



Città di Somma Lombardo
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera N. 64 / 2025

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO N°1/2023 - VIA GIUSTI - CONFORME ALLA VARIANTE PARZIALE AL PGT.

immediatamente eseguibile

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **ventuno**, del mese di **luglio**, alle ore undici e quarantacinque, in Somma Lombardo, in Sala municipale si è riunita la Giunta nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Presente
BELLARIA Stefano - Sindaco	Sì
ALIPRANDINI Stefano - Vice Sindaco	Sì
CALO' Francesco - Assessore	No
PIANTANIDA CHIESA Edoardo - Assessore	No
VANNI Barbara Stefania - Assessore	Sì
VALENTI Donata Maria - Assessore	Sì
Totale Presenti:	4
Totale Assenti:	2

Partecipa il Segretario Comunale PAPPACENA Marilena.

Constato il numero legale degli intervenuti, il Sig. BELLARIA Stefano, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 6.2.2014 è entrato in vigore il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.30 in data 11.7.2013;
- in data 21.02.2020 con deliberazione del Consiglio comunale n.1 è stata adottata la Variante Parziale al PGT vigente;
- in data 19.11.2021 con deliberazione del Consiglio comunale n.78 è stata approvata la Variante Parziale al PGT vigente;
- in data 29.06.2022 la suddetta Variante Parziale al PGT è stata pubblicata su BURL ed è pertanto divenuta efficace a decorrere da tale data;

Vista l'istanza presentata in data 4.09.2023 – prot. n°30000, dal Sig. Migliorin Simone, in qualità di Legale rappresentante della Società MIGLIORIN SRL, proprietaria del mappale 2183 fg. 9 della sezione censuaria di Somma Lombardo e del mappale NCEU 2183 sub.501, per la realizzazione di “Nuovo edificio produttivo/industriale con abitazione del custode” in via Giusti, di cui al fascicolo Piano Attuativo n. 1/2023;

Considerato che, secondo lo strumento urbanistico vigente - Variante parziale al PGT, l'area compresa nel perimetro della proposta di Piano Attuativo di cui al fascicolo n. 1/2023 ricade in zona – **D1** - “Insediamenti industriali e artigianali” (rif. art. 23 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT) ed è ricompresa in “Addensamenti delle aree per parcheggi commerciali” (rif. art. 53 c.3-4 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT) ed in fascia di rispetto stradale

Rilevato che la Superficie fondiaria del compendio è pari a 7566,36 mq e secondo quanto citato dall'art. 8 c.5 delle N.T.A. del Piano delle Regole la modalità degli interventi di nuova costruzione, demolizione, ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente interni ai tessuti D, oltre i 3500 mq si attua con Piano attuativo;

Visto l'articolo 14 della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i. inerente la procedura di approvazione di piani esecutivi e loro varianti, conformi alle previsioni di PGT, da parte della Giunta comunale;

Visti i documenti e gli elaborati progettuali predisposti dal tecnico Arch. Alberto Cova Manera, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese alla posizione n°2341, con studio a Somma Lombardo (VA) in via Garibaldi 24, incaricato dalla proprietà, allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, che prevedono la realizzazione di “Nuovo edificio produttivo/industriale con abitazione del custode” in via Giusti, così composti:

- A) Relazione descrittiva;
- B) Documentazione fotografica;
- C) Planimetria inquadramento territoriale;
- D) Stralcio norme urbanistiche;
- E) Verifiche plano-volumetriche;
- F) Perizia di Stima monetizzazione aree standard;
- G) Piano Economico;
- H) Titolo di proprietà;
- I) Computo Metrico Estimativo per formazione marciapiede pubblico
- L) Relazione descrittiva-illustrativa opere per formazione marciapiede pubblico
- M) Indagine Ambientale Preliminare
- N) Invarianza Idraulica ed Idrogeologica
- O) Relazione Paesaggistica

P) Analisi e Studio Impatto Viabilistico
Q) Valutazione Previsionale Impatto Acustico
R) Relazione Eba
S) Dimostrazione oneri concessori
T) Parere ENAC del 7_02_2024
U) Schema di convenzione
Tav. 0 – ESTRATTO MAPPA CATASTALE
Tav. 1 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (VerifSupPermeab_SupParch
Tav. 1A – PLANIMETRIA STATO DI FATTO;
Tav. 1B – PLANIMETRIA SUP. PERMEABILE;
Tav. 1C – PLANIMETRIA GENERALE STATO FINALE;
Tav. 2 - PLANO VOLUMETRICO (Pianta, Sezione e Prospetti)
Tav. 3 – RENDER
Tav. 4 – EBA

Dato atto che:

- l'art. 23 c.4 detta i parametri urbanistici degli Ambiti produttivi - zona D1 pari a:

- IF = 1 mq/mq o esistente (se maggiore)
- IC = 50% o esistente (se maggiore)
- P = vedi art.11 c.4 (L. 122/89)
- SP = 15% della SF di cui almeno 1/3 deve essere piantumato o esistente (se maggiore)
- H = 15,00 m
- H edifici secondari = 10,00 m

- in base all'art. 7 c.2 delle NTA del Piano dei Servizi compete all'intervento una dotazione di aree a servizi per insediamenti "non residenziali" pari al 20% della SLP per le destinazioni artigianali/industriali;

Preso atto che:

- la proposta di Piano attuativo di cui trattasi prevede, così come riportato nella Tav. 1A e nell'allegato E:

- una superficie fondiaria rilevata di mq 7566,36;
- una SLP massima realizzabile di mq 7566,36;
- una SLP di progetto pari a circa mq 1928,12 da verificare in fase di presentazione del relativo titolo abilitativo;
- una dotazione di aree a standard di mq 385,62;
- una superficie da cedere sulla rotonda pari a mq 36;
- una superficie standard da monetizzare pari a mq 349,62;

- è prevista la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di un piccolo residuo di terreno in corrispondenza della rotonda e fuori dalla recinzione di proprietà di mq 36;

- è prevista l'apposizione di vincolo ad uso pubblico sul marciapiede in progetto;

Considerato che con la sottoscrizione della convenzione il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa si impegna ad eseguire opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti, quali la realizzazione di un nuovo marciapiedi lungo la Via Giusti ed un attraversamento pedonale il tutto corredato da realizzazione di sottoservizi e segnaletica, nonché da illuminazione;

Considerato che ai sensi dell'art. 8 *“criteri prestazionali per la realizzazione dei piani attuativi”* in particolare il comma 7 delle Norme del vigente Documento di Piano, l'intervento di recupero di aree già edificate e dismesse ammette l'attuazione del Piano stesso;

Dato atto che la soluzione progettuale è conforme alla Variante parziale del PGT;

Visto il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica ordinaria in data 10.09.2024 Ns. prot. n°32547;

Preso atto che:

- l'istanza di piano attuativo sarà sottoposta per quanto di competenza al parere della Polizia Locale;
- l'istanza di piano attuativo sarà sottoposta per quanto di competenza al parere del Settore Gestione del Territorio;
- l'istanza di piano attuativo è stata inviata alla Soprintendenza per la richiesta di parere di competenza ex art. 16 commi 3 e 4 della L. 1150/1942;
- il progettista, nella redazione della proposta definitiva, dovrà tener conto delle osservazioni eventualmente pervenute e ritenute accoglibili;
- il Soggetto Attuatore dovrà acquisire prima della richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dai relativi gestori il parere sul progetto esecutivo dei sottoservizi;
- visto il parere della Società ALFA Srl pervenuto in data 25.03.2025 Ns. prot. n°10915 in merito al servizio di acquedotto, fognatura e depurazione;
- le opere a scomputo oneri proposte sono da ritenersi indicative e dovranno essere meglio definite e quantificate in sede di approvazione definitiva anche mediante la riduzione dell'importo a scomputo e quantificazione degli oneri da versare;

Richiamato l'art. 14 della L.R. 12/2005:

Art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)

“1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

(comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

(comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2012)

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.”

Ritenuto:

- di adottare l'istanza presentata in data 4.09.2023 – prot. n°30000, dal Sig. Migliorin Simone, in qualità di Legale rappresentante della Società MIGLIORIN SRL, proprietaria del mappale 2183 fg. 9 della sezione censuaria di Somma Lombardo e del mappale NCEU 2183 sub. 501, per la realizzazione di “Nuovo edificio produttivo/industriale con abitazione del custode” in via Giusti, di cui al fascicolo Piano Attuativo n. 1/2023;
- di non aggravare i tempi del procedimento disponendo che i pareri necessari saranno acquisiti nel periodo di deposito per le osservazioni, e verranno recepiti negli elaborati ai fini dell'approvazione finale;

Dato atto che ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione unitamente ai suoi allegati viene pubblicata nel sito “*Amministrazione trasparente*” – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, comm1, lett. a) e 3 del D.Lgs. 14.3.2013 n.33 modificato dal D.Lgs. 25.5.2016 n. 97;

VISTI i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, come da proposta n°29 del 12/03/2025;

Con voti unanimi

DELIBERA

1. Fatto riferimento alle premesse che qui si intendono tutte riportate ed assentite, di adottare il Piano Attuativo conforme allo strumento urbanistico vigente presentato in data 4.09.2023 – prot. n°30000, dal Sig. Migliorin Simone, in qualità di Legale rappresentante della Società MIGLIORIN SRL, proprietaria del mappale 2183 fg. 9 della sezione censuaria di Somma Lombardo e del mappale NCEU 2183 sub. 501, per la realizzazione di “Nuovo edificio produttivo/industriale con abitazione del custode” in via Giusti, di cui al fascicolo Piano Attuativo n. 1/2023 completo della documentazione e degli elaborati progettuali predisposti dal tecnico Arch. Alberto Cova Manera, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese alla posizione n°2341, con studio a Somma Lombardo (VA) in via Garibaldi 24, incaricato dalla proprietà, facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e così composti:

- A) Relazione descrittiva;
- B) Documentazione fotografica;
- C) Planimetria inquadramento territoriale;
- D) Stralcio norme urbanistiche;
- E) Verifiche plano-volumetriche;
- F) Perizia di Stima monetizzazione aree standard;
- G) Piano Economico;
- H) Titolo di proprietà;
- I) Computo Metrico Estimativo per formazione marciapiede pubblico
- L) Relazione descrittiva-illustrativa opere per formazione marciapiede pubblico
- M) Indagine Ambientale Preliminare
- N) Invarianza Idraulica Ed Idrogeologica
- O) Relazione Paesaggistica
- P) Analisi e Studio Impatto Viabilistico

Q) Valutazione Previsionale Impatto Acustico

R) Relazione Eba

S) Dimostrazione oneri concessori

T) Parere ENAC del 7_02_2024

U) Schema di convenzione

Tav. 0 – ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Tav. 1 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (VerifSupPermeab_SupParch);

Tav. 1A – PLANIMETRIA STATO DI FATTO;

Tav. 1B – PLANIMETRIA SUP. PERMEABILE;

Tav. 1C – PLANIMETRIA GENERALE STATO FINALE;

Tav. 2 - PLANO VOLUMETRICO (Pianta, Sezione e Prospetti)

Tav. 3 – RENDER

Tav. 4 – EBA

2. Di precisare che le opere a scomputo oneri proposte sono da ritenersi indicative e dovranno essere meglio definite e quantificate in sede di approvazione definitiva anche mediante la riduzione dell'importo a scomputo e quantificazione degli oneri da versare;
3. Di evidenziare che il piano attuativo in parola non presenta varianti allo strumento urbanistico vigente (Variante parziale al PGT approvata con deliberazione del Consiglio comunale n.78 del 19.11.2021 e vigente a seguito di pubblicazione su BURL in data 29.06.2022);
4. Di dare atto che, ai fini della relativa approvazione si applica la procedura prevista dall' art. 14, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e pertanto si dispone che:
 - gli atti vengano depositati nella segreteria comunale e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di quindici giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi quindici giorni;
 - del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito internet del Comune venga data comunicazione al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune;
5. Di dare atto, infine, che entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il competente organo comunale approva definitivamente il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni pervenute;
6. Di demandare al Responsabile del Settore Pianificazione, i necessari e conseguenti adempimenti correlati all'attuazione del presente atto relativi all'acquisizione dei pareri necessari all'approvazione ed assicurando che lo schema di convenzione, dopo le intercorse procedure di rito, dovrà essere perfezionato a livello notarile a spese del Soggetto attuatore e prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi;
7. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39, comma 1, del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, il presente schema di convenzione prima che sia portato all'approvazione, viene pubblicato nel sito informatico del Comune sezione Amministrazione Trasparente;

Con successiva votazione, espressa per alzata di mano all'unanimità, ritenuta la necessità di pervenire nel più breve tempo possibile alla definizione della pratica per poter raggiungere gli obiettivi di interesse pubblico mediante attuazione dell'intervento stesso;

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267.

ALLEGATI:

- A) Relazione descrittiva;
- B) Documentazione fotografica;
- C) Planimetria inquadramento territoriale;
- D) Stralcio norme urbanistiche;
- E) Verifiche plano-volumetriche;
- F) Perizia di Stima monetizzazione aree standard;
- G) Piano Economico;
- H) Titolo di proprietà;
- I) Computo Metrico Estimativo per formazione marciapiede pubblico -opera per standard
- L) Relazione descrittiva-illustrativa opere per formazione marciapiede pubblico
- M) Indagine Ambientale Preliminare
- N) Invarianza Idraulica Ed Idrogeologica
- O) Relazione Paesaggistica
- P) Analisi e Studio Impatto Viabilistico
- Q) Valutazione Previsionale Impatto Acustico
- R) Relazione Eba
- S) Dimostrazione oneri concessori
- T) Parere ENAC
- U) Schema di convenzione
- Tav. 0 – ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- Tav. 1 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO;
- Tav. 1A – PLANIMETRIA STATO DI FATTO;
- Tav. 1B – PLANIMETRIA SUP. PERMEABILE;
- Tav. 1C – PLANIMETRIA GENERALE STATO FINALE;
- Tav. 2 - PLANO VOLUMETRICO (PIANTA, SEZIONE E PROSPETTI)
- Tav. 3 – RENDER
- Tav. 4 – EBA

Settori interessati:

PIANIFICAZIONE ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
GESTIONE DEL TERRITORIO
POLIZIA LOCALE

Letto e sottoscritto

IL SINDACO

BELLARIA Stefano

IL SEGRETARIO GENERALE

PAPPACENA Marilena