



COMUNE DI INDUNO OLONA
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 62 del 15/06/2026

OGGETTO: DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI (DOCFAP) PER LE AREE CENTRALI DEL COMUNE DI INDUNO OLONA (VA) - PRESA D'ATTO.

L'anno **duemilaventisei** addì **quindici** del mese di **giugno** alle ore **14:30** nella sala giunta comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, si sono riuniti i componenti di questa Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

CASTELLI GIORGIO	SINDACO	Presente
BRENNA ANDREA	VICE SINDACO	Presente
MEZZALIRA MARCO	ASSESSORE	Presente
BORTOLI AURORA	ASSESSORE	Presente
GANDOLLA RAIMONDO	ASSESSORE	Presente
GORONE CHIARA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa con le funzioni di legge, il Segretario Generale dott.ssa Margherita Taldone.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, l'Ing. Giorgio Castelli che dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI (DOCFAP) PER LE AREE CENTRALI DEL COMUNE DI INDUNO OLONA (VA) - PRESA D'ATTO.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di sviluppare più ipotesi progettuali finalizzate alla riqualificazione delle aree pubbliche e private, già disciplinate dal Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio, prossime alla Corte Don Andrea Riva, il cui ambito, contiene, interagendo tra loro, diversi servizi alla persona (banca, biblioteca, centro studi, municipio, posta, chiesa parrocchiale, oratorio, cinema, parcheggio pubblici, parco pubblico e monumento ai caduti);
- per il contesto territoriale considerato, l'obiettivo auspicato, attraverso una fase di progettualità preliminare, quale documento di fattibilità delle alternative progettuali, era di conoscere le reali possibilità/potenzialità d'intervento considerando nello studio, i principi di rigenerazione urbana, gli aspetti di sensibilità paesistica legati e correlati alla riqualificazione funzionale materica e di interazione tra loro di tutti i servizi esistenti;
- la valutazione progettuale risultante, che doveva coinvolgere anche aree di proprietà privata in "concerto/correlazione" con quelle pubbliche, risultava attuabile secondo la previsione di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi – Allegato – Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente PGT;
- il Settore Urbanistica/Ambiente/Edilizia Privata, con determinazione n. 446 del 01.12.2025, ha affidato, ai sensi dell'art. 50, co. 1, lettera b) del D.Lgs. n. 36/2023, allo Studio OASI Architecs – Studio Associato (P.IVA 03690800127), all'esito della procedura telematica Sintel ID n. 208989557 aggiudicata in data 04/11/2025, incarico professionale per la redazione del documento di fattibilità delle alternative progettuali per le aree centrali del Comune di Induno Olona (VA);

Ciò premesso,

RICHIAMATI i contenuti progettuali oggetto dell'incarico professionale di cui al provvedimento n. 446/2025 finalizzati alla redazione del DOCFAP, per le finalità in premessa rappresentate:

1. Analisi dello stato di fatto e inquadramento territoriale: analisi del contesto urbano, sociale, territoriale (urbanistico, infrastrutturale e naturalistico), dei suoi collegamenti, servizi e sottoservizi, vincoli urbanistici e ambientali, analisi degli indirizzi strategici di sviluppo del territorio già previsti dal PGT.

1. Elaborati e servizi

- rilievo planoaltimetrico e restituzione grafica (scala 1:500 e dwg)
- sopralluoghi e incontri
- relazione illustrativa
- elaborati grafici (disegni a mano e digitali scala 1:2000/1:500/1:200)

2. Definizione concertata del quadro esigenziale: tavolo di lavoro condiviso con i soggetti portatori di interesse al fine di definire le strategie di azione e i risultati attesi.

2. Elaborati e servizi

→ relazione di sintesi;

3. Individuazione delle possibili alternative progettuali: redazione del progetto di fattibilità (masterplan) contenente più proposte progettuali alternative e relativo confronto sulla base delle caratteristiche funzionali, tecniche, economico, finanziarie. Verifica della compatibilità degli interventi con gli strumenti urbanistici e con i vincoli presenti.

3. Elaborati e servizi

→ relazione descrittiva,
→ elaborati grafici (disegni a mano e digitali scala 1:2000/1:500/1:200)
→ rendering, collage e immagini di progetto
→ modellino (scala 1:500);

4. Indicazione dei tempi previsti per l'attuazione delle alternative progettuali esaminate inclusa la previsione di suddivisione per lotti funzionali

4. Elaborati e servizi

→ cronoprogramma;

5. Stima sommaria dei costi, mediante l'adozione di prezzi parametrici, inclusa la previsione di suddivisione per lotti funzionali

5. Elaborati e servizi

→ quadro economico e stima dei costi di massima;

VISTO il Documento delle Fattibilità delle Alternative Progettuali per le aree centrali del Comune di Induno Olona depositato al protocollo generale del Comune dallo Studio OASI Architects di Busto Arsizio (VA) in data 25.05.2026, atti 7625, nel quale per lotti d'intervento individuati ma correlati tra loro, viene relazionato-rappresentato quanto segue:

1. Cucitura urbana di tredici lotti individuati all'interno di un ambito del Centro Storico;
2. Masterplan dei 13 lotti individuati quale previsione ambiziosa e realistica;
3. Visione dei sei pilastri unitari del progetto (ossatura);
4. Casi di studio;
5. Osservare da vicino – Cambiare con cura;
6. Impostare domande – immaginare risposte – creare dibattito;
7. Il progetto del verde;
8. Arredo urbano;
9. Il sistema dei parcheggi;
10. Appendice A – Stime economiche di massima;
11. Appendice B – Abaco arredo urbano – Schede tecniche;
12. Appendice C – Abaco delle pavimentazioni;
13. DOCFAP – Masterplan;

CONSIDERATO che il Documento delle Fattibilità delle Alternative Progettuali agli atti nr. 7625 in data 25.05.2026 redatto dallo Studio OASI Architects di Busto Arsizio (VA), sviluppato nel rispetto dei contenuti del quadro esigenziale richiesti, nelle premesse richiamati, ha rappresentato gli obiettivi da perseguire per gli ambiti interessati rilevando le alternative dei fabbisogni da soddisfare, quadro progettuale che costituisce documento di indirizzo progettuale sul quale poter valutare le azioni a valenza amministrativa programmatica;

CONSIDERATO che il Documento delle Fattibilità delle Alternative Progettuali agli atti nr. 7625 in data 25.05.2026 redatto dallo Studio OASI Architects di Busto Arsizio (VA), tratta molteplici aspetti a valenza paesistica, vincolistica, ambientale, urbanizzativa, di accessibilità ai servizi e, non ultimo, di indirizzo materico per i lotti individuati, aspetti tutti

correlati e connessi tra loro, conformi alle vigenti disposizioni del Piano dei Servizi la cui attuazione coinvolge anche aree di proprietà privata sulle quali l'uso pubblico e l'interesse generale trova nella disciplina vigente attuazione;

DATO ATTO che l'elaborato consegnato in data 25/05/2026, prot.n. 6725, è stato verificato dal RUP, ai sensi dell'art.15 del D.Lgs.n. 36/2023, in ordine alla sua rispondenza ai contenuti del disciplinare di incarico e ai requisiti di cui all'art. 41 e all'allegato I.7 del medesimo D.Lgs.n. 36/2023, con esito positivo, e che la consegna risulta avvenuta nei termini contrattuali previsti dalla determinazione N.446/2025;

DATO ATTO che le stime economiche contenute nell'Appendice A del DOCFAP hanno valore meramente parametrico ed estimativo e che l'eventuale realizzazione degli interventi resta subordinata ai successivi atti di programmazione triennale ed annuale dei Lavori Pubblici, ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs.n. 36/2023, nonché al reperimento della relativa copertura finanziaria negli strumenti di Bilancio;

DATO ATTO che il presente provvedimento configurando mera presa d'atto del DOCFAP, non comporta nuovi o ulteriori impegni di spesa né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, e pertanto non necessita del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1, secondo periodo, del D.Lgs.n. 267/2000;

DATO ATTO che è stato acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica dal responsabile del settore interessato di cui all'art. 49, comma 1 e s.m.i. del T.U.E.L. 267 del D.Lgs 18/08/2000 che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

Per propria competenza ai sensi dell'art.29 dello Statuto Comunale e dell'art.48 del T.U.E.L. 18/08/2000 n. 267;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Di prendere atto del Documento delle Fattibilità delle Alternative Progettuali agli atti nr. 7625 in data 25.05.2026 redatto dallo Studio OASI Architects di Busto Arsizio (VA), in esecuzione della determina n. 446 del 01.12.2025, resa ai sensi dell'art. 50, co. 1, lettera b) del D.Lgs. n. 36/2023, allegato al presente provvedimento costituito da:
 - DOCFAP – Relazione – Redazione del Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali per le aree Centrali del Comune di Induno Olona;
 - Masterplan;
2. Di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica, Ambiente e Edilizia Privata, di trasmettere il DOCFAP – Relazione e Masterplan al Raggruppamento Temporaneo di Professionisti incaricato della redazione della Variante generale del Piano di Governo del Territorio, di cui è Capogruppo il Dott. Pianificatore Marco Meurat (S.T.P. S.R.L.S.), per le opportune valutazioni tecniche di competenza in materia di pianificazione urbanistica generale, restando ferma la competenza del Consiglio Comunale per ogni determinazione attinente alla pianificazione urbanistica generale;
3. Di trasmettere al Responsabile del Settore LL.PP e Manutenzioni il DOCFAP - Relazione e Masterplan per opportuna conoscenza stante l'ambito procedurale ex D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici) entro il quale l'eventuale nuova programmazione annuale e triennale dei Lavori Pubblici si pone, documento

pertanto prodromico al prosieguo dei livelli progettuali a partire dal Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs.n. 36/2023;



COMUNE DI INDUNO OLONA
Provincia di Varese

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

Verbale n. **26** del **15.06.2026**

IL SINDACO
Ing. Giorgio Castelli

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Margherita Taldone