COMUNE DI
VARESE

Piano di Governo del Territorio

VARESE E LE 5 CITTÀ

PIANO PER LE ATTREZZATURE RELIGIOSE (PAR)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Firmato digitalmente da:
Gardelli Gianluca
Firmato il 21/07/2026 14:43
Seriale Certificato: 4100497
Valido dal 17/12/2024 al 17/12/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

luglio 2026

Adottato con D.C.C. n°.... del ..... /.... /..... Approvato con D.C.C. n°.... del ..... /.... /.....

Comune di Varese

Sindaco
avv. Davide Galimberti

Assessore alla Rigenerazione Urbana, alla Mobilità e alle Infrastrutture
avv. Andrea Civati

Dirigente Capo dell'Area IX - Gestione del Territorio
arch. Gianluca Gardelli

Ufficio di Piano
arch. Marco Mamolo
arch. Deborah Giuliani
geom. Carlo Neglia
geom. Michele Giudici
geom. Roberta Cariello
geom. Simona D'Arcangelo

Politecnico di Milano – DAStU // LabPPTE Attività di ricerca a supporto della redazione del Documento di Piano | DdP - PGT

Responsabili scientifici
prof. arch. Andrea Arcidiacono e prof. arch. Laura Pogliani
Struttura operativa e di ricerca
Coordinamento progetto di Piano
pian. urb. Federico Ghirardelli
Referenti tematiche ambientali ecosistemiche
prof. Silvia Ronchi, prof. Stefano Salata
arch. paes. Gloria Signorini, pian. urb. Andrea Benedini, pian. urb. Beatrice Mosso
Referente analisi territoriali e socioeconomiche
prof. arch. Stefano Di Vita, pian. urb. Francesca Mazza arch. Guglielmo Pristeri
Referente tematiche della mobilità sostenibile
prof. arch. Ettore Donadoni
Collaboratori
Giacomo Balconi, Giovanni Antonio Cappa, Simone Lualdi, Lorenzo Monceri

UNIVERSITA' DELL'INSUBRIA

SUPPORTO GIURIDICO AMMINISTRATIVO
Prof. Emanuele Boscolo

Gruppo di Lavoro del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi dell'Insubria:
Prof. Maria Cristina Pierro, Prof. Raffaello Seri, Prof. Andrea Bellucci, Prof. Cesare Benzi, Prof. Paolo Castelnovo, Prof. Alberto Citterio, Prof. Giovanna Gavana, Prof. Asmerilda Hitaj, Prof. Andrea Kalajzic, Prof. Rossella Locatelli, Prof. Elena Maggi, Prof. Daniela Sonedda, Prof. Andrea Vezzulli

Sommario

Sommario 3
Art. 01 – Finalità e validità del Piano per le Attrezzature Religiose (PAR)..... 5
Art. 02 – Ambito di applicazione 6
Art. 03 – Aree per l'insediamento delle attrezzature religiose 7
Art. 04 – Parametri di edificabilità delle aree e vincoli progettuali 8
Art. 05 – Modalità e procedure di finanziamento..... 9
Art. 06 – Obblighi convenzionali..... 12
Art. 08 – Elaborati del Piano per le Attrezzature Religiose (PAR) 13

Art. 01 – Finalità e validità del Piano per le Attrezzature Religiose (PAR)

1. Il Piano per le Attrezzature Religiose (PAR) viene promosso dal Comune di Varese al fine di individuare, dimensionare e disciplinare le aree di interesse comune che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature religiose come definite sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose.
2. Il Piano per le attrezzature religiose è atto separato facente parte del Piano dei Servizi.
3. Il Piano per le attrezzature religiose non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Potrà in ogni caso essere aggiornato ogni qual volta la revisione del Piano dei Servizi incida direttamente o indirettamente sulla pianificazione delle attrezzature religiose o quando la disponibilità delle aree/fabbricati non sia più in grado di soddisfare la domanda di nuove attrezzature religiose inoltrate dagli enti di culto preposti.

Art. 02 – Ambito di applicazione

1. Ai sensi e per gli effetti di legge sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi gli immobili destinati in modo non occasionale e non saltuario:
   a) al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
   b) all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
   c) nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
   d) a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.
2. Le attività presso le aree e gli immobili individuate dal PAR possono avvenire solo da parte di soggetti competenti e per lo svolgimento delle azioni connesse al culto, non saltuarie e non occasionali.
3. Le attrezzature di cui al comma 1 costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto a norma di legge.
4. Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi pubblici non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno vent'anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

Art. 03 – Aree per l'insediamento delle attrezzature religiose

1. Negli elaborati del Piano per le Attrezzature Religiose sono individuate e distinte le aree/fabbricati, facenti parte delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale del Piano dei Servizi, destinate ad accogliere le nuove attrezzature religiose e quelle già occupate dalle stesse.
2. La realizzazione di nuove attrezzature religiose, anche attraverso mutamento di destinazione d'uso degli immobili, è ammessa solo all'interno delle aree o degli ambiti previsti dal presente piano.
3. Alcune attrezzature religiose possono riguardare unità immobiliari che non si sviluppano su tutti i livelli dei fabbricati esistenti. Tali situazioni sono distinte degli elaborati planimetrici del PAR con apposita simbologia e con la specifica descrizione "servizio senza utilizzo esclusivo del sedime per la funzione prevista".

Art. 04 – Parametri di edificabilità delle aree e vincoli progettuali

1. Il PAR non prevede la possibilità di nuova edificazione su aree libere perseguendo i principi di non consumo di suolo delle vigenti disposizioni Regionali e ammette interventi di rigenerazione sugli immobili esistenti già individuati e catalogati dai propri elaborati.
2. Per l'acquisizione del titolo abilitativo necessario all'attivazione delle attrezzature religiose di progetto del PAR ed anche per gli interventi di recupero edilizio o di trasformazione (come definiti all'art. 3 delle NTA del PGT) dei fabbricati, o di loro parti, dove sono già regolarmente assentite ed insediate attrezzature religiose si deve obbligatoriamente garantire:
   a) la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate o, se assenti o inadeguate, l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
   b) la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
   c) uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 per cento della superficie lorda di pavimento dell'edificio da destinare a luogo di culto.
   d) la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;
   e) la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR, che dovrà essere dimostrata attraverso apposita documentazione di progetto;
   f) conformità alle norme edilizie, igienico-sanitarie e ai criteri di sicurezza.
3. La dotazione di parcheggi pubblici indicata al punto 2 c) può essere soddisfatta anche tramite:
   - l'utilizzo esclusivo di parcheggi già esistenti in zone limitrofe del territorio tramite asservimento, regolamentazione d'uso o convenzionamento;
   - la monetizzazione nel caso in cui sia dimostrato che l'attrezzatura religiosa si trova in un contesto urbano dotato di efficiente trasporto pubblico, adeguata pedonalizzazione, disponibilità di spazi pubblici di sosta, esistenti o in fase di realizzazione in aree limitrofe.
4. Le disposizioni del comma 2 devono essere applicate anche su strutture del PAR esistenti e regolarmente assentite nel caso in cui siano oggetto di interventi che comportino modifiche che incidano sui medesimi aspetti da garantire elencati o a interventi che comportino aumento del carico urbanistico.
5. Negli immobili destinati ad attrezzature religiose di cui all'art.2 comma 1 dovranno essere adottati accorgimenti per il raggiungimento di elevate prestazioni energetiche, ciò pur nel rispetto dei limiti ed esclusioni delle normative di settore per le diverse destinazioni d'uso previste negli spazi;
6. Gli interventi edificatori all'interno delle aree/fabbricati per l'insediamento delle attrezzature religiose sono altresì regolati dalle norme generali del PGT;

   Dovranno essere rispettati i parametri normativi, modalità attuative di intervento e le regole urbanistiche ed ecosistemiche del tessuto circostante e di riferimento dell'immobile.
   In particolare per gli immobili ricadenti nel contesto dei tessuti storici CS e TUS si individua come obiettivo primario la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle qualità storico architettoniche esistenti e il mantenimento delle peculiarità insediative ed il rispetto dei

caratteri tipo-morfologici del contesto perseguendo la conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio. Tutti gli interventi dovranno tendere all'individuazione e alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale.
Sono ammesse le premialità volumetriche con aumento del 15% della SL in caso di verifica dell'aumento volontario del FEM di almeno 0,10 punti rispetto allo stato di fatto (condizione ex-post) subordinatamente alla presentazione del modello di calcolo del FEM e da utilizzare solo all'interno della sagoma perimetrale dell'edificio e solo su superficie già impermeabilizzata, nel rispetto delle caratteristiche e dei valori ambientali e paesaggistici del contesto.
Si sottolinea che ogni intervento volto alla formazione di dotazioni territoriali, promosso dall'amministrazione o da privati, dovrà comunque conformarsi inderogabilmente ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) vigenti e riferibili alla specifica tipologia di intervento e, comunque, dovrà garantire, sin dalla fase progettuale, la minimizzazione dell'impermeabilizzazione dei suoli, la massima ombreggiatura al suolo, la neutralità carbonica e climatica (anche tramite alberature sostitutive) e dovrà privilegiare le Nature Based Solutions.

7. Gli immobili di cui all'art. 3 punto 3 dalle presenti NTA del PAR individuati con apposita simbologia negli elaborati planimetrici e con specifica descrizione potranno essere destinati in tutto o in parte ad uso religioso nel rispetto dei disposti del presente articolo.
   La parte non destinata ad uso religioso deve rispettare i disposti normativi e di PGT del tessuto indicato nella cartografia del Piano delle Regole;
8. Sono fatte salve altresì le disposizioni di legge per le "strutture cd. Temporanee";
9. La dismissione o il cambio di destinazione d'uso degli immobili inclusi nel PAR potrà avvenire con riguardo alle funzioni ed ai parametri del tessuto a cui afferiscono o in cui sono più prossimi. La rifunzionalizzazione, il recupero o la trasformazione di tali immobili potrà avvenire mediante l'approvazione di piano attuativo. Tale procedura non è assoggettata a preventiva variante del PGT.

Art. 05 – Modalità e procedure di finanziamento

1. Ai sensi dell'art.73 della legge regionale 12/02 almeno l'8 per cento delle somme riscosse per oneri di urbanizzazione secondaria è ogni anno accantonato da Comune di Varese in apposito fondo, risultante in modo specifico nel bilancio di previsione, destinato alla realizzazione delle attrezzature indicate al precedente articolo 2 comma 1, nonché per interventi manutentivi, di restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento e dotazione di impianti, ovvero all'acquisto delle aree necessarie. Tale fondo è determinato con riguardo a tutti i permessi di costruire rilasciati e alle denunce di inizio attività presentate nell'anno precedente in relazione a interventi a titolo oneroso ed è incrementato di una quota non inferiore all'8 per cento:
   a) del valore delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai soggetti interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
   b) del valore delle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
   c) di ogni altro provente destinato per legge o per atto amministrativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

2. I contributi sono corrisposti agli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70 della l.r. 12/2005 che ne facciano richiesta. A tal fine le autorità religiose competenti, secondo l'ordinamento proprio di ciascuna confessione, presentano al comune entro il 30 giugno di ogni anno un programma di massima, anche pluriennale, degli interventi da effettuare, dando priorità alle opere di restauro e di risanamento conservativo del proprio patrimonio architettonico esistente, corredato dalle relative previsioni di spesa.

3. Entro il successivo 30 novembre, il comune, dopo aver verificato che gli interventi previsti nei programmi presentati rientrino tra quelli di cui all'articolo 2, comma 1, ripartisce i predetti contributi tra gli enti di cui all'articolo 70 della l.r. 12/2005 che ne abbiano fatto istanza, sulla base dei propri criteri, tenuto conto della consistenza ed incidenza sociale nel comune delle rispettive confessioni religiose, finanziando in tutto o in parte i programmi a tal fine presentati. Tali contributi, da corrispondere entro trenta giorni dall'esecutività della deliberazione di approvazione del bilancio annuale di previsione, sono utilizzati entro tre anni dalla loro assegnazione e la relativa spesa documentata con relazione che gli enti assegnatari trasmettono al comune entro sei mesi dalla conclusione dei lavori.
   In particolare, l'Ente è tenuto a comunicare, ai fini dell'ammissione ai contributi in parola:
   - statuto e/o regolamento di funzionamento (se esistono);
   - rendiconto delle spese effettuate nell'anno precedente la domanda di contributo;
   - composizione e nominativi dei propri rappresentanti e/o esponenti con poteri gerarchici interni a livello territoriale comunale.

   È a totale discrezionalità del Comune nella scelta annuale di destinazione dei contributi per edifici di culto, ancorché motivata sulla base di specifici e trasparenti criteri nel contesto delle norme regionali.

   Si dà altresì atto che la domanda può essere presentata più volte, fatta salva la discrezionalità del Comune - ai sensi dei criteri di cui al comma precedente - di escludere le domande di enti religiosi che abbiano già ricevuto analoghi contributi in annualità antecedenti.

   Per contributi di importo superiore ad € 10.000,00, l'Ente avrà diritto alla liquidazione del contributo qualora provveda, entro i successivi 60 giorni, a prestare garanzia di utilizzo tramite polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per una somma di pari importo rispetto al contributo assegnato. La polizza verrà svincolata ad avvenuta realizzazione dell'opera prevista.

4. É in facoltà delle competenti autorità religiose di regolare i rapporti con il comune attraverso convenzioni nel caso in cui il comune stesso od i soggetti attuatori di piani urbanistici provvedano alla realizzazione diretta delle attrezzature di cui all'articolo 2, comma 2.

5. Nel caso in cui non siano presentate istanze ai sensi del precedente comma 2, l'ammontare del fondo è utilizzato per altre opere di urbanizzazione.

6. I contributi e le provvidenze disciplinati dalla presente Piano per le Attrezzature Religiose hanno natura distinta ed integrativa rispetto ai finanziamenti a favore dell'edilizia di culto previsti in altre leggi dello Stato e della Regione, nonché in atti o provvedimenti amministrativi del comune diretti a soddisfare specifici interessi locali nell'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

7. Le aree del patrimonio comunale destinate ad accogliere gli edifici di culto e le altre attrezzature per i servizi religiosi, anche di interesse sovracomunale, sono ripartite fra gli enti che ne abbiano

fatto istanza in base alla consistenza ed incidenza sociale nel comune di Varese delle rispettive confessioni, come specificato al comma 3.

Art. 06 – Obblighi convenzionali

1. Gli enti delle confessioni religiose per la realizzazione di interventi sulle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi devono stipulare una convenzione a fini urbanistici con il comune. La convenzione deve espressamente prevedere:
   a) la possibilità della risoluzione o della revoca, in caso di accertamento da parte del comune di attività non previste nella convenzione;
   b) la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti.

2. Con provvedimento successivo alla data di approvazione del PGT verrà definito lo schema di convenzione tipo a fini urbanistici che, previo adeguamento alla specifica fattispecie che ricorre, gli enti delle confessioni religiose dovranno stipulare con il comune e attraverso il quale si regolamentano le nuove attività previste negli immobili ed aree individuate dal PAR.

   L'atto dovrà essere trascritto nei registri immobiliari nel caso in cui le attrezzature siano state realizzate con i contributi pubblici ovvero realizzate su aree cedute in diritto di superficie.

Art. 08 – Elaborati del Piano per le Attrezzature Religiose (PAR)

1. Il Piano per le Attrezzature Religiose (PAR) è costituito dai seguenti elaborati redatti in formato elettronico restituiti in formato cartaceo:

   Elab. 01 Relazione;

   Elab. 03 Norme di Attuazione;

   Elab. 03 Individuazione cartografica delle strutture religiose esistenti e di progetto.