



Città di Somma Lombardo
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera N. 17 / 2026

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO N.1/2024 - VIA PUCCINI/VIA
DONIZETTI - CONFORME ALLA VARIANTE PARZIALE AL P.G.T.**

immediatamente eseguibile

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **sei**, del mese di **febbraio**, alle ore 11:30, 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	Sì (da remoto)
PIANTANIDA CHIESA Edoardo - Assessore	Sì (da remoto)
VANNI Barbara Stefania - Assessore	No
VALENTI Donata Maria - Assessore	Sì
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	1

Partecipa il Vice Segretario comunale MERCANDELLI Lorena, il quale dà atto che la seduta è gestita in videoconferenza, essendo presenti in sede il Sindaco Bellaria e gli Assessori Aliprandini e Valenti ed in videoconferenza, due componenti, gli Assessori Calò e Piantanida Chiesa.

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 06.02.2014 è entrato in vigore il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 in data 11.07.2013;
- 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 06.08.2024 – prot. n. 29293, dal Sig. Zamparini Andrea Maurizio, in qualità di Legale rappresentante della Società Immobiliare Monte Mare S.p.a., proprietaria dei mappali 6227-6228-6229-6234-7924 fg. 9 e dai Sigg. Gallivanone Giorgina e Giuseppe, proprietari rispettivamente dei mappali 7898 e 9357 fg. 9 della sezione censuaria di Somma Lombardo, come integrata per ultimo con prot. n. 4888 del 04.02.2026, per la “Realizzazione di edifici residenziali plurifamiliari e relative pertinenze” in area compresa tra la via Giacomo Puccini e la via Gaetano Donizetti, di cui al fascicolo Piano Attuativo n. 1/2024;

POSTO che la titolarità delle aree risulta comprovata dalla documentazione di cui al documento “Allegato n. 3 Elenco proprietà e provenienza”, agli atti d'ufficio, che non si allega alla presente deliberazione;

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. 1/2024 ricade in zona – B1 - “Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi” (rif. art. 22 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT) ed in parte in Fascia di pertinenza per inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario - Fascia B di metri 150;

RILEVATO che la Superficie territoriale del compendio è pari a 7.189,61 mq e secondo quanto citato dall'art. 8 comma 4 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 B, oltre i 1500 mq si attua con Piano attuativo;

VISTO l'articolo 14 della Legge Regionale 11.03.2005 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 Brighenti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese alla posizione n. 943, con studio a Somma Lombardo (VA) in Piazza Visconti Carlo Ermete n.7, incaricato dalla proprietà, allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, che prevedono la “Realizzazione di edifici residenziali plurifamiliari e relative pertinenze” in area compresa tra la via Giacomo Puccini e la via Gaetano Donizetti, così composti:

All. 1_Relazione tecnica

All. 2_Cartografia

All. 4_Documentazione fotografica dello stato dei luoghi

All. 5_Inserimenti fotografici e render

All. 6_Calcoli planivolumetrici
 All. 7_Determinazione oneri urbanizzazione I e II e monetizzazione
 All. 8_Relazione delle opere di urbanizzazione
 All. 9_Computo opere di urbanizzazione Via Puccini
 All. 10_Perizia giurata aree da monetizzare
 All. 11_Schema di convenzione
 All. 12_Dichiarazione criteri prestazionali
 All. 13_Studio Viabilistico
 All. 14_Relazione commissione paesaggio
 All. 15_Indagine geologica, geotecnica e sismica
 All. 16_Analisi della vegetazione - Planimetria - Confronto
 All. 16_ Analisi della vegetazione - Planimetria – Stato di fatto
 All. 16_ Analisi della vegetazione - Planimetria – Stato di progetto
 All. 16_ Analisi della vegetazione - Relazione
 All. 17_Relazione economica
 All. 18_Relazione impianto illuminazione pubblica
 All. 19_Relazione EBA
 All. 20_Verifica del clima acustico
 All. 21 _Invarianza idraulica
 All. 22_Indagine Ambientale preliminare
 Tav. 1 Determinazione superficie di piano
 Tav. 2 Rilievo stato di fatto con sezioni
 Tav. 3 Area in cessione e ad uso pubblico
 Tav. 4 Planimetria di progetto
 Tav. 5 Opere di urbanizzazione e rete servizi
 Tav. 6 Verifiche parametri urbanistici
 Tav. 7 Planimetria generale
 Tav. 8 Planimetria generale - pianta piano primo e tetto
 Tav. 9 Prospetti e sezioni
 Tav. 10 Verifica art. 37 PdR;

DATO ATTO che:

- l'art. 22 comma 4 delle Norme di Piano del Piano delle Regole del vigente PGT detta i parametri urbanistici per le zone prevalentemente residenziali (B) ed in particolare per la zona B1 pari a:

- IF max = 0,3 mq/mq
- Rc max = 35%
- P = vedi art.11 c.4 (L. 122/89)
- SP min = 30% della SF
- H max = 10,00 m
- Df min = 10,00 m
- Dc min = 5,00 m
- Ds min = 5,00 m

- in base all'art. 7 comma 2 delle NTA del Piano dei Servizi compete all'intervento una dotazione di aree a servizi per insediamenti residenziali pari a 26,5 mq/ab, dove ogni abitante corrisponde a 150 mc;

PRESO ATTO che:

- la proposta di Piano attuativo di cui trattasi prevede, così come riportato negli elaborati progettuali:

- una superficie territoriale rilevata di mq. 7.189,61;
- una superficie fondiaria di mq 7.068,35;
- una SL massima realizzabile di mq 2.120,51;
- una SL di progetto pari a circa mq 1.725,55 da verificare in fase di presentazione del relativo titolo abilitativo con la possibilità di arrivare alla saturazione della SL massima;
- una dotazione complessiva di aree a standard di mq 1.139,50: di queste, se ne prevede l'effettiva realizzazione pari a mq 71,58 e la monetizzazione pari a mq 1.067,92;

- è prevista la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di 49,67 mq per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria connessi con l'allargamento stradale di Via Puccini;

- è prevista l'apposizione di vincolo ad uso pubblico sul parcheggio in progetto in via Puccini pari a 71,58 mq;

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 parziale degli oneri dovuti, quali la realizzazione di un nuovo parcheggio corredato da realizzazione di sottoservizi e segnaletica, nonché da illuminazione;

CONSIDERATO altresì 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, il Piano Attuativo prevede una sommatoria totale pari a 42 punti (a cui, applicando il coefficiente di riduzione del 0,8 si ottiene un punteggio finale di 33,6, maggiore della soglia minima da raggiungere pari a 25) così ottenuta:

- aumento della quota di illuminazione degli edifici con la luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti per almeno il 20% (6 punti);
- realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione (6 punti);
- realizzazione rete duale di acquedotto fino all'allacciamento (15 punti);
- realizzazione di rete duale di fognatura fino all'allacciamento (6 punti);
- contributo alla diminuzione della congestione urbana realizzando aree a parcheggio (9 punti);

DATO ATTO che la soluzione progettuale è conforme alla Variante parziale del PGT;

PRESO ATTO che:

- l'istanza di piano attuativo è stata sottoposta per quanto di competenza al parere della Polizia Locale, la quale con nota prot. 45074 del 23/12/2025 ha espresso parere favorevole prescrivendo *"che venga istituito il senso unico di marcia nei primi 50 mt di strada che va da via Donizetti in direzione lotto 1 del progetto. Gli accessi carrabili alle parti di proprietà, qualora realizzate con inferiate, dovranno essere dotati fin da subito di apertura e chiusura automatica"*, prescrizioni puntualmente recepite della proposta di Piano Attuativo presentata;
- l'istanza di piano attuativo è stata sottoposta per quanto di competenza al parere del Settore Gestione del Territorio e si è attualmente in attesa di parere;
- 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 Legge n. 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 07.04.2025 ns. prot. n. 12433 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. n. 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 06.08.2024 – prot. n. 29293, dal Sig. Zamparini Andrea Maurizio, in qualità di Legale rappresentante della Società Immobiliare Monte Mare S.p.a., proprietaria dei mappali 6227-6228-6229-6234-7924 fg. 9 e dai Sigg. Gallivanone Giorgina e Giuseppe, proprietari rispettivamente dei mappali 7898 e 9357 fg. 9 della sezione censuaria di Somma Lombardo, come integrata per ultimo con prot. n. 4888 del 04.02.2026, per la "Realizzazione di edifici residenziali plurifamiliari e relative pertinenze" in area compresa tra la via Giacomo Puccini e la via Gaetano Donizetti, di cui al fascicolo Piano Attuativo n. 1/2024;
- di non aggravare i tempi del procedimento disponendo che i pareri necessari e non ancora agli atti 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, comma 1, 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 18 del 29/01/2026, allegati alla presente;

Con voti unanimi

DELIBERA

1. di adottare, fatto riferimento alle premesse che qui si intendono tutte riportate ed assentite, il Piano Attuativo conforme allo strumento urbanistico vigente presentato in data 06.08.2024 – prot. n. 29293, dal Sig. Zamparini Andrea Maurizio, in qualità di Legale rappresentante della Società Immobiliare Monte Mare S.p.a., proprietaria dei mappali 6227-6228-6229-6234-7924 fg. 9 e dai Sigg. Gallivanone Giorgina e Giuseppe, proprietari rispettivamente dei mappali 7898 e 9357 fg. 9 della sezione censuaria di Somma Lombardo, come integrata per ultimo con prot. n. 4888 del 04.02.2026, per la “Realizzazione di edifici residenziali plurifamiliari e relative pertinenze” in area compresa tra la via Giacomo Puccini e la via Gaetano Donizetti, di cui al fascicolo Piano Attuativo n. 1/2024 completo della documentazione e degli elaborati progettuali predisposti dal tecnico Arch. Alberto Brighenti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese alla posizione n. 943, con studio a Somma Lombardo (VA) in Piazza Visconti Carlo Ermete n.7, incaricato dalla proprietà, facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e così composti:

All. 1_Relazione tecnica

All. 2_Cartografia

All. 4_Documentazione fotografica dello stato dei luoghi

All. 5_Inserimenti fotografici e render

All. 6_Calcoli planivolumetrici

All. 7_Determinazione oneri urbanizzazione I e II e monetizzazione

All. 8_Relazione delle opere di urbanizzazione

All. 9_Computo opere di urbanizzazione Via Puccini

All. 10_Perizia giurata aree da monetizzare

All. 11_schema di convenzione

All. 12_Dichiarazione criteri prestazionali

All. 13_Studio Viabilistico

All. 14_Relazione commissione paesaggio

All. 15_Indagine geologica, geotecnica e sismica

All. 16_Analisi della vegetazione - Planimetria - Confronto

All. 16_ Analisi della vegetazione - Planimetria – Stato di fatto

All. 16_ Analisi della vegetazione - Planimetria – Stato di progetto

All. 16_ Analisi della vegetazione - Relazione

All. 17_Relazione economica

All. 18_Relazione impianto illuminazione pubblica

All. 19_Relazione EBA

All. 20_Verifica del clima acustico

All. 21 _Invarianza idraulica

All. 22_Indagine Ambientale preliminare

Tav. 1 Determinazione superficie di piano

Tav. 2 Rilievo stato di fatto con sezioni

Tav. 3 Area in cessione e ad uso pubblico

Tav. 4 Planimetria di progetto

Tav. 5 Opere di urbanizzazione e rete servizi

Tav. 6 Verifiche parametri urbanistici

Tav. 7 Planimetria generale

Tav. 8 Planimetria generale - pianta piano primo e tetto

Tav. 9 Prospetti e sezioni

Tav. 10 Verifica art. 37 PdR;

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

Allegato_1_Relazione tecnica
Allegato_2_Cartografia
Allegato_4_Documentazione_fotografica_dello_stato_dei_luoghi
Allegato_5_Inserimenti fotografici e render
Allegato_6_Calcoli planivolumetrici
Allegato_7_Determinazione_oneri_urbanizzazione_I_e_II_e_monetizzazione_aree_a_standard
Allegato_8_Relazione delle opere di urbanizzazione
Allegato_9_Computo_opere_di_urbanizzazione_Via_Puccini
Allegato_10_Perizia giurata aree da monetizzare
Allegato_11_Schema di convenzione
Allegato_12_Dichiarazione_criteri_prestazionali
Allegato_13_Studio_viabilistico
Allegato_14_Relazione_commissione_paesaggio
Allegato_15_Indagine geologica, geotecnica e sismica
Allegato_16_Analisi della vegetazione - Planimetria - Confronto
Allegato_16_Analisi della vegetazione - Planimetria -Stato di fatto
Allegato_16_Analisi della vegetazione - Planimetria -Stato di progetto
Allegato_16_Analisi della vegetazione - Relazione
Allegato_17_Relazione economica
Allegato_18_Relazione_impianto_illuminazione_pubblica
Allegato_19_Relazione EBA
Allegato_20_Verifica del clima acustico
Allegato_21_Invarianza idraulica
Allegato_22_Indagine Ambientale preliminare
Tavola_1_Determinazione_superficie_di_piano
Tavola_2_Rilievo stato di fatto con sezioni
Tavola_3_Area_in_cessione_e_ad_uso_pubblico
Tavola_4_Planimetria_di_progetto
Tavola_5_Opere di urbanizzazione e rete servizi
Tavola_6_Verifiche parametri urbanistici
Tavola_7_Planimetria_generale
Tavola_8_Planimetria generale-pianta piano primo e tetto
Tavola_9_Prospetti_e_sezioni
Tavola_10_Verifica art_ 37 PdR

Settori Interessati:

Pianificazione

Letto e sottoscritto

IL SINDACO
Firmato digitalmente
BELLARIA Stefano

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
MERCANDELLI Lorena