



**COMUNE DI INDUNO OLONA**  
Provincia di Varese

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Deliberazione n. 71 del 24/05/2022**

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PANTINI" AI SENSI DEL PUNTO 8 "CRITERI PER IL PIANO DELLE REGOLE" DEL DOCUMENTO DI PIANO - VOLUME 2 - APPROVAZIONE**

L'anno **duemilaventidue** addì **ventiquattro** del mese di **maggio** alle ore **18:30** nella sala giunta della sede municipale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa anche in materia di Covid-19, si sono riuniti i componenti di questa Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

|                     |              |          |
|---------------------|--------------|----------|
| CAVALLIN MARCO      | SINDACO      | Presente |
| ZAINI CECILIA       | VICE SINDACO | Presente |
| COLOMBO MAURIZIO    | ASSESSORE    | Presente |
| MARIN EMANUELE      | ASSESSORE    | Presente |
| FILPA MONICA        | ASSESSORE    | Presente |
| ANDREOLETTI CLAUDIO | ASSESSORE    | Presente |

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Con l'intervento e l'opera del Dott.ssa Maria Conte .

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, l'Arch. Marco Cavallin che dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PANTINI" AI SENSI DEL PUNTO 8 "CRITERI PER IL PIANO DELLE REGOLE" DEL DOCUMENTO DI PIANO - VOLUME 2 - APPROVAZIONE**

**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., efficace a far data dal 2 aprile 2014;

**CHE** in data 18 maggio 2021 con numero atti generali 6029 la Sig.ra LAGATTOLLA Chiara ha presentato istanza di Piano Attuativo ad iniziativa privata denominato "PANTINI" come previsto dal punto 8 "criteri per il Piano delle Regole" del Documento di Piano – volume 2 - del vigente PGT, dove al comma 1 punto 5 viene disciplinato l'obbligo di attuazione di Piano Attuativo nei seguenti casi:

- utilizzo dell'incremento volumetrico nel tessuto urbano consolidato (cfr. Piano delle Regole), di minimo 1.000 mc;
- per lotti di dimensione uguali o superiori a 2.000 mq;
- per nuovi completamenti del tessuto urbano consolidato con volumi uguali o superiori ai 2.000 mc;
- per corti e isolati interni ai NAF, con la possibilità di diritti volumetrici proporzionali alla qualità degli interventi;

ai fini della realizzazione di nr. 3 fabbricati residenziali nei tre lotti edificatori individuati (A-B-C) all'interno del comparto attuativo, successivamente integrata in data 29 dicembre 2021 atti 15822, in data 18 febbraio 2022 atti 2218 e in data 16 marzo 2022 atti 3417;

**CHE** l'area oggetto di Piano Attuativo, disciplinata dall'art. 51 - Aree residenziali in contesti agro - ambientali - delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, è così distinta nelle mappe e registri censuari del Comune predetto, catasto terreni:

- **catasto terreni: Comune di Induno Olona, foglio logico 9, foglio reale 18**
  - Particella 7234 ente urbano Ha 0.00.70;
  - Particella 5441 ente urbano Ha 0.87.60;
- **catasto urbano: Comune di Induno Olona, foglio logico 9, foglio reale 18**
  - Particella 5441 sub 2 – cat. C6 – cl. 9;
  - Particella 5441 sub 3 – cat. C6 – cl. 8;
  - Particella 5441 sub 4 – cat. A2 – cl. 3;
  - Particella 5441 sub 6 – cat. C6 – cl. 9;
  - Particella 5441 sub 501 – BCNC a tutti i subalterni;
  - Particella 5441 sub 502 – cat. A2 – cl. 3;
  - Particella 5441 sub 503 – cat. A2 – cl. 3;

**CHE** il Piano Attuativo ad iniziativa privata denominato “PANTINI” insiste:

- all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC) individuato nelle tavole del Piano delle Regole;
- in “Classe – IIB” con modeste limitazioni come previsto dalla fattibilità geologica delle azioni di piano allegata al vigente P.G.T.;

**CHE** l'area interessata dal progetto di Piano Attuativo non insiste su ambito vincolato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera “c”, D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. ;

**CHE** l'area di proprietà ha una superficie reale, misurata con metodo celerimetrico e calcolata con programma CAD di mq. 8.483,00 e risulta essere classificata come segue:

- area inserita in zona “Aree residenziali in contesti agro-ambientali” (art. 51 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole) per 8.103,00 mq.;
- sede stradale (via Pantini) per 380,00 mq.;

**CHE** il progetto attuativo di cui si tratta si sviluppa:

- su una superficie complessiva pari a 8.103,00 mq. a cui vengono dedotti mq. 3.332,30 (superficie asservita all'esistente fabbricato residenziale individuato al N.C.E.U. mappale 5441 foglio 18 sez. Induno Olona – lotto D);

**CHE** l'edificazione prevista dal progetto attuativo insiste:

- su una superficie pari a mq. 4.770,70 individuata quale superficie territoriale a cui viene applicato il corrispondente indice di edificabilità territoriale previsto (It 0,50 mc/mq) con una volumetria massima edificabile pari a mc. 2.385,35;

**CHE** l'art. 9 del Piano dei Servizi “Dotazione di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa” prevede per le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, una dotazione di aree a servizi pari a 27,40 mq/abitante/teorici di cui 10 mq/ab minimo di cessione in loco e i restanti da monetizzare tramite corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;

**CHE** il punto 8.4 del Documento di Piano – Volume 2 – “Piani Attuativi e monetizzazione degli standard” stabilisce che, in relazione all'analisi svolta sulla consistenza degli standard esistenti sul territorio di Induno Olona, per i piani attuativi del Documento di Piano e del Piano delle Regole a sola destinazione residenziale o compatibile, siano sufficienti piccole aree in cessione in loco pari a 10 mq/abitante/teorico;

**CHE** in relazione all'art. 9 del Piano dei Servizi, sono monetizzabili esclusivamente gli standard non ceduti per la sola destinazione residenziale o compatibile;

**CHE** il piano attuativo denominato “Pantini” proposto prevede, sempre da Piano dei Servizi, una dotazione complessiva di aree per servizi pari a mq. 435,66 (mc. 2.385,35 : 150 mc/ab = 15,90 abitanti teorici x 27,40 mq/ab = mq. 435,66) di cui 205 mq. (Aree in cessione per servizi) e mq. 230,66 da monetizzare;

**CHE** sulla base di quanto disposto dall'articolo 9, comma 3, del Piano dei Servizi e in relazione alla determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 53/2022 del 01 marzo 2022 avente ad oggetto “ Piano Attuativo denominato “PANTINI” del Piano delle Regole – Art. 46, comma 1) lettera a) della legge Regione Lombardia n. 12/2005 – Approvazione della relazione peritale per la mancata cessione di aree per servizi –

Monetizzazione”, la Sig.ra LAGATTOLLA Chiara si impegna a versare al Comune al momento della stipula della Convenzione, la somma corrispondente alle aree per servizi non cedute determinata € 16.868,17;

**CHE** sulla base di quanto disposto dall’articolo 9 comma 4 del Piano dei Servizi – Relazione Programmatica – Volume 2 del vigente PGT la dotazione di aree per servizi risulta essere così determinata:

- edificabilità prevista: mc. 2.385,35;
- dotazione aree per servizi: mq. 435,66;
- dotazione minima per servizi: mq. 159,00;

**CHE** il Piano Attuativo ad iniziativa privata denominato “PANTINI” prevede la cessione gratuita, previo frazionamento a spese della Sig.ra LAGATTOLLA Chiara, di aree per mq. 205,00 necessarie a soddisfare la dotazione minima per servizi stabilita dal PGT in mq. 159,00;

**CHE** il Piano Attuativo ad iniziativa privata denominato “PANTINI” prevede inoltre la cessione gratuita al Comune, previo frazionamento a spese della Sig.ra LAGATTOLLA Chiara, delle aree esterne al suddetto, adibite a sede stradale per mq. 380,00;

**CHE** il progetto di Piano Attuativo ad iniziativa privata prevede la realizzazione di parcheggi pubblici su via Pantini, quali opere di urbanizzazione primaria per un importo pari a € 31.863,62 come da computo metrico estimativo allegato al suddetto progetto, a totale carico della Sig.ra LAGATTOLLA Chiara e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

**CHE** in relazione ai disposti della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. la realizzazione delle opere di urbanizzazione 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

**RICHIAMATA** la propria deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 22 marzo 2022, divenuta esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 14 della L.R. n. 12/2005 così come modificato dall’art. 13, commi 1 e 4, lettera c) della Legge Regionale 26 maggio 2016, n. 14, il progetto di Piano Attuativo ad iniziativa privata denominato “PANTINI”, proposto dalla Sig.ra LAGATTOLLA Chiara, redatto dall’Ing. Gianluca Brunetti e dal Geom. Gianni Proverbio, costituito dai seguenti elaborati:

- Allegato 1 - Domanda di Piano Attuativo ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- Allegato 2 – Titolo di proprietà;
- Allegato 3 – Relazione tecnica;
- Allegato 4 – Norme tecniche di attuazione;
- Allegato 5 – Relazione tecnica opere di urbanizzazione;
- Allegato 6 – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Allegato 7 - Tavola 1 - Inquadramento urbanistico;
- Allegato 8 - Tavola 2 – Rilievo fotografico;
- Allegato 9 - Tavola 3 – Rilievo stato di fatto;
- Allegato 10 – Tavola 3A – Rilievo stato di fatto e planimetria di progetto;
- Allegato 11 - Tavola 4 – Planimetria di progetto;
- Allegato 12 - Tavola 5 – Rendering 3D - sezione ambientale;

- Allegato 13 - Tavola 6 – Opere di urbanizzazione – particolari – sezioni;
- Allegato 14 - Tavola 7 – Progetto reti infrastrutture;
- Allegato 15 – Schema di Convenzione;

**DATO ATTO** che come stabilito dall'articolo 14 comma 2 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.:

- Il progetto di Piano Attuativo ad iniziativa privata denominato "PANTINI" e la delibera di adozione sono stati depositati in libera visione c/o il Settore Tecnico – servizio Urbanistica, per la durata di 15 giorni consecutivi dal 13.04.2022 al 27.04.2022, entrambi inclusi;
- Le osservazioni al Piano Attuativo potevano pervenire nei 15 giorni successivi e entro la data del 12.05.2022;
- L'avviso di adozione e deposito del Piano Attuativo è stato pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale web dell'ente, comprensivo di tutta la documentazione sopra elencata, nella sezione "Amministrazione Trasparente" – "Pianificazione e Governo del Territorio (art. 39)" – "PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PANTINI" AI SENSI DEL PUNTO 8 "CRITERI PER IL PIANO DELLE REGOLE" DEL DOCUMENTO DI PIANO – VOLUME 2 - ADOZIONE DI COMPETENZA DELLA GIUNTA";
- Entro la data del 12.05.2022, termine perentorio entro cui presentare osservazioni al Piano Attuativo, non risulta pervenuta nessuna osservazione, come da attestazione dell'Ufficio Protocollo in data 17 maggio 2022 atti n. 6367;

**VISTA** la legge 17 agosto 1942, n. 1150;

**VISTO** l'art. 14, comma 1, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 così come modificato dall'art. 13, comma 1, lettera c) della Legge Regionale 26 maggio 2016, n. 14 e s.m.i.;

**VISTO** il vigente PGT;

**RITENUTO** quindi che il progetto di Piano Attuativo ad iniziativa privata denominato "PANTINI", proposto dalla Sig.ra LAGATTOLLA Chiara sia meritevole di approvazione definitiva e conforme alle vigenti disposizioni del Piano di Governo del Territorio in relazione al nuovo sistema delle competenze introdotto dalla Legge Regionale n. 14/2016;

**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. 13 (modifiche alla L.R. n. 12/2005), comma 1, lettere c) e d) della Legge Regionale 26 maggio 2016, n. 14/2016 "Legge di semplificazione 2016", di modifica dell'art. 14 commi 1 e 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;

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 **APPROVARE** le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di **APPROVARE**, per le ragioni nelle premesse indicate, in via definitiva, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. il progetto di Piano Attuativo ad iniziativa privata denominato "PANTINI", proposto dalla Sig.ra LAGATTOLLA Chiara, che si compone degli elaborati già allegati alla Deliberazione di Giunta Comunale nr. 40 del 122 marzo 2022 di adozione dello stesso, così di seguito elencati:

- Allegato 1 - Domanda di Piano Attuativo ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- Allegato 2 – Titolo di proprietà;
- Allegato 3 – Relazione tecnica;
- Allegato 4 – Norme tecniche di attuazione;
- Allegato 5 – Relazione tecnica opere di urbanizzazione;
- Allegato 6 – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Allegato 7 - Tavola 1 - Inquadramento urbanistico;
- Allegato 8 - Tavola 2 – Rilievo fotografico;
- Allegato 9 - Tavola 3 – Rilievo stato di fatto;
- Allegato 10 – Tavola 3A – Rilievo stato di fatto e planimetria di progetto;
- Allegato 11 - Tavola 4 – Planimetria di progetto;
- Allegato 12 - Tavola 5 – Rendering 3D - sezione ambientale;
- Allegato 13 - Tavola 6 – Opere di urbanizzazione – particolari – sezioni;
- Allegato 14 - Tavola 7 – Progetto reti infrastrutture;
- Allegato 15 – Schema di Convenzione;

3. di **APPROVARE** lo schema di Convenzione di attuazione del Piano Attuativo, così come deliberato dalla Giunta Comunale in sede di adozione del medesimo;

4. di **DARE ESPRESSAMENTE ATTO** che le opere di urbanizzazione primaria così come indicate nei progetti allegati alla presente deliberazione di approvazione rivestono carattere di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza;

5. di **DARE MANDATO** al Responsabile del Settore Tecnico per la stipula della Convenzione e per la definizione dei conseguenti adempimenti inerenti al presente atto;

6. di **DARE MANDATO** al Responsabile del Settore Tecnico l'avvio delle procedure di pubblicazione e deposito della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 14, legge regionale n. 12/05 e s.m.i..

7. di **DARE ATTO** dell'esecuzione di quanto previsto dal D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i. in materia di trasparenza;



**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. **23** del **24.05.2022**

IL SINDACO  
Arch. Marco Cavallin

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott,ssa Maria Conte