



**COMUNE DI INDUNO OLONA**  
Provincia di Varese

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Deliberazione n. 121 del 18/10/2022**

**OGGETTO: AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 4: "LA PEZZA" - SUB - AMBITO PA 2 -  
VARIANTE 2 - ADOZIONE**

L'anno **duemilaventidue** addì **diciotto** del mese di **ottobre** alle ore **22:05** nella sala comunale M. Bergamaschi, 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. Paris Luca.

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: AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 4: "LA PEZZA" - SUB - AMBITO PA 2 -  
VARIANTE 2 - 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., efficace a far data dal 2 aprile 2014;

**CHE** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 22 dicembre 2015 è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo denominato Sub Ambito PA2 ricompreso nell'AT4 "La Pezza", promosso dai Sigg.ri Dal Magro Raffaello Maria, Finale Flavio e Ponti Fernanda, relativo al sub-ambito AT4 – PA 2 individuato al punto 6.2.4. del Documento di Piano denominato "L'ambito di trasformazione AT.4 La Pezza";

**CHE** a seguito della sopra citata approvazione è stato stipulato atto di Convenzione Urbanistica con cessione a titolo gratuito di aree di repertorio n. 48.410 raccolta n. 40.327 del 02 marzo 2016 a rogito notaio Carmelo Candore, successivamente integrato e rettificato con atto in data 04 aprile 2016 repertorio n. 48.675 raccolta 40.562 ;

**CHE** con Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 16 luglio 2019 è stata approvata definitivamente la variante al Piano Attuativo denominato Sub Ambito PA2 ricompreso nell'AT4 "La Pezza", promossa dai Sigg.ri Dal Magro Raffaello Maria, Finale Flavio, Ponti Fernanda, Dal Magro Roberto, Motetta Manuela, Scarafia Luca, Sulybkina Maria e Società Nardi Srl, riferita alla modifica delle SLP e delle attribuzioni volumetriche relative ai singoli lotti e raggruppamento di due lotti, senza alterazioni della SLP e della volumetria complessiva del piano e della superficie territoriale globale più specificatamente:

- i lotti 6 e 7 sono stati unificati in un unico lotto pari alla somma delle consistenze e dell'attribuzione delle SLP dei lotti 6 e 7 e denominato lotto 6, con conseguente cambio di denominazione del lotto 8 in lotto 7;
- il lotto 1 ha trasferito una SLP pari a 110,00 mq. al nuovo lotto 6;

**CHE** con Determinazione n. 260/2019 del 17 ottobre 2019 avente ad oggetto "presa d'atto dell'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti al Piano Attuativo AT4 sub ambito PA2 "La Pezza" del Documento di Piano artt. 7,9 e 12 Atto di Convenzione del 02 marzo 2016 – Rep. N. 48410 – Rac. N. 40327 – svincolo della garanzia prestata e presa in carico delle opere realizzate – definizione contabile", con la quale:

- si è preso atto dell'avvenuta cessione dell'area a servizi generali sulla quale sono state definitivamente concluse le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del comparto AT4 – sub ambito PA2 del Documento di Piano;

- si è preso atto del collaudo finale di cui alla relazione sul conto finale del 03 ottobre 2019 e del certificato di regolare esecuzione avente stessa data;
- si è preso in carico le opere di urbanizzazione primaria realizzate consistenti nell'allargamento e rettifica stradale di via Pezza, formazione di parcheggi e verde pubblico con posa di illuminazione pubblica parcheggio / strada e illuminazione pubblica pista ciclopeditone

**CHE** in data 01 febbraio 2022 con numero atti generali 1347 le proprietà Sigg.ri Dal Magro Roberto e Motetta Manuela (lotto 1); Suter Salvatore Mirko e Piazzolla Elisa, Caprino Fabio e Nali Giorgia (lotto 2); Scarafia Luca e Sulybkina Maria con procura a Molteni Angelo (lotto 3); Ponti Fernanda e Dal Magro Raffaello Maria (Lotto 4); Sartorelli Rino e Taramelli Carla (lotto 5); Immobiliare FIL srl con delega titolari (lotto 6), come risultante dai rispettivi atti di vendita; Dal Magro Roberto e Motetta Manuela, Ponti Fernanda e Dal Magro Raffaello Maria (lotto 7) hanno presentato istanza di approvazione di PA variante n. 2 al Piano Attuativo di cui sopra;

**CHE** sono state formalizzate al protocollo generale n. 11536 del 07 settembre 2022, prot.n. 12578 del 01 ottobre 2022, prot.n. 12667 del 03 ottobre 2022 e prot.n. 12697 del 04 ottobre 2022, prot.n. 13139 del 13 ottobre 2022, integrazioni all'istanza di variante n. 2;

**CHE** con atto di repertorio n. 97.213 raccolta n. 13.993 del 12 luglio 2022 a rogito notaio Sergio Rovera i Sigg.ri Sartorelli Rino e Taramelli Carla hanno ceduto e venduto alla Società Immobiliare FIL srl l'appezzamento di terreno costituente il lotto 5;

**CHE** con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi del DPR n. 445/2000 del 07 marzo 2022 pervenuta il 13 ottobre 2022 Prot.n. 13139 sono dichiarati i legittimi eredi di Dal Magro Raffaello Maria;

**CHE** con atto di repertorio n. 92.739 raccolta n. 16.533 del 17 ottobre 2018 a rogito notaio Sergio Rovera i Sigg.ri Scarafia Luca e Sulybkina Maria hanno nominato e costituito quale procuratore speciale il Sig. Molteni Angelo, affinché lo stesso, in nome, per conto ed in rappresentanza di essi mandanti, possa intervenire, in uno con gli altri co-lottizzanti, agli atti da stipularsi necessari per l'attuazione della variante;

**CHE** a seguito delle integrazioni sopra citate gli effettivi lottizzanti sono:

- Dal Magro Roberto e Motetta Manuela (lotto 1);
- Suter Salvatore Mirko e Piazzolla Elisa, Caprino Fabio e Nali Giorgia (lotto 2);
- Scarafia Luca e Sulybkina Maria con procura a Molteni Angelo (lotto 3);
- Ponti Fernanda e Dal Magro Roberto, Dal Magro Emanuele, Dal Magro Andrea, Dal Magro Angela (eredi Dal Magro Raffaello Maria) (Lotto 4);
- Immobiliare FIL srl (lotto 5);
- PROPRIETARI CONDOMINIO (Gambadoro Paolo, Fallone Alessio, Moro Monia Cristina, Scapin Daniela, Sulfaro Giuseppe, Zagarella Veronica, Carangi Marco, Ferro Antonietta, Albini Damiano, Zavadelli Francesca, Pisoni Marco, Zavaglia Barbara, Orlando Michela, Trombin Daniele) con delega a Immobiliare FIL srl (lotto 6);
- Ponti Fernanda, Motetta Manuela, Dal Magro Roberto, Dal Magro Emanuele, Dal Magro Andrea, Dal Magro Angela (eredi Dal Magro Raffaello Maria) (Lotto 7);

**CHE** la richiesta di cui sopra consiste nel trasferimento di mq. 60,00 di SLP dal lotto 1 al lotto 5 senza alterazioni della SLP e della volumetria complessiva del piano e della superficie territoriale globale, al fine di realizzare una bifamiliare in luogo di una

monofamiliare;

**CHE** il Sub ambito P.A. 2, individuato alla "Tav. PR.04e" del Piano delle Regole, è costituito dalle seguenti particelle:

**LOTTO 1 : PROPRIETA' DAL MAGRO ROBERTO E MOTETTA MANUELA**

C.T. fg. 9 mappale 10614

C.T. fg. 9 mappale 10602

C.T. fg. 9 mappale 10604

C.F. fg. 12 mappale 4625

C.F. fg. 12 mappale 362

**LOTTO 2 : PROPRIETA' SUTERA MIRKO E PIAZZOLLA ELISA**

C.F. fg. 12 mappale 10582 sub. 503, 504

PROPRIETA' CAPRINO FABIO E NALI GIORGIA

C.F. fg. 12 mappale 10582 sub. 501, 502

**LOTTO 3 : PROPRIETA' SCARAFIA LUCA E SULYBKINA MARIA**

C.F. fg. 12 mappale 10581

**LOTTO 4 : PROPRIETA' PONTI FERNANDA**

C.T. fg. 9 mappale 10601

C.T. fg. 9 mappale 10603

PROPRIETA' DAL MAGRO ROBERTO, DAL MAGRO EMANUELE, DAL MAGRO ANDREA, DAL MAGRO ANGELA E PONTI FERNANDA (EREDI DAL MAGRO RAFFAELLO MARIA)

C.T. fg. 9 mappale 10588

C.T. fg. 9 mappale 10590

**LOTTO 5 : PROPRIETA' IMMOBILIARE FIL SRL**

C.T. fg. 9 mappale 10597

C.T. fg. 9 mappale 10587

C.T. fg. 9 mappale 10611

**LOTTO 6 : PROPRIETARI CONDOMINIO** (Gambadoro Paolo, Fallone Alessio, Moro Monia Cristina, Scapin Daniela, Sulfaro Giuseppe, Zagarella Veronica, Carangi Marco, Ferro Antonietta, Albin Damiano, Zovadelli Francesca, Pisoni Marco, Zavaglia Barbara, Orlando Michela, Trombin Daniele)

C.F. fg. 12 mappale 11188

**LOTTO 7 : PROPRIETA' DAL MAGRO ROBERTO E MOTETTA MANUELA**

C.T. fg. 9 mappale 10578

C.T. fg. 9 mappale 10615

C.T. fg. 9 mappale 10619

C.T. fg.9 mappale 10583

PROPRIETA' PONTI FERNANDA

C.T. fg. 9 mappale 10605

C.T. fg. 9 mappale 10617

PROPRIETA' DAL MAGRO ROBERTO, DAL MAGRO EMANUELE, DAL MAGRO ANDREA, DAL MAGRO ANGELA E PONTI FERNANDA (EREDI DAL MAGRO RAFFAELLO MARIA)

C.T. fg. 9 mappale 10589

C.T. fg. 9 mappale 10591

**STRADA PRIVATA:** PROPRIETA' Dal Magro Roberto, Dal Magro Emanuele, Dal Magro Andrea, Dal Magro Angela, Motetta Manuela, Ponti Fernanda, Sutura Salvatore Mirko, Piazzolla Elisa, Immobiliare FIL srl, Caprino Fabio, Nali Giorgia, Gambadoro Paolo, Fallone Alessio, Moro Monia Cristina, Scapin Daniela, Sulfaro Giuseppe, Zagarella Veronica, Carangi Marco, Ferro Antonietta, Albini Damiano, Zovadelli Francesca, Pisoni Marco, Zavaglia Barbara, Orlando Michela, Trombin Daniele, Scarafia Luca, Sulybkina Maria

C.T. fg. 9 mappale 10607

C.T. fg. 9 mappale 10613

C.T. fg. 9 mappale 10595

C.T. fg. 9 mappale 10598

C.T. fg. 9 mappale 10599

C.T. fg. 9 mappale 10600

**CHE** il Sub – ambito PA 2 insiste:

- all'interno della fascia a rischio archeologico di cui alla lettera f), comma 2), art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- all'interno al perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC) individuato nelle tavole del Piano delle Regole;
- all'interno degli ambiti agricoli allo stato di fatto individuati dal PTR della Lombardia e, pertanto, interessati dalla procedura di cui all'art. 43, comma 2/bis della l.r. n. 12/05 – Costituzione del fondo aree verdi - (Tav. DP.04 del Documento di Piano);
- in parte all'interno della fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (RIM) di cui alla lettera g), comma 2), art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- parte in "Classe – IIB" con modeste limitazioni e parte in "Classe - IVA" fattibilità con gravi limitazioni previste dalla fattibilità geologica delle azioni di piano allegata al vigente P.G.T.;

**CHE** l'area interessata dal progetto di Piano Attuativo in variante 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'ambito attuativo ha una superficie reale, misurata con metodo celerimetrico e calcolata con programma CAD di mq. 8.578.00, dalla quale viene esclusa la fascia di rispetto del reticolo idrico minore (RIM) pari a mq. 994.30, che non matura diritti volumetrici ai sensi dell'art. 16, comma 2), lettera "g" delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, che il progetto di variante al PA si sviluppa pertanto su una superficie territoriale pari a mq. 7.583,70 a cui viene applicato l'indice territoriale minimo previsto (It 0,8 mc/mq) con una volumetria massima prevista pari a mc. 6.066,96;

**CHE** la cessione gratuita di aree per servizi pari a mq. 415,40 e la cessione di aree per adeguamento stradale e viabilità lenta pari a mq. 348,50 per un totale di mq. 763,90 è avvenuta con atto di repertorio n. 48.410 raccolta n. 40.327 del 02 marzo 2016 a rogito notaio Carmelo Candore;

**CHE** sulla base di quanto disposto dall'articolo 9, comma 3, del Piano dei Servizi e in relazione alla determinazione del Responsabile del Settore n. 235 del 17 settembre 2015

avente ad oggetto “ Ambito di Trasformazione AT 4 – La Pezza – PA 2 del Documento di Piano – 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”, i Lottizzanti hanno versato al Comune al momento della stipula della Convenzione di repertorio n. 48.410 raccolta n. 40.327 del 02 marzo 2016 a rogito notaio Carmelo Candore, la somma corrispondente alle aree per servizi non cedute determinata € 79.513,71;

**CHE** l'oggetto della variante n. 2 al piano attuativo consiste nel trasferimento della SLP come di seguito specificato:

- il lotto 1 trasferisce una SLP pari a 60,00 mq al lotto 5;

senza alterazioni della SLP e della volumetria complessive del piano e della superficie territoriale globale;

**CHE** l'edificabilità confermata in mc. 6.066,96 dal progetto di variante n. 2 di Piano Attuativo si sviluppa pertanto all'interno di 6 lotti edificabili con destinazione residenziale e destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 2, comma 6, lettera a) delle norme di attuazione del Piano delle Regole, specificando che l'edificabilità attribuita al Lotto 1 è comprensiva del fabbricato esistente avente una superficie lorda di pavimento pari a mq. 492,32 e ridotta della SLP pari a mq. 60,00 da trasferire al lotto 5, mentre il Lotto 7, inedificabile, individua le aree interessate dai divieti di cui all'art. 133, lettera “a” R.D. n. 368/1904, all'art. 96, lettera “f”, R.D. 523/1904 (limitazioni idrauliche di cui alla “Classe IV - A” della fattibilità geologica delle azioni di piano del vigente P.G.T.), come di seguito viene meglio specificato:

| <b>Lotto</b>                  | <b>SLP attribuita</b>       | <b>Volume Attribuito</b> |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Lotto 1                       | 432,32 mq<br>(492,32-60,00) | 1.296,96 mc              |
| Lotto 2                       | 200,00 mq                   | 600,00 mc                |
| Lotto 3                       | 200,00 mq                   | 600,00 mc                |
| Lotto 4                       | 255,00 mq                   | 765,00 mc                |
| Lotto 5                       | 260,00 mq<br>(200,00+60,00) | 600,00 mc                |
| Lotto 6                       | 675,00 mq                   | 2.025,00 mc              |
| Lotto 7                       | inedificabile               | inedificabile            |
| <b>totale</b>                 |                             |                          |
| <b>Edificabilità prevista</b> | <b>2.022,32 mq</b>          | <b>6.066,96 mc</b>       |

Ciò premesso

**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;

**VISTO** l'art. 43, comma 2/bis, della l.r. n. 12/2005 e s.m.i.;

**VISTO** il vigente Piano di Governo del Territorio al punto 6.2.4. del Documento di Piano denominato “L'ambito di trasformazione AT.4 La Pezza”;

**VISTO** il vigente Piano dei Servizi in merito agli indirizzi che lo stesso strumento prevede per le aree a servizi di interesse generale;

**VISTO** il comma 2, lettera “f” e lettera “g”, art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole – Zone a rischio archeologico e fasce di rispetto del reticolo idrico minore;

**VISTO** il progetto di variante n. 2 al Piano Attuativo denominato Sub Ambito PA2 ricompreso nell’AT4 “La Pezza”, proposto dalle proprietà Dal Magro Roberto e Motetta Manuela (lotto 1); Sutera Salvatore Mirko e Piazzolla Elisa, Caprino Fabio e Nali Giorgia (lotto 2); Scarafia Luca e Sulybkina Maria con procura a Molteni Angelo (lotto 3); Ponti Fernanda e Dal Magro Roberto, Dal Magro Emanuele, Dal Magro Andrea, Dal Magro Angela (eredi Dal Magro Raffaello Maria) (Lotto 4); Immobiliare FIL srl (lotto 5); Immobiliare FIL srl con delega titolari (lotto 6); Ponti Fernanda, Motetta Manuela, Dal Magro Roberto, Dal Magro Emanuele, Dal Magro Andrea, Dal Magro Angela (eredi Dal Magro Raffaello Maria) (Lotto 7), redatto dall’Arch. Nuccio Fabio, costituito dai seguenti elaborati:

- Allegato 1 – domanda di progetto di variante
- Allegato 2 - titoli di proprietà e procure
- Allegato 3 – relazione tecnica
- Allegato 4 – rendering
- Allegato 5 - Tavola 1 – planimetria generale con tabella SLP in base alla DGC n.117/2019
- Allegato 6 - Tavola 2 – planimetria generale di progetto con tabella SLP in variante
- Allegato 7 - schema di convenzione

**SENTITA** la Commissione Urbanistica nella seduta del 30 giugno 2022;

**PRESO ATTO** dell’avvenuta monetizzazione delle aree non cedute come previsto dall’art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. ;

**RITENUTO** di adottare la variante n. 2 al Piano Attuativo - AT4 “La Pezza” – sub ambito PA2, 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**

- di **ADOTTARE**, per le ragioni nelle premesse indicate, la variante n. 2 al Piano Attuativo denominato Sub Ambito PA2 ricompreso nell'AT4 "La Pezza" costituito dai seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
  - Allegato 1 – domanda di progetto di variante
  - Allegato 2 - titoli di proprietà e procure
  - Allegato 3 – relazione tecnica
  - Allegato 4 – rendering
  - Allegato 5 - Tavola 1 – planimetria generale con tabella SLP in base alla DGC n.117/2019
  - Allegato 6 - Tavola 2 – planimetria generale di progetto con tabella SLP in variante
  - Allegato 7 - schema di convenzione
- 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..
- 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. **45** del **18.10.2022**

IL SINDACO  
Arch. Marco Cavallin

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Luca Paris