



COMUNE DI INDUNO OLONA
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 63 del 29/06/2026

OGGETTO: 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. - ADOZIONE

L'anno **duemilaventisei** addì **ventinove** 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	Assente
GANDOLLA RAIMONDO	ASSESSORE	Presente
GORONE CHIARA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

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: 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. - ADOZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

CHE con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 30 settembre 2013, esecutiva a far data dal 26 ottobre 2013, è stato definitivamente approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Induno Olona ai sensi dell'art. 13 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.;

CHE in data 2 aprile 2014 è stato pubblicato sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi n. 14 l'avviso di approvazione e deposito degli atti costitutivi il Piano di Governo del Territorio che assume definitivamente piena efficacia giuridica ai sensi del comma 11, art. 13 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i.;

CHE in data 08.01.2026, atti 231, l'Arch. Andrea Maria Morandi, con studio in Busto Arsizio, via Mazzini, 5, in forza di "delega" per la trasmissione digitale e la presentazione telematica delle pratiche", resa dalla Società Autotorino S.p.A., con sede in Milano, via Aspetto di Biassono, 7, nella persona del Legale Rappresentante Sig. Stefano Martinelli, ha depositato proposta preliminare di Programma Integrato d'Intervento dell'Area di Trasformazione AT 2: "Ex Tessitura" del Documento di Piano, ai sensi del Titolo VI – Procedimenti Speciali e Discipline di Settore, Capo I – Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento della legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.;

CHE la Società Autotorino S.p.A. è proprietaria delle aree site tra le pubbliche vie Jamoretti, Torino e Crespi, interne all'Area di Trasformazione AT 2 "Ex Tessitura:

- al Catasto Terreni - foglio logico 9, mappali n. 1929, n. 8847, n. 8848, n. 8673, n. 8674, n. 8675, n. 8676, n. 10962, n. 10968, n. 10959 e n. 10971 di superficie nominale pari a mq. 16.580,00;
- al C.E.U. – Fg. 17 - mappale 1929, Sub. n. 503, n. 506, n. 513, n. 514, n. 519 e n. 520;
- al C.E.U. – Fg. 17 - mappale 8847, sub. n. 501;
- al C.E.U. – Fg. 14 mappale 8993, sub. 501;

CHE i fabbricati esistenti all'interno dell'Area di Trasformazione AT 2 "Ex Tessitura" e le aree ad essi pertinenti, individuati al C.E.U. sopra rappresentati, originariamente a destinazione produttiva, sono completamente dismessi;

CHE la proposta preliminare di Programma Integrato d'Intervento, in conformità alla perimetrazione dell'Area di Trasformazione AT 2 Ex Tessitura, oltre a mq. 16.580,00 di proprietà della Soc. Autotorino S.p.A., coinvolge aree di proprietà comunale individuate al

C.T., foglio logico 9, mappali n. 10969, n. 10960, n. 10961 e n. 10970 di superficie nominale pari a mq. 376,00, per un totale complessivo nominale pari a mq. 16.956,00;

CHE in data 26.02.2026, atti generali 2914, è stata depositata al protocollo generale del Comune a firma di professionista incaricato la “Redazione del documento di verifica strutturale di un edificio esistente dismesso nel Comune di Induno Olona (VA)” dal Settore Urbanistica – Ambiente - E.P. richiesto, finalizzato all'approfondimento delle attuali condizioni strutturali del fabbricato ex produttivo, dismesso, esistente all'interno dell'Area di Trasformazione AT 2 Ex Tessitura, previsto in cessione gratuita al Comune di mq. 1.238,00;

CHE in data 09.03.2026 il Responsabile del Settore Urbanistica – Ambiente - E.P., ai sensi degli artt. 4 e 5, Punto 6 del Documento di Piano, ha trasmesso alla Giunta Comunale relazione istruttoria riferita all'Area di Trasformazione AT 2 Ex Tessitura”, quale approfondimento delle valutazioni riferite alla “reale” e immediata fruizione pubblica delle aree a servizi dal P.I.I. previste, ai criteri negoziali e alla sostenibilità economica e ambientale della proposta nonché agli aspetti e principi di rigenerazione urbana che il P.I.I. deve promuovere;

CHE l'art. 8 dell'Allegato – Norme di attuazione del Piano dei Servizi - Limiti di edificabilità - disciplina i parametri insediativi delle aree destinate a servizi pubblici e le modalità di approvazione dei progetti esecutivi di un'opera pubblica, al fine di promuovere coerenze morfo-insediative con il contesto, disciplina che supera, sempre per le aree a servizi pubblici, procedure di mantenimento di “diritti edificatori” scaturiti dalla disciplina di cui alla lettera “d”, co. 1, art. 3 del d.P.R. 380/2001 e s.m.i. riferita ad interventi di demolizione con ricostruzione;

CHE in accoglimento agli indirizzi nella nota comunale del 12.03.2026, atti generali 3703, rappresentati, la Società Autotorino S.p.A. in data 20.03.2026, atti 4173, poi integrata in data 28.05.2026, atti n. 7789, n. 7790, n. 7791 e n. 7793, ha depositato proposta definitiva di Programma Integrato d'Intervento dell' AT 2 Ex Tessitura ai sensi del comma 1, art. 87 e co. 1 e 2, art. 91 della L.R. 12/2005 e s.m.i., che prevede:

- rigenerazione di ex fabbricato produttivo dismesso per la realizzazione di media struttura di vendita e parcheggi privati pertinenziali;
- la cessione al Comune di fabbricato ex produttivo dismesso e di aree a servizi generali;
- interventi di rigenerazione urbana costituiti da:
 - *completa demolizione di fabbricato ceduto al Comune ex produttivo dismesso;*
 - *verifica delle matrici ambientali delle aree cedute al Comune ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;*
 - *realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi e parcheggi);*
 - *realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (area a verde, boulevard alberato e di invarianza idraulica);*
 - *realizzazione di opere di urbanizzazione primaria “extra comparto” funzionali al Programma Integrato d'Intervento;*

CHE l'ambito territoriale oggetto di Programma Integrato d'Intervento, quale Area di Trasformazione, è disciplinato nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) al Punto 6.2.2.- dal Documento di Piano denominato - L'Area di trasformazione "AT 2: Ex Tessitura";

CHE il progetto di Programma Integrato d'Intervento non produce variante al vigente Piano di Governo del Territorio ed ai suoi documenti costitutivi – Documento di Piano - Piano delle Regole e Piano dei Servizi;

CHE la superficie territoriale (St.) interessata dal Programma Integrato d'Intervento, costituita al Catasto Terreni, foglio logico 9, dai mappali n. 1929, n. 8847, n. 8848, n. 8673, n. 8674, n. 8675, n. 8676, n. 10962, n. 10968, n. 10959, n. 10971, n. 10969, n. 10960, n. 10961 e n. 10970, è pari a mq. 16.956,00, nominali;

CHE la Superficie Territoriale (St.), reale, interessata dal progetto di Programma Integrato d'Intervento è pari a mq. 16.780,00 di cui:

- aree in cessione per servizi generali mq. 4.947,00;
- cessione di fabbricato ex produttivo dismesso a "shed" di mq. 1.238,00;
- aree di proprietà comunale mq. 376,00;
- Lotto n. 1 – media struttura di vendita non alimentare di mq. 10.219,00;

CHE il P.I.I. coinvolge aree esterne ma confinanti alla perimetrazione di P.I.I. pari a mq. 474,70 di proprietà comunale, in relazione al necessario completamento funzionale del nuovo sistema urbanizzativo, sia primario che secondario, compreso tra la nuova stazione ferroviaria, le vie Torino, Crespi, Jamoretti e la grande struttura di vendita alimentare esistente;

CHE il progetto di Programma Integrato d'Intervento prevede:

- opere di urbanizzazione primaria per marciapiedi (interne al comparto mq. 359,69 – esterne al comparto mq. 393,16) per mq. 752,85;
- opere di urbanizzazione primaria per viabilità e parcheggi mq. 2.248,28;
- opere di urbanizzazione secondaria per aiuole e spazi a verde mq. 3.755,44;
- opere di urbanizzazione secondaria per "boulevard" mq. 279,13;
- opere di invarianza idraulica;
- demolizione di fabbricato ex produttivo dismesso;
- verifica delle matrici ambientali, caratterizzazione, analisi di rischio–bonifica, quale requisito sostanziale all'uso pubblico delle aree a servizi previste;

CHE l'attuazione dei servizi di interesse generali previsti nel P.I.I. costituisce l'azione prioritaria e necessaria per migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dell'ambito attuativo interessato attraverso la quale viene risolta una situazione di degrado urbanistico, prodotto dalla presenza di fabbricati ex produttivi completamente dismessi ed abbandonati;

CHE la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di rigenerazione urbana attraverso la totale demolizione di vetusto fabbricato dismesso, sulle aree previste a servizi, sarà realizzata:

- a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti;
- in luogo del versamento al Comune delle somme derivanti dal contributo relativo al costo di costruzione e dallo Standard qualitativo definito in percentuale ai sensi dell'art.10, Punto 6.1 del Documento di Piano;

CHE la “Carta della Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano” individua l’ambito territoriale interessato dal Programma Integrato d’Intervento in “Classe IIA” – Fattibilità con modeste limitazioni;

CHE l’ambito di Programma Integrato d’Intervento insiste, in parte, nella fascia di rispetto ferroviaria ai sensi della lettera “d”, co. 2, art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, entro la quale vige la disciplina di cui agli artt. 49 e 58 del D.P.R. n. 753 del 11.07.1980;

CHE in relazione ai disposti della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. la realizzazione delle opere sopra elencate non rientra nei lavori espressamente riservati alla realizzazione diretta da parte del Comune ai sensi del comma 2, art. 45, legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.;

Ciò premesso

VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150;

VISTO l’art. 14, commi 1, 2, 3 e 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

VISTO l’art. 87, co. 1, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale n. 18 del 26.11.2019 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente – Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

VISTA la relazione istruttoria riferita all’AT 2 Ex Tessitura resa dal Responsabile del Settore Urbanistica – Ambiente - E.P. ;

VISTO il progetto di Programma Integrato d’Intervento denominato AT 2 “Ex Tessitura”, presentato dall’Arch. Andrea Maria Morandi, in forza di “delega” per la trasmissione digitale e la presentazione telematica delle pratiche” resa dalla Autotorino S.p.A., con sede in Milano, nella persona del Legale Rappresentante, proprietaria delle aree site in Induno Olona, via Jamoretti, via Torino e via Crespi, costituito dai seguenti elaborati:

- dichiarazione e atto di proprietà Autotorino S.p.A.;
- dichiarazione di dismissione fabbricati interni al P.I.I.;
- Tav. n. 1 – Inquadramento territoriale rapp. 1:2000 - Planimetria generale della situazione esistente rapp. 1:500 e documentazione fotografica;
- Tav. n. 2 – Proposta di intervento – Planimetria generale piano terra/rialzato rapp. 1:500;
- Tav. n. 3 – Planimetria generale rapp. 1:500 con indicazione delle opere in demolizione e perimetrazione delle nuove opere di urbanizzazione;
- Tav. n. 4 – Planimetria generale rapp. 1:500 con aree e spazi in cessione e superfici di progetto;
- Tav. n. 5 – Urbanizzazioni di progetto – Superfici di intervento;
- Tav. n. 6 – Urbanizzazioni di progetto – Planimetria generale rapp. 1:250;
- Tav. n. 7 – Urbanizzazioni di progetto – Sezioni stradali e particolare esecutivi rapp. 1:20;
- Tav. n. 8 – Concessionario auto – Planimetria generale piano rialzato;
- Tav. n. 9 - Concessionario auto – Planimetria generale piano seminterrato;
- Tav. n. 10 – Concessionario auto – sezioni e prospetti;
- Allegato A – Relazione tecnico-descrittiva e dati progettuali;

- Allegato B – Progetto di invarianza idrologica e idraulica;
- Allegato C – Computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione primaria;
- Allegato D - Computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione secondaria;
- Allegato E - Computo metrico estimativo per le opere di rigenerazione urbana;
- Allegato F – Quadro standard qualitativi;
- Allegato G – Relazione caratterizzazione ambientale;
- Allegato G1 – Relazione caratterizzazione ambientale – allegati;
- schema di Atto di convenzione;

ESAMINATA la proposta di P.I.I. dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 15.06.2026 in merito all'esame paesistico;

SENTITA la Commissione Urbanistica nella seduta del 17 giugno 2026;

RITENUTO di adottare il progetto di Programma Integrato d'Intervento in conformità alle vigenti disposizioni del Piano di Governo del Territorio;

DATO ATTO che il P.I.I. è conforme alle previsioni del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 4, comma 2 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i., non ha assoggettato l'Ambito di Trasformazione AT 2 "Ex Tessitura" ad ulteriori valutazioni ambientali in sede di Piano Attuativo, con la conseguenza che il presente procedimento non è soggetto a nuova VAS né a verifica di assoggettabilità;

DATO ATTO CHE sono stati acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica dal responsabile del settore interessato e di regolarità contabile dal responsabile del settore Economico/Finanziario di cui all'art. 49, comma 1 e s.m.i. del T.U.E.L. 267 del D.Lgs 18/08/2000 che allegati al presente atto ne formano 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 delle premesse alla presente deliberazione che costituiscono parte integrante e sostanziale delle stesse e che vengono integralmente richiamate;
2. Di adottare, per le ragioni nelle premesse indicate, il progetto di Programma Integrato d'Intervento costituito dai seguenti elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
 - dichiarazione e atto di proprietà Autotorino S.p.A.;
 - dichiarazione di dismissione fabbricati interni al P.I.I.;
 - Tav. n. 1 – Inquadramento territoriale rapp. 1:2000 - Planimetria generale della situazione esistente rapp. 1:500 e documentazione fotografica;
 - Tav. n. 2 – Proposta di intervento – Planimetria generale piano terra/rialzato rapp. 1:500;
 - Tav. n. 3 – Planimetria generale rapp. 1:500 con indicazione delle opere in demolizione e perimetrazione delle nuove opere di urbanizzazione;
 - Tav. n. 4 – Planimetria generale rapp. 1:500 con aree e spazi in cessione e superfici di progetto ;
 - Tav. n. 5 – Urbanizzazioni di progetto – Superfici di intervento;

- Tav. n. 6 – Urbanizzazioni di progetto – Planimetria generale rapp. 1:250;
 - Tav. n. 7 – Urbanizzazioni di progetto – Sezioni stradali e particolare esecutivi rapp. 1:20;
 - Tav. n. 8 – Concessionario auto – Planimetria generale piano rialzato;
 - Tav. n. 9 - Concessionario auto – Planimetria generale piano seminterrato;
 - Tav. n. 10 – Concessionario auto – sezioni e prospetti;
 - Allegato A – Relazione tecnico-descrittiva e dati progettuali;
 - Allegato B – Progetto di invarianza idrologica e idraulica;
 - Allegato C – Computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione primaria;
 - Allegato D - Computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - Allegato E - Computo metrico estimativo per le opere di rigenerazione urbana;
 - Allegato F – Quadro standard qualitativi;
 - Allegato G – Relazione caratterizzazione ambientale;
 - Allegato G1 – Relazione caratterizzazione ambientale – allegati;
 - schema di atto di convenzione;
3. Di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica – Ambiente – E.P. l'avvio della procedura di pubblicazione e deposito della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 14, commi 2, 3 e 4 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;
4. Di dare atto dell'esecuzione di quanto previsto dal D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i. in materia di trasparenza;

Di dichiarare, con unanime, favorevole, successiva e separata votazione, palesamente espressa, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, stante la necessità di procedere alla pubblicazione e deposito degli atti costituenti il P.I.I.



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. **28** del **29.06.2026**

IL SINDACO
Ing. Giorgio Castelli

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Margherita Taldone