



COMUNE DI INDUNO OLONA
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 13 del 31/01/2023

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

L'anno **duemilaventitre** addì **trentuno** del mese di **gennaio** alle ore **18:30** nella sala giunta comunale, 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
FILPA MONICA	ASSESSORE	Presente
ANDREOLETTI CLAUDIO	ASSESSORE	Presente
TORTOSA MAURIZIO	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: AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 4: "LA PEZZA" - SUB - AMBITO PA 2 -
VARIANTE 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 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 ciclopedonale;

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, Albin Damiano, Zovadelli 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, Albini 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 (lt 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:

Lotto	SLP attribuita	Volume Attribuito
Lotto 1	432,32 mq (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 (200,00+60,00)	600,00 mc
Lotto 6	675,00 mq	2.025,00 mc
Lotto 7	inedificabile	inedificabile
totale		
Edificabilità prevista	2.022,32 mq	6.066,96 mc

Ciò premesso

RICHIAMATA la propria deliberazione di Giunta Comunale n. 121 del 18 ottobre 2022, divenuta esecutiva ai sensi di legge in data 22 novembre 2022, 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 variante 2 di Piano Attuativo del Sub Ambito P.A. 2, compreso nell' area di trasformazione AT 4 "La Pezza", proposto dalle proprietà Dal Magro Roberto e Motetta Manuela (lotto 1); Sutura 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

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

- Il progetto di variante 2 di Piano Attuativo del Sub Ambito P.A. 2, compreso nell'area di trasformazione AT 4 "La Pezza" e la delibera di adozione sono stati depositati in libera visione c/o il Settore Tecnico, per la durata di 15 giorni consecutivi dal 29.11.2022 al 13.12.2022, entrambi inclusi;
- Le osservazioni al Piano Attuativo potevano pervenire nei 15 giorni successivi e quindi dal 14.12.2022 al 29.12.2022;
- L'avviso di adozione e deposito del Piano Attuativo è stato pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito istituzionale web dell'ente, comprensivo di tutta la documentazione del PA, nella sezione "Amministrazione Trasparente" – "Pianificazione e Governo del Territorio (art. 39)" – "AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 4: "LA PEZZA" - SUB AMBITO PA 2 – VARIANTE 2 - ADOZIONE DI COMPETENZA DELLA GIUNTA";
- Entro la data del 29.12.2022, termine perentorio entro cui presentare osservazioni al PA, non risulta pervenuta nessuna osservanza, come da attestazione dell'Ufficio Segreteria in data 26 gennaio 2023 atti n. 1278;

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 l'art.5, comma 10, lettera "b" della l.r. n. 31/2014 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", art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole – Zone a rischio archeologico;

RITENUTO quindi che il progetto di variante di Piano Attuativo – del Sub Ambito P.A. 2, compreso nelle aree di trasformazione AT 4 "La Pezza", proposto dalle proprietà Sigg.ri Dal Magro Roberto e Motetta Manuela (lotto 1); Sutura 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) 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;

CONSIDERATO CHE in data 02 marzo 2016, a rogito Notaio Candore di Arcisate rep. n. 48410/ racc. 40327 è stato stipulato l'atto di convenzione del AT4 PA2 le cui "obbligazioni" sono state dall'attuatore assolte giusta determinazione n. 260/2019 del 17 ottobre 2019;

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 **APPROVARE** le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 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 variante 2 di Piano Attuativo del Sub Ambito P.A. 2, compreso nell' area di trasformazione AT 4 "La Pezza", proposto dalle proprietà Sigg.ri Dal Magro Roberto e Motetta Manuela (lotto 1); Sutura 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) che si compone degli elaborati già allegati alla Deliberazione di Giunta Comunale nr. 121 del 18 ottobre 2022 di adozione dello stesso, così di seguito elencati:

- 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 **APPROVARE** lo schema di Convenzione integrativo di attuazione del PA AT4/PA2, così come deliberato dalla Giunta Comunale in sede di adozione del medesimo;
 - 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. e di quanto previsto in materia di trasparenza ai sensi del D.Lgs.n. 33/2013 e s.m.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. **6** del **31.01.2023**

IL SINDACO
Arch. Marco Cavallin

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott,ssa Maria Conte

Ill. simo Sig. Sindaco
del Comune
di Induno Olona
sede

01 FEB. 2022		
Prot. N.		
Tit.	Classe	Fasc.

I sottoscritti signori

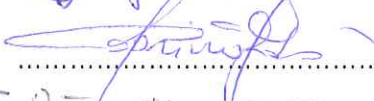
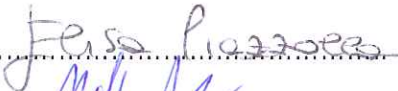
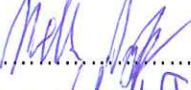
- Dal Magro Raffaello
 - Dal Magro Roberto
 - Motetta Manuela
 - Ponti Fernanda
 - Sartorelli Rino
 - Taramelli Carla
 - Sutura Salvatore Mirko
 - Piazzolla Elisa
 - Caprino Fabio
 - Nali Giorgia
 - Immobiliare Fil srl
 - Scarafia Luca
 - Sulybkina Maria
- e per essi **Scarafia e Sulybkina** il procuratore **Molteni Angelo**

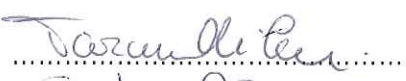
Proprietari delle aree interessate dal PA2 all'interno del Comparto AT4 "La Pezza"

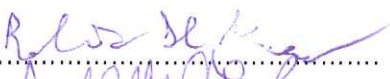
Presentano

Progetto di Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato PA2 a firma dell'Architetto Fabio Nuccio con studio in Clivio (VA), via Plinio n. 7, inerenti i lotti 1 e 5.

In fede


.....

.....
Salvatore Mirko Sutura
.....

.....

.....
IMMOBILIARE FIL S.R.L.
Sede: Via Carrobbio, 11
21100 VARESE
P.IVA 02892340122


.....

.....

.....

.....

.....

Induno Olona, 01/02/2022

COMUNE DI INDUNO OLONA

(Provincia di Varese)

AT4 "La Pezza" – PA2

OGGETTO: Relazione tecnica

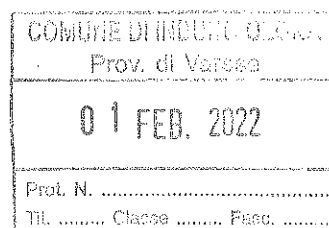
Induno Olona, gennaio 2022

Progettista

Arch. Fabio Nuccio

Committenti

DAL MAGRO ROBERTO, MOTETTA MANUELA, SUTERA MIRKO, PIAZZOLLA ELISA, CAPRINO FABIO, NALI GIORGIA, SCARAFIA LUCA, SULYBKINA MARIA, DAL MAGRO RAFFAELLO MARIA, PONTI FERNANDA, SARTORELLI RINO, TARAMELLI CARLA E IMMOBILIARE FIL SRL (E SUOI ACQUIRENTI).



1. INTRODUZIONE

Il Comune di Induno Olona è dotato di P.G.T. approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2013 ed efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. – serie avvisi e concorsi n. 14 del 02.04.2014.

Il P.G.T. assoggetta l'area interessata a Pianificazione Attuativa all'interno del sub-ambito AT4- PA2.

Detto sub-ambito ha una superficie complessiva reale, territoriale e misurata con metodo celerimetrico e calcolata con programma CAD di 8'578,0 mq; a tale superficie va però dedotta la superficie rientrante nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore (R.I.M) pari a 994,30 mq che risulta infruttuosa di volumetria: da tale calcolo ne deriva quindi che la superficie computabile ai fini volumetrici è di **7'583,70 mq**.

L'indice volumetrico territoriale assegnato dal P.G.T. è compreso tra 0,8 e 1,0 mc/mq; definito nel progetto l'utilizzo dell'indice di 0,8 mc/mq il volume assegnato è quindi di **6'066.96 mc**.

L'altezza massima degli edifici è fissata in 10,50 metri.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE DI PROPRIETA' DEI LOTTIZZANTI

L'area oggetto di piano attuativo è così censita nel Catasto del Comune di Induno Olona:

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 tutti i sub
C.F. fg. 12 mappale 362 tutti i sub

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 tutti i sub

LOTTO 4 : PROPRIETA' PONTI FERNANDA

C.T. fg. 9 mappale 10601

C.T. fg. 9 mappale 10603

PROPRIETA' DAL MAGRO RAFFAELLO MARIA E PONTI FERNANDA

C.T. fg. 9 mappale 10588

C.T. fg. 9 mappale 10590

LOTTO 5 : PROPRIETA' SARTORELLI RINO E TARAMELLI CARLA

C.T. fg. 9 mappale 10597

C.T. fg. 9 mappale 10587

C.T. fg. 9 mappale 10611

LOTTO 6 : PROPRIETA' IMMOBILIARE FIL SRL (E SUOI ACQUIRENTI)

C.F. fg. 12 mappale 11188 tutti i sub

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 RAFFAELLO MARIA E PONTI FERNANDA

C.T. fg. 9 mappale 10589

C.T. fg. 9 mappale 10591

STRADA PRIVATA : PROPRIETA' DAL MAGRO ROBERTO, MOTETTA MANUELA, DAL MAGRO RAFFAELLO MARIA, PONTI FERNANDA, SARTORELLI RINO, TARAMELLI CARLA, SCARAFIA LUCA, SULYBKINA MARIA, CAPRINO FABIO, NALI GIORGIA, SUTERA MIRKO, PIAZZOLLA ELISA, IMMOBILIARE FIL SRL (ANCHE PER SUOI ACQUIRENTI)

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

3. SUDDIVISIONE LOTTI

Con atto notarile del 02 marzo 2016 repertorio n. 48410 Notaio Carmelo Candore in Arcisate, Convenzione tra i lottizzanti del lotto AT4-PA2, sono individuati i seguenti lotti:

Lotto	Superf. lotto	SLP attribuita	Volume attribuito
Lotto 1	1'432.40 mq	602.32 mq	1'806.96 mc
Lotto 2	830.70 mq	200.00 mq	600.00 mc
Lotto 3	800.40 mq	200.00 mq	600.00 mc
Lotto 4	1'162.80 mq	255.00 mq	765.00 mc
Lotto 5	742.70 mq	200.00 mq	600.00 mc
Lotto 6	993.50 mq	365.00 mq	1'095.00 mc
Lotto 7	808.20 mq	200.00 mq	600.00 mc
Lotto 8	565.10 mq -	-	
Strada privata	478.30 mq -	-	
Urbanizzazioni	763.90 mq -	-	
TOTALE	8'578.00 mq	2'022.32 mq	6'066.96 mc

4. VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO AT4-PA2 CON DELIBERA DI GIUNTA DEL 16/07/2019 N. 117

A seguito di accordi tra le parti successivi alla stipula della Convenzione, i proprietari hanno modificato le SLP e le attribuzioni volumetriche relative ai singoli lotti e proceduto al raggruppamento di due lotti, senza alterazioni della SLP e della volumetria complessiva del piano e della superficie fondiaria globale.

In particolare i lotti 6 e 7 venivano unificati in un solo lotto dalla superficie pari alla somma dei lotti 6 e 7 che veniva denominato Lotto 6, con conseguente cambio di denominazione del lotto 8 che veniva denominato lotto 7.

Il lotto 1 cedeva una SLP pari a 110.00 mq al lotto 6.

Il risultato di tali spostamenti determinava la seguente tabella:

Lotto	Superf. lotto	SLP attribuita	Volume attribuito
Lotto 1	1'432.40 mq	492.32 mq (602.32 – 110.00)	1'476.96 mc
Lotto 2	830.70 mq	200.00 mq	600.00 mc
Lotto 3	800.40 mq	200.00 mq	600.00 mc
Lotto 4	1'162.80 mq	255.00 mq	765.00 mc
Lotto 5	742.70 mq	200.00 mq	600.00 mc
Lotto 6	1'801.70 mq (993.50 + 808.20)	675.00 mq (565.00 + 110)	2'025.00 mc
Lotto 7	565.10 mq -	-	
Strada privata	478.30 mq -	-	
Urbanizzazioni	763.90 mq -	-	
TOTALE	8'578.00 mq	2'022.32 mq	6'066.96 mc

5. NUOVA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO AT4-PA2

Con questa variante vengono ceduti 60 mq. di SLP dal LOTTO 1 al LOTTO 5 al fine di realizzare una piccola bifamiliare invece di una villa singola presentata con SCIA del 21/12/2020 P.E. 200/2020 ma non realizzata.

Il risultato di tale spostamento determina la seguente tabella:

Lotto	Superf. lotto	SLP attribuita	Volume attribuito
Lotto 1	1'432.40 mq	432.32 mq (492,32 – 60,00)	1'296.96 mc
Lotto 2	830.70 mq	200.00 mq	600.00 mc
Lotto 3	800.40 mq	200.00 mq	600.00 mc
Lotto 4	1'162.80 mq	255.00 mq	765.00 mc
Lotto 5	742.70 mq	260.00 mq (200,00+60,00)	780.00 mc
Lotto 6	1'801.70 mq	675.00 mq	2'025.00 mc

Lotto 7	565.10 mq -	-	
Strada privata	478.30 mq -	-	
Urbanizzazioni	763.90 mq -	-	
TOTALE	8'578.00 mq	2'022.32 mq	6'066.96 mc

Allegati:

- Copia documenti attestanti le proprietà.
- Estratto mappa
- Tav.1 Planimetria generale formazione lotti. Stato di fatto
- Tav.2 Planimetria generale formazione lotti. Progetto

Induno Olona, gennaio 2022

arch. Fabio Nuccio

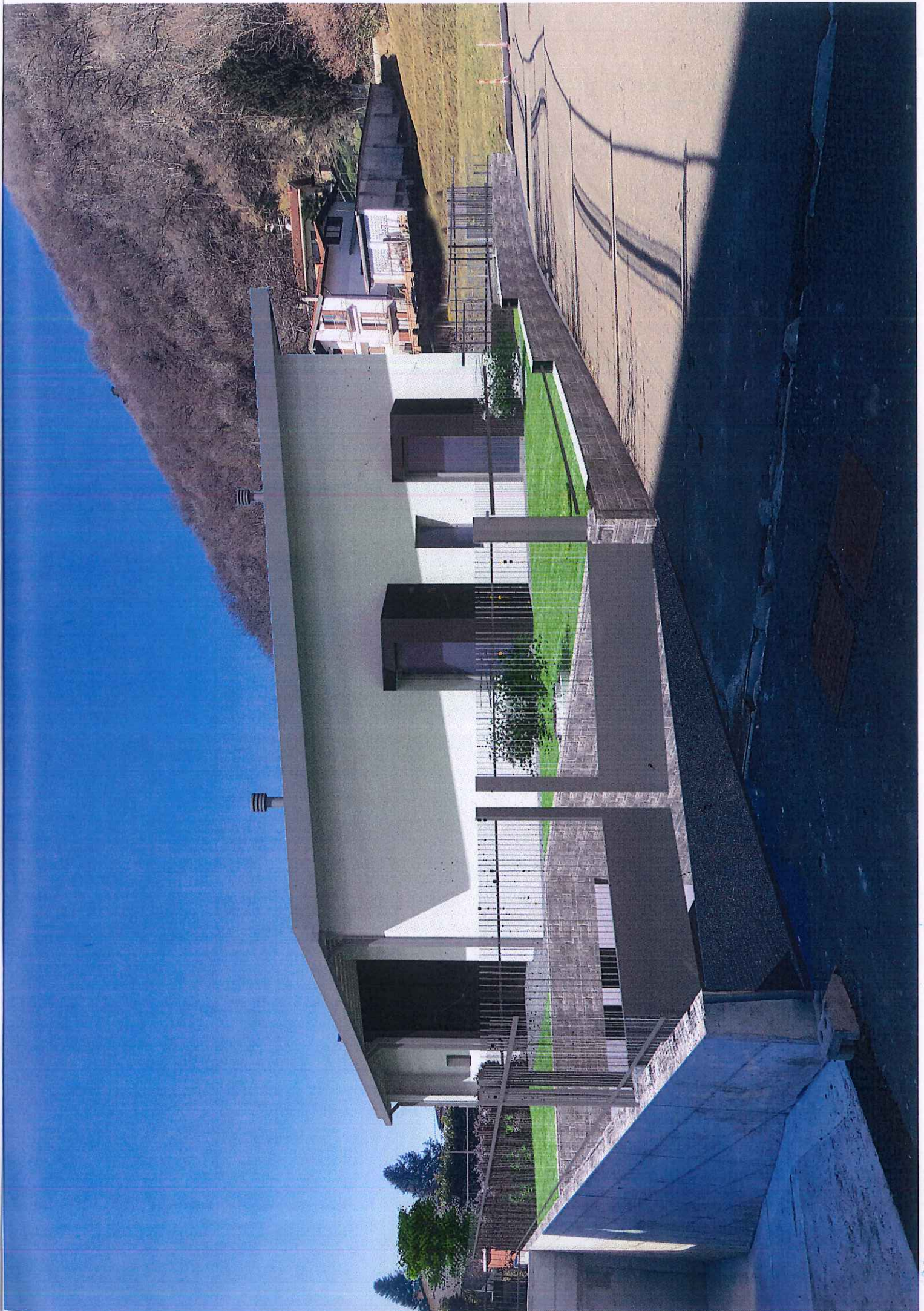


RENDERING

COMUNE DI INCIUNO OLONA Prov. di Varese
01 FEB' 2022
Prot. N.
Tit.

ARCH. FABIO NUCCIO











Arch. Nuccio Fabio Via Plinio n. 7 21050 Olvio (VA) tel. 333 - 2468473 c.f. NCC FBA 66L16 L6821	committente I LOTTIZZANTI DEL PIANO ATTUATIVO AT4 "LA PEZZA" SUB AMBITO PA2 via Pezza 21056 INDUNO OLONA (VA)
COMUNE DI INDUNO OLONA	
Progetto di variante AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4 "LA PEZZA" SUB AMBITO PA2	
PLANIMETRIA GENERALE CON TABELLA SLP IN BASE ALLA DELIBERA DI GIUNTA N. 117 DEL 16/07/2019	
TAVOLA 1	DATA : gennaio 2022
SCALA : 1:200	

SUPERFICI PA2-AT4			
LOTTO	Destinazione	Superficie lotto	SLP massima
LOTTO 1	Edificabile	mq 1'432.40	mq 492.32
LOTTO 2	Edificabile	mq 830.70	mq 200.00
LOTTO 3	Edificabile	mq 800.40	mq 200.00
LOTTO 4	Edificabile	mq 1'162.80	mq 255.00
LOTTO 5	Edificabile	mq 742.70	mq 200.00
LOTTO 6	Edificabile	mq 1.801.70	mq 675.00
LOTTO 7	Non edificabile	mq 565.10	-
Urbanizzazioni	Superf. ceduta	mq 763.90	-
Strada	Strada Privata	mq 478.30	-
TOTALE		mq 8'578.00	mq 2'022.32



Arch. Nuccio Fabio Via Plinio n. 7 21050 Clivio (VA) tel. 333 – 2468473 c.f. NCC FBA 66L16 L6821		committente I LOTTIZZANTI DEL PIANO ATTUATIVO AT4 "LA PEZZA" SUB AMBITO PA2 via Pezza 21056 INDUNO OLONA (VA)	
COMUNE DI INDUNO OLONA			
Progetto di variante AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4 "LA PEZZA" SUB AMBITO PA2			
PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO – CON TABELLA SLP IN VARIANTE			
TAVOLA 2		DATA : gennaio 2022	SCALA : 1:200

SUPERFICI PA2-AT4			
LOTTO	Destinazione	Superficie lotto	SLP massima
LOTTO 1	Edificabile	mq 1'432.40	mq 432.32
LOTTO 2	Edificabile	mq 830.70	mq 200.00
LOTTO 3	Edificabile	mq 800.40	mq 200.00
LOTTO 4	Edificabile	mq 1'162.80	mq 255.00
LOTTO 5	Edificabile	mq 742.70	mq 260.00
LOTTO 6	Edificabile	mq 1.801.70	mq 675.00
LOTTO 7	Non edificabile	mq 565.10	-
Urbanizzazioni	Superf. ceduta	mq 763.90	-
Strada	Strada Privata	mq 478.30	-
TOTALE		mq 8'578.00	mq 2'022.32

COMUNE DI INDUNO OLONA

(Provincia di Varese)

AT4 “La Pezza” – PA2

2° Variante al PA2

OGGETTO: Convenzione

Induno Olona, 2022

PER COMUNE DI INDUNO OLONA

Arch. Massimo Collitorti

I LOTTIZZANTI

Dal Magro Roberto
Dal Magro Emanuele
Dal Magro Andrea
Dal Magro Angela
Motetta Manuela
Ponti Fernanda
Immobiliare FIL srl
Sutera Salvatore Mirko
Piazzolla Elisa
Caprino Fabio
Nali Giorgia
Scarafia Luca
Sulybkina Maria
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

CONVENZIONE URBANISTICA

Convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Induno Olona e i soggetti Lottizzanti per l'esecuzione di in Piano Attuativo, variante n. 2, di iniziativa privata interessante le aree perimetrate – sub ambito PA2 compreso nell'area di trasformazione AT4 "La Pezza"

tra:

- **Collitorti Massimo** nato a il, architetto, domiciliato per la carica a Induno Olona presso il palazzo municipale, che interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile del Settore Tecnico e come tale in legale rappresentanza del Comune di Induno Olona (codice fiscale) e che agisce in esecuzione del decreto di nomina sindacale n. del, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, di seguito denominato "Comune";

- Dal Magro Roberto, nato a Varese (VA) il 29.03.1976, C.F. DLMRRT76C29L682O, residente in Pezza 27 a Induno Olona (VA);

- Dal Magro Emanuele, nato a Varese il 23.03.1972, C.F. DLMMNL72C23L682V, residente in via Giovanni Bosco n. 42, a Induno Olona (VA);

- Dal Magro Andrea, nato a Varese (VA) il 31.03.1973, C.F. DLMMDR73C31L682K, residente in Chiesa 50 a Venegono Inferiore (VA);

- Dal Magro Angela, nata a Varese (VA) il 18.08.1974, C.F. DLMNGL74M58L682V, residente in Via Crugnola 8 a Induno Olona (VA);

- Motetta Manuela, nata a Varese (VA) il 28.11.1978, C.F. MTTMNL78S68L682N, residente in Via Foscarini 26/D a Induno Olona (VA);

- Ponti Fernanda, nata a Varese, il 24.05.1947, C.F. PNT FNN 47E64 L682R, residente in via Lonati 7 a Induno Olona (VA);

- Sutura Salvatore Mirko, nato a Palermo (Pa), il 05/04/1990, C.F. STRSVT90D05G273W, residente in via Pezza n. 25/B a Induno Olona (Va);

- Piazzolla Elisa, nata a Tradate (Va), il 17/09/1991, C.F. PZZLSE91P57L319J, residente in via Pezza n. 25/B a Induno Olona (Va);

- Immobiliare FIL srl, con sede in Varese (Va) via Carrobbio n.11, P.IVA: 02892340122

- Caprino Fabio, nato a Varese (Va), il 01/02/1990, C.F. CPRFBA90B01L682P, residente in via Pezza n. 25/A a Induno Olona (Va);

- Nali Giorgia, nata a Rho (Mi), il 03/09/1993, C.F. NLAGRG93P43H264N, residente in via Pezza n. 25/A a Induno Olona (Va);

- PROPRIETARI CONDOMINIO LOTTO 6, deleganti l'IMMOBILIARE FIL SRL come risultante dall'Allegato 2 – titoli di proprietà e procure:

- Gambadoro Paolo, nato a Messina (Me), il 21/02/1990, C.F. GMBPLA90B21F158U, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
- Fallone Alessio, nato a Cittiglio (Va), il 28/09/1989, C.F. FLLSS89P28C751P, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
- Moro Monia Cristina, nata a Cittiglio (Va), il 02/08/1988, C.F. MROMCR88M42C751C, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
- Scapin Daniela, nata a Gallarate (Va), il 22/08/1972, C.F. SCPDNL72M62D869S, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);

- Sulfaro Giuseppe, nato a Messina (Me), il 12/06/1987, C.F. SLFGPP87H12F158I, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
 - Zagarella Veronica, nata a Messina (Me), il 02/08/1989, C.F. ZGRVNC89M42F158I, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
 - Carangi Marco, nato a Varese (Va), il 13/09/1968, C.F. CRNMRC68P13L682H, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
 - Ferro Antonietta, nata a Baselice (Bn), il 11/01/1970, C.F. FRRNNT70A51A696W, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
 - Albini Damiano, nato a Varese (Va), il 24/03/1970, C.F. LBNDMN70C24L682B, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
 - Zovadelli Francesca, nata a Varese (Va), il 15/03/1974, C.F. ZVDFNC74C55L682F, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
 - Pisoni Marco, nato a Varese (Va), il 16/11/1982, C.F. PSNMRC82S16L682V, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
 - Zavaglia Barbara, nata a Varese (Va), il 03/06/1982, C.F. ZVGBBR82H43L682J, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
 - Orlando Michela, nata a Casarano (Le), il 06/04/1977, C.F. RLNMHL77D46B936N, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
 - Trombin Daniele, nato a Varese (Va), il 22/01/1968, C.F. TRMDNL68A22L682X, residente in via Pezza n. 33 a Induno Olona (Va);
- Scarafia Luca, nato a Varese (VA) il 22.09.1969, C.F. SCRLCU69P22L682B, residente in Via Boccaccio G. 6 a Castiglione Olona (VA);
- Sulybkina Maria, nata a Sosnovy Bor (RUSSIA) il 18.06.1978, C.F. SLYMRA78H58Z154Q, residente in Via Boccaccio G. 6 a Castiglione Olona (VA) e per essi, Scarafia Luca e Sulybkina Maria, **Sig. Molteni Angelo** in forza di procura notarile 17.10.2018, Notaio Sergio Rovera in Gavirate (VA), repertorio n. 92739, registrata a Varese il 29.10.2018 n. 30804 - **come risultante dall'Allegato 2 – titoli di proprietà e procure.**

di seguito denominati “Lottizzanti”

PREMESSO

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 fondiaria globale più specificatamente:

- i lotti 6 e 7 sono stati unificati in un unico lotto pari alla somma 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 ciclopedonale

CHE in data 01 febbraio 2022 con numero atti generali 1347 e successive integrazioni è stata presentata l’istanza di variante nr. 2 resa ai sensi dell’art. 14 comma 1 L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e nei termini di cui all’art. 2 dell’atto di Convenzione del 02 marzo 2016 – Rep. N. 48410 – Rac. N. 40327, di cui sopra;

CHE l’area posta in Comune di Induno Olona assoggettata a pianificazione attuativa e individuata con il sub-ambito PA2 compreso nell’area di trasformazione AT4, è così distinta nelle mappe e registri censuari del Comune predetto, catasto terreni e fabbricati:

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, Albini 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, Sutera 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 detti immobili confinano, a corpo, in linea di contorno a partire da nord in senso orario con i mappali n. 10592, 10618, 10620, 10579, a est mapp. 4709, 4620, a sud via Pezza, a ovest mapp. 8155, 5773, 6334, 6357, 4870;

CHE il sub-ambito PA2 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, la superficie territoriale risulta essere pertanto pari a mq. 7.583,70;

CHE i Lottizzanti hanno proposto al Comune l'attuazione delle suddette previsioni del P.G.T. mediante un Piano Attuativo in variante che conferma la realizzazione di un volume edificabile complessivo pari a mc. 6.066,96 con destinazione residenziale;

CHE l'area oggetto della presente è collocata all'interno della perimetrazione del tessuto urbano consolidato (TUC) e che la stessa area è completamente servita dalle urbanizzazioni sotterranee;

CHE l'area interessata dal sub-ambito PA2 è individuata quale area a rischio archeologico ai sensi dell'art. 16 nelle N.T.A. del P.G.T.;

CHE il progetto di Piano Attuativo del sub-ambito PA2 è 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

CHE dal punto di vista tecnico e urbanistico il suddetto Piano Attuativo in variante è stato sottoposto all'esame della Commissione Urbanistica, nella seduta del 30 giugno 2022;

CHE con delibera della Giunta Comunale n. del il Piano Attuativo in variante è stato adottato;

CHE successivamente detto progetto di Piano Attuativo in variante è stato sottoposto al deposito ed alle eventuali osservazioni ed opposizioni dal al;

CHE sono/non sono state proposte osservazioni ed opposizioni in proposito;

CHE con deliberazione della Giunta Comunale n. del, il Piano Attuativo in variante è stato definitivamente approvato;

CHE l'iter autorizzativo di detto Piano Attuativo in variante è di competenza esclusiva dell'Amministrazione Comunale;

CHE i Lottizzanti hanno definito gli impegni contenuti nell'atto di Convenzione del 02 marzo 2016 – Rep. N. 48410 – Rac. N. 40327;

Tutto ciò premesso e considerato

VISTE

La legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

I DD.MM. 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968 n. 1444;

La Legge 28 gennaio 1977 n. 10;

La Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.

l'anno 2022 il giorno del mese di nell'ufficio del Comune di Induno Olona tra le parti sopra citate si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di Legge per quanto riguarda il Comune ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i Lottizzanti.

ART. 1 – VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 – AUTORIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO – VARIANTE n. 2

Il Comune dà atto che il Piano Attuativo in variante di cui alla presente convenzione, in conformità agli elaborati progettuali elencati in premessa, verrà realizzato secondo le modalità ed alle condizioni di seguito precisate.

ART. 3 – EDIFICABILITA' PREVISTA NEL PIANO ATTUATIVO – VARIANTE n. 2

Il progetto di Piano Attuativo – variante n. 2 comprende le seguenti aree:

- Aree per servizi	415,40 mq
- Aree per viabilità	348,50 mq
Totale aree cedute	763,90 mq
Lotto	Superf. Lotto:
- Lotto 1	1.432,40 mq
- Lotto 2	830,70 mq
- Lotto 3	800,40 mq
- Lotto 4	1.162,80 mq
- Lotto 5	742,70 mq
- Lotto 6	1.801,70 mq
- Lotto 7	565,10 mq
- Strada privata	478,30 mq
- TOTALE aree soggette a Piano Attuativo	8'578.00 mq

L'edificabilità prevista dalla presente variante è la seguente:

Lotto	SLP attribuita	Volume attribuito
- Lotto 1	432,32 mq	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	780,00 mc
- Lotto 6	675,00 mq	2.025,00 mc
- Lotto 7	non edificabile	non edificabile

TOTALE

edificabilità prevista nel Piano Attuativo 2.022,32 mq 6.066,96 mc

L'edificabilità prevista nel Piano Attuativo in variante è destinata a residenza ed a destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 2, comma 6 lettera a) delle NtA del P.G.T. - Piano delle Regole.

L'edificabilità attribuita al Lotto 1 è comprensiva del fabbricato esistente avente una superficie pari a mq. 230,00.

Il Lotto 7 individua le superfici 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.).

Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., i Lottizzanti hanno la facoltà di apportare in fase esecutiva, senza necessità di approvazione di una ulteriore variante, modificazioni plano volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche del Piano Attuativo approvato, non incidendo sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuendo la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 4 – AREE PER SERVIZI

Sulla base di quanto disposto dall'art. 9, comma 4 del Piano dei Servizi la dotazione di aree per servizi è così determinata:

- Edificabilità prevista: 6.066,96 mc
- Abitanti teorici: mc. 6.066,96/150 mc/abitanti = 40,45 abitanti
- Dotazione aree per servizi: abitanti 40,45 x 27,40 mq/abitante = 1.108,33 mq.

ART. 5 – CESSIONI DI AREE

Si dà atto che i Lottizzanti, previo frazionamento catastale a loro carico, hanno ceduto gratuitamente, con atto notarile del 02 marzo 2016 repertorio n. 48410 Notaio Carmelo Candore in Arcisate, al Comune aree per mq. 415,40 necessarie a soddisfare le aree per servizi richieste in loco dall'articolo 6.2.4. del Documento Programmatico del Documento di Piano, corrispondenti a 10 mq. per ogni abitante teorico previsto e quindi pari 404,50 mq, oltre a mq. 348,50 per la nuova viabilità.

ART. 6 – MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI NON CEDUTE

Sulla base di quanto disposto dall'articolo 9, comma 3, del Piano dei Servizi, i Lottizzanti hanno versato al Comune al momento della stipula della Convenzione di PA (atto 02 marzo 2016 repertorio n. 48410 Notaio Carmelo Candore in Arcisate) la somma corrispondente alle aree per servizi non cedute così determinata:

- Dotazione aree per servizi: 1.108,33 mq.
- Aree per servizi cedute "in loco": 415,40 mq.
- Aree per servizi non cedute: $1.108,33 - 415,40 = 692,93$ mq.
- Valore delle aree non cedute determinato ai sensi dell'art. 46 L.R. n.12/2005 e s.m.i. : $692,93 \text{ mq} \times 114,75 \text{ €/mq} = 79.513,71 \text{ €}$

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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", sono state prese in carico le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno calcolati secondo le tariffe vigenti all'atto del rilascio dei singoli titoli autorizzativi. Il pagamento di detti oneri avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

ART. 9 – CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Scia in Alternativa al Permesso di Costruire sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. e all'art. 48 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

ART. 10 – MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Scia in alternativa al Permesso di Costruire sarà determinata la maggiorazione del contributo di costruzione prevista dall'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. per la trasformazione di superfici agricole. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

ART. 11 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Piano Attuativo in variante è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti il progetto di Piano Attuativo in variante, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione ed approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili unicamente ed inequivocabilmente, vengano allegati materialmente al presente atto di Convenzione.

ART. 12 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa ad un collegio di tre arbitri nominati: uno dal Comune, uno dai Lottizzanti ed uno (facente funzione di Presidente del collegio) concordemente tra le parti o, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale di Varese.

Il Comune

.....

I Lottizzanti

Dal Magro Roberto
Dal Magro Emanuele
Dal Magro Andrea
Dal Magro Angelo
Motetta Manuela
Ponti Fernanda
Sutera Salvatore Mirko
Piazzolla Elisa
Immobiliare FIL srl
Caprino Fabio
Nali Giorgia
Proprietari Condominio Lotto 6 deleganti
Immobiliare FIL srl
Scarafia Luca procura a Molteni Angelo
Sulybkina Maria procura a Molteni Angelo

Le parti dichiarano di accettare espressamente gli articoli ai sensi dell'art. 1341 C.C.

Il Comune

.....

I Lottizzanti

Dal Magro Roberto
Dal Magro Emanuele
Dal Magro Andrea
Dal Magro Angelo
Motetta Manuela
Ponti Fernanda
Sutera Salvatore Mirko
Piazzolla Elisa
Immobiliare FIL srl
Caprino Fabio
Nali Giorgia
Proprietari Condominio Lotto 6 deleganti
Immobiliare FIL srl
Scarafia Luca procura a Molteni Angelo
Sulybkina Maria procura a Molteni Angelo



COMUNE DI INDUNO OLONA

Provincia di Varese

Proposta N. 2023 / 231
SETTORE TECNICO

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

PARERE TECNICO

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 30/01/2023

**IL RESPONSABILE DI SETTORE
COLLITORTI MASSIMO**

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



COMUNE DI INDUNO OLONA

Provincia di Varese

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

Attestazione di Pubblicazione

Delibera N. 13 del 31/01/2023

Oggetto: AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 4: "LA PEZZA" - SUB - AMBITO PA 2 -
VARIANTE 2 - APPROVAZIONE.

La su estesa deliberazione viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 6 comma 2 dello Statuto Comunale.

Induno Olona, 22/02/2023

(LA SPADA ROSARIO)
con firma digitale

Documento firmato digitalmente: la firma autografa è sostituita con l'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile, ai sensi dell'articolo 21 e 24. D.Lgs.82/2005



COMUNE DI INDUNO OLONA

Provincia di Varese

Certificato di Esecutività

Registro Delibere di Giunta N. 13 del 31/01/2023

**Oggetto: AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 4: "LA PEZZA" - SUB - AMBITO PA 2 -
VARIANTE 2 - APPROVAZIONE.**

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 05/03/2023

☐ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

☐ Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Li, 06/03/2023

**IL SEGRETARIO GENERALE
CONTE MARIA**

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

Documento firmato digitalmente: la firma autografa è sostituita con l'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile, ai sensi degli artt. 21 e 24 D.Lgs. 82/2005



COMUNE DI INDUNO OLONA

Provincia di Varese

Attestazione di Avvenuta Pubblicazione

Registro Delibere di Giunta COMUNALE N. 13 del 31/01/2023

**Oggetto: AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 4: "LA PEZZA" - SUB - AMBITO PA 2 -
VARIANTE 2 - APPROVAZIONE.**

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 22/02/2023 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 13/03/2023

**IL SEGRETARIO GENERALE
CONTE MARIA**

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

Documento firmato digitalmente: la firma autografa è sostituita con l'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile, ai sensi degli artt. 21 e 24 D.Lgs. 82/2005