



COMUNE DI INDUNO OLONA

Settore Urbanistica – Ambiente – Edilizia Privata

Allegato 05

“CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI”

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO AT 2: “EX TESSITURA” DEL
DOCUMENTO DI PIANO AI SENSI DEL TITOLO VI CAPO I LEGGE
REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I..

SCHEDE DI DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Il Programma Integrato di Intervento conforme al Piano di Governo del Territorio ai sensi del Titolo VI – Capo I – della legge Regione Lombardia n. 12/05 e s.m.i., denominato AT 2: “Ex Tessitura”, è stato adottato (art. 14, co. 1, l.r. n. 12/05) con delibera di Giunta Comunale n. 62 del 29.06.2026, immediatamente esecutiva ai sensi di legge.

La deliberazione di GC n. 63/2026 del 29/06/2026 di adozione e gli elaborati grafici del Programma Integrato di Intervento ad essa allegati sono stati depositati c/o il Settore Urbanistica – Ambiente ed Edilizia Privata, per un periodo di quindici giorni consecutivi dal 08.07.2026 al 23.07.2026.

Il termine perentorio per la presentazione delle “osservazioni” al Programma Integrato di Intervento, conforme al PGT ai sensi del Titolo VI, Capo I della Regione Lombardia n. 12/05 e s.m.i., scadeva il 07.08.2026.

Quanto sopra proceduralmente percorso è stato comunicato tramite pubblico avviso in data 08.07.2026 a firma del Responsabile del Settore Urbanistica – Ambiente ed Edilizia Privata.

Entro il termine “perentorio” sono giunte n. 4 osservazioni, di seguito elencate:

Osservazione n. 1 del 05.08.2026 - atti 10924/1 – Sig.ra Maria Chinosi – (Allegato 01);

Osservazione n. 2 del 05.08.2026 – atti 10924/2 – Sig.ra Maria Chinosi - (Allegato 02);

Osservazione n. 3 del 05.08.2026 – atti 10937/1 – Sig.ra Cecilia Zaini - (Allegato 03);

Osservazione n. 4 del 05.08.2026 – atti 10937/2 – Sig.ra Cecilia Zaini - (Allegato 04);

Le osservazioni sono valutate come fase ultima del percorso di approvazione definitiva del Programma Integrato di Intervento, conforme al Piano di Governo del Territorio.

I criteri di risposta alle osservazioni sono:

- il rispetto delle impostazioni generali e dei principi del Programma Integrato di Intervento conforme al P.G.T.;
- la coerenza con la normativa vigente;
- la coerenza con gli obiettivi definiti nella fase di negoziazione;

OSSERVAZIONE N. 1 – PRESENTATA DALLA SIG.RA CHINOSI

RILEVA E OSSERVA

Vedi Allegato 1

NON ACCOLTA

L'osservazione non può essere accolta in quanto poggia sul presupposto erroneo che la dotazione di parcheggi del gruppo funzionale Gf 5.2 debba essere assoggettata ad uso pubblico, in quanto qualificata come standard dalla tabella di cui all'art. 14 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Il presupposto non è riferibile all'ambito in esame.

L'art. 43, comma 2, lettera a) delle medesime N.T.A. dispone che per le aree ricomprese nell'ambito AT 2 «Ex Tessitura» si faccia riferimento alla scheda progettuale del Documento di Piano (Vol. 2). Il rinvio espresso rende prevalente la disciplina speciale d'ambito sulle previsioni generali delle Norme. La scheda 6.2.2 annovera fra gli indirizzi progettuali prescrittivi la realizzazione di parcheggi pertinenziali. Il Programma Integrato di Intervento reperisce gli standard dovuti in conformità con la scheda cedendo complessivamente 6.185,00 mq destinati a servizi.

La qualificazione di «aree standard a parcheggio» di cui all'art. 14, comma 1, lettera e) attiene inoltre a una facoltà localizzativa — il reperimento delle aree entro 500 metri — e non al regime della dotazione; la nota relativa alla via Jamoretti è riferita testualmente alle attività terziarie (Gf 3) e non alle strutture di vendita (Gf 5).

L'integrazione richiesta non trova pertanto fondamento.

OSSERVAZIONE N. 2 – PRESENTATA DALLA SIG.RA CHINOSI

PUNTO 2.1:

RILEVA E OSSERVA

Vedi Allegato 2

NON ACCOLTA

Il punto non può essere accolto in quanto poggia su un duplice erroneo presupposto: che lo standard qualitativo sia il risultato di un'operazione aritmetica sull'utile contabile dell'operatore, e che la modalità di assolvimento prevista dall'art. 10 dello schema di convenzione ne imponga la rideterminazione.

Quanto al primo, l'art. 10 del punto 6.1 del Documento di Piano stabilisce che lo standard qualitativo è definito percentualmente sulla stima della rivalutazione fondiaria dovuta ai cambiamenti di destinazione d'uso, sulla base di quanto emerso in sede di negoziazione tra Comune e operatori. Il parametro normativo è dunque una stima negoziale; l'Allegato F ne è lo strumento di rappresentazione.

Quanto al secondo, l'art. 10 dello schema di convenzione attiene alla sola modalità di assolvimento delle obbligazioni — esecuzione in natura ex art. 11 del punto 6.1 del Documento di Piano in luogo del versamento in denaro — e opera a valle di importi già quantificati. L'inversione di tale ordine genera un meccanismo autoreferenziale, nel quale la modalità di adempimento modifica l'utile, l'utile lo standard qualitativo e questo nuovamente l'entità delle obbligazioni, senza criterio di arresto.

Il quadro economico assume del resto tutte le poste al valore nominale, comprese le obbligazioni verso l'Amministrazione; la successiva scelta di assolverle mediante esecuzione diretta di un intervento non ne modifica l'entità. Il ricalcolo non trova pertanto fondamento.

PUNTO 2.2:

RILEVA E OSSERVA

Vedi Allegato 2

NON ACCOLTA

Il punto non può essere accolto in quanto l'importo indicato è esito diretto del ricalcolo di cui al punto che precede e ne condivide il vizio.

Lo standard qualitativo, determinato in sede negoziale e quantificato in € 47.500,00, non è emendabile mediante correzione aritmetica di una singola posta del quadro economico, trattandosi di grandezza definita per stima negoziale ai sensi dell'art. 10 del punto 6.1 del Documento di Piano. L'art. 9 dello schema di convenzione non necessita conseguentemente di modifica.

PUNTO 2.3:

RILEVA E OSSERVA

Vedi Allegato 2

NON ACCOLTA

Il punto non può essere accolto in quanto il dato posto a fondamento non è quello previsto dallo schema di convenzione, bensì quello che risulterebbe dal ricalcolo proposto ai punti che precedono.

OSSERVAZIONE N. 3 – PRESENTATA DALLA SIG.RA ZAINI

PUNTO 3.1:

RILEVA E OSSERVA

Vedi Allegato 3

NON ACCOLTA

Il punto non può essere accolto, in quanto la sussistenza della variante non è dimostrata ma assunta a priori sulla base di presupposti erronei.

Si dà infatti per prescrittivo il recupero fisico del capannone «a shed», quando la scheda 6.2.2 del Documento di Piano lo colloca testualmente tra gli indirizzi gestionali («successivo indirizzo gestionale... con l'obbligo della ristrutturazione»), secondo la qualificazione espressamente e ripetutamente adottata dalla Relazione istruttoria del Responsabile del Settore. Prescrittiva è la cessione del capannone al Comune, che la proposta attua integralmente; non la conservazione fisica del manufatto.

Si attribuisce inoltre al verbo «orientare» una portata conformativa che esso non possiede: la medesima norma generale di cui al punto 6.1 qualifica i criteri delle schede come «finalizzati all'orientamento della progettazione insediativa», impiegando dunque per espressa formulazione un linguaggio di indirizzo. Ciò è del resto coerente con la natura del Documento di Piano, che ai sensi dell'art. 8, comma 3, della L.R. 12/2005 non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Si presuppone altresì che la demolizione estingua la destinazione impressa all'area: il manufatto viene demolito, la destinazione si conserva. La vocazione artistico-ricreativa (gruppo funzionale Gf 2.2) è attribuito dell'area e non del fabbricato, e permane inalterata; i limiti di edificabilità delle aree a servizi sono definiti in sede di approvazione dei progetti esecutivi ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, e non risultano cristallizzati sul manufatto esistente.

Si assume da ultimo che la dotazione di parcheggi sia inferiore a quella prescritta e non corrisponda alla qualifica di «parcheggio di attestazione».

Si rappresenta che la scheda 6.2.2, alla voce “Dati quantitativi” riporta la dicitura “circa” confermando quanto controdedotto nei punti precedenti confermando inequivocabilmente la natura orientativa del Documento di Piano.

PUNTO 3.2:

RILEVA E OSSERVA

Vedi Allegato 3

NON ACCOLTA

Il punto non può essere accolto in quanto discende interamente dal precedente e ne segue la sorte per quanto controdedotto nel precedente punto.

PUNTO 3.3:

RILEVA E OSSERVA

Vedi Allegato 3

NON ACCOLTA

Il punto non può essere accolto in quanto discende interamente dal precedente e ne segue la sorte per quanto controdedotto nei precedenti punti.

PUNTO 3.4:

RILEVA E OSSERVA

Vedi Allegato 3

NON ACCOLTA

Il punto non può essere accolto in quanto l'importo “osservato” si basa su un calcolo errato. Il valore di € 821.993,74 è ottenuto sommando il valore dell'opera che il Proponente convenzionalmente si obbliga ad eseguire a scomputo con il valore che lo finanzia.

OSSERVAZIONE N. 4 – PRESENTATA DALLA SIG.RA ZAINI

PUNTO 4.1:

RILEVA E OSSERVA

Vedi Allegato 4

NON ACCOLTA

Il punto non può essere accolto quale vizio dell'atto, muovendo dal presupposto erroneo che un riepilogo aggregato per singolo intervento costituisca requisito di legittimità del computo metrico estimativo. Nessuna disposizione lo impone: il computo è per sua natura documento analitico per voci, e il costo di ciascuna opera è integralmente desumibile dalle voci che la compongono. La trasparenza amministrativa è assicurata dalla piena ostensibilità dell'elaborato, già agli atti del procedimento.

PUNTO 4.2:

RILEVA E OSSERVA

Vedi Allegato 4

NON ACCOLTA

Il punto non può essere accolto in quanto muove da una lettura riduttiva dell'oggetto dell'intervento. Ciò che il Proponente realizza a proprio intero carico non è «una demolizione», bensì l'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi: l'area a servizi con vocazione artistico-ricreativa Gf 2.2, rigenerata, bonificata e resa fruibile.

La rimozione del manufatto ex produttivo incongruo, strutturalmente compromesso e gravato da vincolo ne costituisce la fase necessaria, secondo lo schema proprio degli interventi di demolizione e ricostruzione, nei quali l'abbattimento non è opera a sé stante ma segmento del processo realizzativo.

Non coglie nel segno neppure l'ulteriore argomento, secondo cui il richiamo all'art. 11 sarebbe precluso dal fatto che il costo dell'intervento risulta compensato dal mancato versamento del contributo relativo al costo di costruzione e dello standard qualitativo. La locuzione «a loro intero carico» individua il soggetto sul quale grava l'onere realizzativo — l'opera è progettata, appaltata, eseguita, garantita da fideiussione e collaudata a cura del Proponente, che ne assume integralmente il rischio tecnico ed economico, ivi compresi maggiori oneri e sopravvenienze — e non attiene al regime delle obbligazioni convenzionali sulle quali l'adempimento viene imputato.

La medesima disposizione, del resto, contempla espressamente l'ipotesi della realizzazione «in compartecipazione col Comune o con altri Enti», ammettendo dunque in via diretta che al finanziamento dell'attrezzatura concorra un apporto pubblico. Se la norma tollera la compartecipazione dell'Ente, a maggior ragione non risulta preclusa dalla mera imputazione a compensazione di obbligazioni pecuniarie già quantificate. La lettura proposta condurrebbe per contro a limitare l'applicazione dell'art. 11 alle sole ipotesi di liberalità del privato, esito estraneo tanto alla lettera quanto alla funzione della disposizione, che è precisamente quella di incentivare l'apporto privato alla realizzazione dei servizi.

Ricorre pertanto esattamente la fattispecie dell'art. 11 del punto 6.1 del Documento di Piano, che riconosce ai privati la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi su aree di proprietà pubblica o appositamente asservite all'uso pubblico.

PUNTO 4.3:

RILEVA E OSSERVA

Vedi Allegato 4

NON ACCOLTA

Il punto non può essere accolto, poggiando su due assunti entrambi errati.

Il primo — secondo cui l'intervento «contempla unicamente la demolizione del capannone a shed» — è smentito da quanto esposto al punto che precede: l'opera oggetto di obbligazione è la realizzazione dell'area a servizi. Il secondo — secondo cui il P.I.I. non prevede lo spazio compreso tra i nuovi servizi per la residenza individuati al punto 4.2 del Piano dei Servizi — è del pari inesatto: la destinazione permane sull'area ceduta e la relativa attrezzatura potrà edificata al di fuori della fascia di rispetto ferroviaria, con definizione della consistenza e della collocazione in sede di progetto esecutivo di competenza della Giunta Comunale (art. 8 delle N.T.A. del Piano dei Servizi).

Ricorrono conseguentemente i presupposti dell'art. 46, comma 1-bis, della L.R. 12/2005 — richiamato dall'art. 93, comma 1, in tema di attuazione dei Programmi Integrati di Intervento — trattandosi di opera di interesse pubblico e generale, aggiuntiva rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione e non correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'art. 9.

Quanto allo standard qualitativo, non si versa in ipotesi di applicazione analogica. Esso costituisce contributo di qualità proprio del Programma Integrato di Intervento, per sua natura assolvibile mediante la realizzazione di attrezzature e interventi di riqualificazione a favore della collettività. La sua compensazione con l'opera realizzata dal Proponente ai sensi dell'art. 11 del punto 6.1 del Documento di Piano costituisce pertanto applicazione diretta del meccanismo, e non estensione di una norma a fattispecie da essa non contemplata.

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Arch. Massimo Collitorti

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