità di attuazione attraverso il permesso di costruire convenzionato;
- in virtù di quanto sopra, l’intervento di ristrutturazione in oggetto viene pertanto attuato mediante permesso di costruire convenzionato, cui afferisce il presente atto;
- si riconosce il preminente valore collettivo connesso all’intervento di riqualificazione dell’immobile in oggetto, finalizzato alla creazione di una struttura ad alto contenuto sociale per la cura di persone con gravi disabilità ed assicurare loro assistenza continuativa, nonché servizi integrati socio sanitari e educativi, realizzazione di laboratori per l’inclusione sociale, tirocini, inserimenti lavorativi, alloggi protetti, spazi di relazione, ovvero all’insediamento di destinazioni definite all’interno degli “UIC - Usi di interesse comune” (cfr. art. 6.6. delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT);
- si individua, per quanto sopra specificato, la sussistenza del duplice requisito oggettivo e soggettivo dell’opera, ovvero la sua destinazione funzionale di interesse generale e la sua

realizzazione a cura di soggetto privato accreditato che esercita un'attività pubblicisticamente rilevante e conseguentemente:

- ai sensi del combinato disposto degli artt. 7 e 24 delle succitate Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si ritiene non dovuta la verifica in ordine alla dotazione aggiuntiva di aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
- ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si ritiene non dovuta la corresponsione del contributo di costruzione;
- si prende atto che:
 - ai sensi dell'art. 3 dell'allegato Schema di convenzione, il parcheggio ubicato nel cortile interno dell'immobile, rispondente alla verifica della dotazione di posti auto privati pertinenti ai sensi del combinato disposto della Legge 122/1989 (Legge Tognoli) e dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, è e resterà di proprietà del proponente ma verrà garantita l'apertura al pubblico durante gli orari di operatività delle funzioni socio sanitarie e assistenziali insediate nel fabbricato oggetto del presente atto;
 - ai sensi dell'art. 10 dell'allegato Schema di convenzione, la FONDAZIONE BELLORA si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile in oggetto e dell'area di pertinenza, ovvero la finalità "socio sanitaria assistenziale", come definite nel medesimo atto convenzionale e come meglio dettagliate nei relativi titoli abilitativi/autorizzativi;
- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33, la presente deliberazione e i relativi allegati, saranno pubblicati sul sito web dell'Ente, nella specifica sezione "Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio";

Ritenuto:

- di approvare l'allegato Schema di convenzione formato da n. 12 articoli e l'Allegato 1 - "Planimetria generale", quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
- di rimettere al Servizio Programmazione Territoriale l'espletamento degli adempimenti inerenti e conseguenti all'assunzione del presente atto, ovvero al prosieguo dell'iter di definizione del relativo Permesso di Costruire convenzionato;

Acquisiti sulla proposta di deliberazione i prescritti pareri favorevoli di regolarità tecnica e tecnico-contabile previsti dall'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267, espressi, rispettivamente, dal:

- ✓ Responsabile del Settore Programmazione Territoriale, Edilizia, Commercio, Artigianato e Attività Cimiteriali;
- ✓ Responsabile del Settore Finanziario, Tributi, Fundraising, Logistica e Contratti;

Acquisito, altresì, sulla proposta di deliberazione il parere favorevole di legittimità del Segretario Generale ai sensi dell'art. 6, comma 3, lett. f) del vigente Regolamento di organizzazione e gestione del personale;

a voti unanimi, resi nei modi di legge ed in forma palese

DELIBERA

- 1. di approvare** l'allegato Schema di convenzione formato da n. 12 articoli e l'Allegato 1 - "Planimetria generale", quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

- 2. di rimettere** al Servizio Programmazione Territoriale l'espletamento degli adempimenti inerenti e conseguenti all'assunzione del presente atto, ovvero al prosieguo dell'iter di definizione del relativo Permesso di Costruire convenzionato;

INDI

con distinta e separata votazione, resa all'unanimità dei presenti, la Giunta Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, per il prosieguo dell'iter di definizione del relativo Permesso di Costruire convenzionato e l'assunzione degli atti inerenti e conseguenti.

Allegati: *Schema di convenzione e relativo Allegato 1 – Planimetria generale.*

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
CASSANI ANDREA

IL SEGRETARIO GENERALE
SARNELLI GIACINTO