

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 34 del 03/03/2026

L'anno duemilaventisei addì 03 - tre - del mese di marzo alle ore 08:30 nella sede municipale, ai sensi dell'art. 6 della "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale" approvata con deliberazione G.C. n. 59 del 6.4.2022, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T. VIGENTE RELATIVO AL TESSUTO TUC- R2 – VIA BERTINI - PATT. 4/2025 – ADOZIONE.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

Nominativo	Carica	Presenza
GALIMBERTI DAVIDE	SINDACO	*
PERUSIN IVANA	VICE SINDACO	*
MOLINARI ROBERTO	ASS. ANZIANO	*
CIVATI ANDREA	ASSESSORE	*
DIMAGGIO ROSA	ASSESSORE	*
LAFORGIA ENZO ROSARIO	ASSESSORE	-
MALERBA STEFANO	ASSESSORE	*
BUZZETTI CRISTINA	ASSESSORE	*
CATALANO RAFFAELE	ASSESSORE	*
SAN MARTINO NICOLETTA	ASSESSORE	*

Il Sindaco **GALIMBERTI DAVIDE** assume la Presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Partecipa, con le funzioni di legge, il Segretario Generale: **TRAMONTANA FRANCESCO**.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 09/07/2025 con pgn 73847 è pervenuta la proposta di piano attuativo, conforme al P.G.T., relativamente sull'area indentificata catastalmente con i mappali n. 8820 e 20552, Fg. 9 del Censuario di Varese, di proprietà della Società Prochimica S.r.l.;
- la proposta di piano in esame comporta la demolizione degli edifici esistenti presenti nel tessuto TUC-R2 e in parte in V2 privo di valore architettonico, per la realizzazione di un complesso residenziale;
- la pratica è stata integrata in data 29/09/2025 pgn 101624, in data 04/12/2025 pgn 128364, in data 22/12/2025 pgn 135046, in data 23/02/2026 pgn 20654;
- l'area ha una superficie complessiva rilevata di mq 1.671,11 (mq 1.524,00 in TUC- R2 e mq 147,11 in V2);
- il lotto di intervento, interno al perimetro del centro abitato, non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- gli elaborati di P.G.T. evidenziano che l'area è ricompresa in zona a sensibilità paesistica classe 5 – molta alta e fattibilità geologica di classe 2FGL – depositi fluvioglaciali – fattibilità con modeste limitazioni;
- per tale comparto, ai sensi dell'art. 31 comma 8 le norme di attuazione del P.d.R., sono assegnati i seguenti parametri e indicazioni:

- *Superficie territoriale mq. 1.671,11;*
- *Altezza massima: per edifici esistenti inferiori a 1000 mc, 9,75 mt, per altri edifici 16,50 mt, comunque non superiore all'edificio più alto nel raggio di 50 mt dal perimetro dell'area interessata dall'intervento;*
- *Superficie verde permeabile: per edifici esistenti inferiori a 1000 mc 30%, per altri edifici 20%;*
- *Distanza tra fabbricati: 10 mt;*
- *Distanza dai confini 5 mt;*
- *Distanza dalle strade 5 mt;*

Rilevato che:

- il progetto di piano prevede, nel rispetto della volumetria massima derivante dalle demolizioni degli edifici esistenti pari a mc 6.733,89, un intervento pari mc **6.291,50** per la realizzazione di un complesso residenziale con accesso/uscita dalla via Bertini;
- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria generati dall'intervento ammontano ad € **79.222,56**, rispettivamente per la primaria € 16.483,73 e per la secondaria € 62.738,83;
- il costo complessivo delle opere a carico del proponente è stimato in **25.719,88**, così distinte:
 - realizzazione di un tratto di marciapiede lungo la via Bertini, pari a € **25.719,88**, per il quale si riconosce lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
In sede di sottoscrizione della convenzione viene versata la somma di € **53.502,68**, quale conguaglio degli oneri di urbanizzazione;
- la superficie a standard indotta dall'intervento è quantificata in **mq 1.483,95**. Non sono previste cessioni di aree e, di conseguenza, la superficie da monetizzare è pari a **1.483,95** che viene monetizzata secondo i disposti della delibera di C.C n. 75 del 18/12/2024, per un

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

valore di € **176.336,53**. Tale somma viene versata alla sottoscrizione della convenzione;

Dato atto che, fermo restando quanto precede, i successivi permessi di costruire dovranno rispettare tutti gli obblighi normativi di qualsiasi natura anche se non espressamente citati in particolare le norme a tutela del verde, del paesaggio, del suolo e della viabilità;

Preso atto che:

- la proposta di piano attuativo prevede la demolizione degli edifici esistenti presenti nel tessuto TUC-R2 e in parte in V2 per la realizzazione di un complesso residenziale;
- a seguito di istanza pgn 129284 del 04/12/2024 la società proponente ha attivato la negoziazione con il Comune di Varese ai sensi dell'art. 8 del Documento di Piano, preventiva alla presentazione del piano attuativo, finalizzata a beneficiare della premialità prevista dall'art. 14 comma 7 delle n.a. del Piano delle Regole – riduzione della densità urbana;
- la Giunta Comunale, con comunicazione n. 15 del 29/04/2025, in riferimento all'istanza sopra menzionata, ha espresso indirizzo circa l'applicazione del predetto articolo delle n.a. come di seguito;
- la quantità di volume non ricostruito, incrementato del 15% pari a **508,67** mc verrà annotato nel registro dei diritti edificatori ai sensi dell'art. 16 comma 5 delle n.a. del P.d.R solo ad esito dell'avvenuta esecuzione degli interventi previsti nel p.a. e della relativa certificazione d'ufficio;
- la presente proposta di piano non è soggetta ai dettami della L.R. n. 31/2014 – Disposizioni per la riduzione del consumo di Suolo e per la riqualificazione del suolo degradato (in particolare la norma transitoria dell'art. 5 comma 6) in base a quanto disposto con Comunicato Regionale del 25 marzo 2015 n. 50 pubblicato sul BURL S.O. n.1 4 del 1° aprile 2015, trattandosi di ambito ricompreso e disciplinato nel Piano delle Regole e non nel Documento di Piano;
- a seguito di adempimenti e integrazioni degli elaborati progettuali, nel corso dell'istruttoria compiuta dagli uffici dell'Area IX il progetto di piano e la convenzione regolante gli interventi sono stati definiti in applicazione delle normative di legge e del P.G.T.;
- la convenzione sottoscritta dai proponenti e impegnativa per essi contiene tutti i patti idonei a regolare l'intervento;
- gli uffici tecnici comunali hanno esaminato il progetto di piano e hanno espresso i seguenti pareri:
 - parere geologico espresso dall'Ufficio Geologia, in data 21/10/2025 (favorevole con condizioni);
 - parere idraulico espresso dall'Ufficio Geologia, in data 10/02/2026 (favorevole);
 - parere espresso dall'Area X – Lavori Pubblici, Ufficio Strade in data 04/11/2025 (favorevole con prescrizioni);
 - parere espresso dall'Attività Verde Pubblico, in data 05/11/2025 (favorevole con condizioni);
 - parere espresso dall'Ufficio Impianti Tecnologici in data 30/10/2025 (sospensivo);
 - parere viabilistico espresso dal Corpo di Polizia Locale in data 04/11/2025 (favorevole con prescrizioni);
 - Commissione per il Paesaggio in merito all'impatto paesistico del progetto ha espresso in data 07/08/2025:
“Si esprime parere favorevole al Piano Attuativo.”

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

Vista la comunicazione di conclusione del procedimento relativo all'istruttoria tecnico - urbanistica pgn 21090 del 24/02/2026 con esito positivo;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Preso atto del parere favorevole espresso nell'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa di cui all'art. 6, comma 2 bis, del Regolamento in materia di controlli interni;

Per propria competenza, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 45 dello Statuto Comunale;

A voti unanimi

DELIBERA

1. di adottare il Piano Attuativo in TUC R2 - Via Bertini, presentato dalla Società Prochimica S.r.l., conforme al P.G.T. vigente, soggetto alla procedura prescritta dall'art.14 della L.R. n.12/2005 e composto dai seguenti elaborati a firma dell'Arch. Alberto Osculati, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1322 che si allegano alla presente deliberazione, in formato.pdf.p7m, a formarne parte integrante:

- 21-198- Relazione amb-geot-sismica.pdf.p7m
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - Realizzazione marciapiede via Bertini.pdf.p7m
- DOCUMENTO INVARIANZA IDRAULICA.pdf.p7m
- ESAME IMPATTO PAESISTICO.pdf.p7m
- FOTOGRAFIE.pdf.p7m
- RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA P.A. 2025.pdf.p7m
- TAV.0p.a. - ESTRATTI, MAPPA, _ 0. Piano.pdf.p7m
- TAV.1p.a. PLANIMETRIA GENERALE - stato di fatto _ 0. Piano.pdf (1).p7m
- TAV.2p.a. Computo SF SF _ 0. Piano.pdf.p7m
- TAV.3p.a. PIANTE AI PIANI - stato di fatto Corpo A _ 0. Piano.pdf.p7m
- TAV.4 p.a. PROSPETTI E SEZIONI - stato di fatto Corpo A _ 0. Piano.pdf.p7m
- TAV.5p.a. PIANTE, SEZIONI E PROSPETTI - Stato di fatto Corpo B _ 0. Piano.pdf.p7m
- TAV.6p.a. piante, sezioni e prospetti e computo volumi - Stato di Fatto - corpo C _ 0. Piano.pdf.p7m
- TAV.7p.a. - computo volumi - Corpo A et B _ 0. Piano.pdf.p7m
- TAV.8p.a. - computo altezza media ponderata terreno .bnp _ 0. Piano.pdf.p7m
- TAV.9p.a. PLANIMETRIA GENERALE progetto _ 0. Piano.pdf.p7m
- TAV.10p.a. PLANIMETRIA comparativa _ 0. Piano.pdf (2).p7m
- TAV.11p.a. SEZIONI _ 0. Piano.pdf.p7m

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

- TAV.13p.a. - Individuazione altezze Fabb. Adiacenti ai fini det. altezza massima _ 0. Piano.pdf.p7m
- TAV.14p.a. sezioni fabbricato in Progetto _ 0. Piano.pdf.p7m
- TAVOLA POSTI AUTO PRIVATI.pdf (2).p7m
- Schema di convenzione

2. di dare atto che la convenzione di cui allo schema allegato al presente provvedimento dovrà essere stipulata entro **novanta** giorni dalla conclusione della procedura di approvazione del piano;
3. di dare mandato al Dirigente Capo Area IX, d'intesa con le altre aree comunali interessate, di compiere gli adempimenti necessari per l'approvazione di detto strumento attuativo con le procedure previste dall'art. 14 della L.R. n. 12/2005;
4. di dare altresì mandato al Dirigente Capo Area IX di approvare con determinazione dirigenziale lo schema di convenzione allegato al presente piano attuativo e che ne costituisce parte integrante e sostanziale, al solo scopo di adeguarne il testo, successivamente all'approvazione del piano, alle eventuali osservazioni recepite e alle esigenze funzionali al rogito.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
GALIMBERTI DAVIDE

IL SEGRETARIO GENERALE
TRAMONTANA FRANCESCO