



COMUNE DI ORIGGIO

(Provincia di Varese)

Via Dante, 15 - 21040 - Origgio - Tel. 0296951111 - Fax 0296951150

www.comune.origgio.va.it

email: segreteria@comune.origgio.va.it

Pec: segreteria@pec.comune.origgio.va.it

Codice fiscale e partita I.V.A. 00322990128 - Codice univoco UF0S18

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 16 24/07/2025

**OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)-
COMPLETAMENTO APC 03 AI SENSI DELL'ART. 92, COMMA 8 DELLA LEGGE
REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I.**

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE**, addì **VENTIQUATTRO** del mese di **LUGLIO**, con inizio alle ore **20:45**, nella Sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale.

Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
REGNICOLI EVASIO	SINDACO	SI
PALOMBA ANDREA	CONSIGLIERE	SI
PANZERI LUCA	CONSIGLIERE	NO
CERIANI MARIO	CONSIGLIERE	NO
CISLAGHI ELENA	CONSIGLIERE	NO
CERIANI CHIARA	CONSIGLIERE	NO
PASINI SERGIO	CONSIGLIERE	SI
LOMBARDI SIMONA	CONSIGLIERE	SI
PAGANI ALESSANDRA	CONSIGLIERE	SI
BANFI SABRINA	CONSIGLIERE	SI
AIROLDI ALESSANDRA	CONSIGLIERE	SI
AZZALIN ANDREA	CONSIGLIERE	NO
CERIANI MARIO ANGELO	CONSIGLIERE	NO

Presenti: 7 Assenti: 6

Partecipa all'adunanza in modalità videoconferenza (come da ordinanza del Sindaco n. 37/2025) il Segretario Comunale **Dott. Flavio Oregioni** che redige questo verbale.

Presiede la seduta il Sindaco **Dr. Evasio Regnicoli**.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Presidente espone la proposta di deliberazione che di seguito si riporta:

**OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)-
COMPLETAMENTO APC 03 AI SENSI DELL'ART. 92, COMMA 8 DELLA LEGGE REGIONALE N.
12/2005 E S.M.I.**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 19 del 16/07/2025
AREA 3 - TECNICA**

PREMESSO che:

- Il Comune di Origgio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio comunale in data 01/07/2013 con deliberazione n. 36, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL in data 27/11/2018, n. 48, Serie Avvisi e Concorsi;
- In data 18/11/2024 (prot. n. 16348) è stata presentata la richiesta di adozione e approvazione di un Programma Integrato di Intervento da parte del Consorzio denominato "Consorzio APC 03 ORIGGIO", successivamente integrata in data 07/07/2025 (prot. n. 10627);

RICORDATO che:

- Il comparto di piano attuativo ricade all'interno dell'Ambito di Progettazione Coordinata "APC 03" e che il vigente PGT ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano;
- Il Responsabile dell'Area 3 Tecnica con propria relazione del 06/09/2021, prot. n. 13063 ha sostenuto la necessità che il piano attuativo (definizione generica dell'art. 16, comma 4 della Normativa di Piano del Piano delle Regole) per il completamento dell'APC 03 fosse un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in relazione alle caratteristiche dell'ambito di APC 03 e alla complessità dell'attuazione degli interventi privati e pubblici;
- L'Amministrazione comunale, in sede di avvio dei procedimenti di assoggettabilità alla VAS e di variante al vigente PGT in relazione alla proposta (nuovo impianto urbanistico 2023) presentata dal "Consorzio APC 03 ORIGGIO", con propria deliberazione di G.C. n. 115 del 31/10/2023 ha condiviso il parere del responsabile dell'Area 3 Tecnica in merito alla tipologia di piano attuativo per le caratteristiche dell'intervento e per la complessità degli interventi da attuare;
- Sul comparto di P.I.I. non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli, fatta eccezione per il vincolo di elettrodotto e relativa fascia di rispetto, previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità; nella predisposizioni dell'impianto urbanistico si è tenuto conto della presenza dell'elettrodotto e della relativa fascia di rispetto. In sede di progettazione esecutiva degli interventi l'Attuatore dovrà acquisire i pareri e/o i nulla-osta di Terna rete Italia S.p.A.;
- Il P.I.I. è caratterizzato dai principali elementi di seguito indicati:
 - a) Superficie territoriale complessiva: mq 21.184,88;
 - b) Superficie lorda di pavimento (Slp): mq 5.783,68;
 - c) Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da reperire in relazione alla capacità edificatoria convenzionata: mq 10.152,34;
 - d) L'Attuatore si impegna a realizzare opere di urbanizzazione a scomputo (opere di urbanizzazione primaria per euro 999.241,40, opere di urbanizzazione secondaria per euro 998.575,19/2 = euro 499.378,60);
 - e) L'Attuatore si impegna altresì a realizzare la nuova rotatoria sulla SP 233 e la riqualificazione di via Milani nel rispetto di quanto previsto dal progetto approvato dalla Giunta comunale in data 19/06/2025, n. 57;

- f) La garanzia finanziaria prestata in relazione alle obbligazioni assunte dall'Attuatore ammontano a complessivi euro 3.861.303,42, pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dello standard qualitativo da realizzare all'esterno del comparto di piano attuativo (rotatoria sulla SP 233 incrocio con via De Gasperi e via Milani); detta opera sarà realizzata ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 1bis, legge regionale n. 12/2005 e nel rispetto del progetto esecutivo approvato dalla Giunta comunale con proprio provvedimento n. 57 in data 19/06/2025;
- g) Cessione a titolo gratuito delle aree per opere di urbanizzazione primaria per mq 3.740,98 nonché l'asservimento ad uso pubblico per opere di urbanizzazione secondaria per mq 5.357,48 (parcheggi e verde di uso pubblico):
- h) Parte del sedime di via San Pietro sarà sdemanializzata e riclassificata e "permutata" con la nuova sede stradale di via San Pietro; sulla parta sdemanializzata l'Attuatore e/o i suoi aventi causa costituiranno una servitù permanente (servitù che dovrà avere le caratteristiche di cui alla nota del 19/05/2025, prot. n. 7993 del 20/05/2025) con la società FiberCop S.p.A., proprietaria delle infrastrutture di rete interrate;
- i) All'interno del comparto di piano attuativo l'Attuatore asservirà ad uso pubblico permanente aree per una superficie complessiva di mq 5.357,48 mentre ne monetizzerà una quota pari a mq 4.794,86 pari ad un valore di euro 239.743,00, ovvero al prezzo unitario di 50,00 euro/mq che si riconosce un importo congruamente commisurato all'utilità conseguita dall'Attuatore in virtù del mancato reperimento delle stesse all'interno del P.I.I.;

CONSIDERATO che l'area identificata con la particella catastale 8953 del Fg 4 (foglio logico 9), di proprietà comunale, sarà messa all'asta nelle more delle procedure previste dall'art. 12, comma 4 della legge regionale n. 12/2005, ovvero entro il termine di 90 giorni dall'approvazione del P.I.I.;

RICORDATO che la Provincia di Varese dovrà esprimere il proprio parere di conformità o meno al PTCP per la variante al vigente PGT, ai sensi del combinato disposto degli articoli 92, comma 8 e 13, comma 5 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.;

DATO ATTO che il progetto di P.I.I. presentato dal Consorzio comporta alcune variante agli atti il vigente PGT, così come indicato nel seguito del deliberato;

RICHIAMATA la relazione istruttoria del Responsabile dell'Area 3 Tecnica arch. Claudio Zerbi in data 16/07/2025, nella quale lo stesso ha espresso parere favorevole condizionato al progetto di P.I.I. in esame;

VISTI:

- Lo schema di convenzione in cui sono meglio specificate le caratteristiche tecniche e economiche dell'intervento che fa parte integrante e sostanziale del progetto di P.I.I.;
- Le condizioni esplicitate nella relazione istruttoria del Responsabile dell'Area 3 Tecnica;

RITENUTO di:

- Condividere le predette condizioni espresse dal Responsabile dell'Area 3 tecnica;
- Adottare la variante al Programma Integrato di Intervento in variante al vigente PGT, ai sensi e per gli effetti dell'art. 92, comma 8 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.

RICHIAMATI i pareri di cui all'art. 49, comma 1, D.Lgs n. 267/2000;

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale di questo atto.
2. Di dare atto altresì che il progetto di P.I.I. presentato dal Consorzio comporta alcune varianti agli atti costitutivi il vigente PGT per i seguenti aspetti:
 - Nuovo assetto dell'impianto urbanistico determinato dalla modifica della rete viaria esistente (spostamento di via San Pietro sul confine Est del comparto) con declassificazione e classificazione di aree costituenti il demanio stradale comunale e

- conseguentemente mutata localizzazione di aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico;
- Riduzione della SIp complessiva realizzabile all'interno dell'APC 03 che passa da mq 14 225 a mq 8.109 (mq. 2.325 del piano a stralcio approvato nel 2015 + mq 5.784 del PII di completamento); ovvero viene prevista una diminuzione di mq. 6.116;
 - Superficie complessiva (piano a stralcio + PII) delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse generale previste in cessione e/o asservite all'interno dell'APC 03 sono 11.735,84; di queste monetizzabili risultano 1.197,00 (piano a stralcio) + mq. 4.795,00 (PII) per un totale di mq 5.992,00;
 - All'interno del comparto di APC 03, rispetto alla previsione originaria del PGT, dopo l'attuazione del piano a stralcio nel 2015 e con la previsione del PII in questione si ha un impianto urbanistico che prevede:
 - a) Una sensibile diminuzione dell'insediamento pari a mq. 8.116,00 del SIp;
 - b) La superficie complessiva delle aree asservite all'uso dell'APC 03 (piano al stralcio del 2025 + PII) ammonta a complessivi mq. 5.994,41;
 - All'interno del comparto di piano attuativo sono previste 4 singole medie strutture di vendita;
 - Una parte del sedime dell'attuale via San Pietro sarà sdemanializzata e riclassifica, mentre l'area costituente il sedime della nuova via San Pietro entrerà a far parte del demanio stradale comunale.
3. Di adottare le determinazioni riportate nell'allegata Relazione Istruttoria prot. n. 11367 del 16/07/2025 del Responsabile dell'Area 3 Tecnica nonché del Procedimento, ed in special modo quanto indicato in tema di verifica del bilancio ecologico del suolo.
4. Di adottare il P.I.I. – Completamento APC 03 in via Milani, via San Pietro e SP 233, comportante variante al vigente PGT, ai sensi dell'art. 92, comma 8 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. presentato dal "Consorzio APC 03 ORIGGIO", alle condizioni specificate nella relazione istruttoria del Responsabile dell'Area 3 Tecnica nonché del Procedimento in data 16/07/2025 e costituito dai seguenti elaborati:
- Tavola n. 00PA: PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO (prot. n. 10627 del 07/07/2025)**
Planimetrie di inquadramento territoriale
- Tavola n. 01PA: PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO (prot. n. 10627 del 07/07/2025)**
Estratto mappa catastale – Estratto P.G.T. - Corografia
Planimetria quotata di rilievo dell'area – Planimetria lotti e standard urbanistici
Planimetria strade esistenti e di progetto
- Tavola n. 02PA: PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO (prot. n. 10627 del 07/07/2025)**
Planimetria analitica quotata illustrativa dell'intervento
Caratteristiche tipologiche e funzionali del progetto
- Tavola n. 03PA: PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO (prot. n. 10627 del 07/07/2025)**
Planimetria generale analitica
Dimensionamento dei prevedibili fabbricati delle aree a parcheggio e verde
Verifiche planivolumetriche
- Tavola n. 04PA: PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO (prot. n. 10627 del 07/07/2025)**
Profili altimetrici, prospetti e sezione tipica
- Tavola n. 01UR: PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO (prot. n. 10627 del 07/07/2025)**

Progetto di massima delle opere di urbanizzazione

Planimetria parcheggi asserviti e nuovo assetto via San Pietro

Tavola n. 02UR: PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO (prot. n. 10627 del 07/07/2025)

Progetto di massima delle opere di urbanizzazione

Planimetria nuovo assetto via San Pietro, rete fognaria acque meteoriche e reflue, reti infrastrutture/sottoservizi

Tavola n. 03UR: PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO (prot. n. 10627 del 07/07/2025)

Progetto di massima delle opere di urbanizzazione

Profili longitudinali, sezione tipica e particolari costruttivi rete fognaria via San Pietro

Tavola n. 04UR: PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO (prot. n. 10627 del 07/07/2025)

Progetto di massima delle opere di urbanizzazione

Planimetria reti tecnologiche e schema smaltimento acque meteoriche parcheggi asserviti ST1 e ST2 – sezione trasversale A-A

Tavola n. 05UR: PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO (prot. n. 10627 del 07/07/2025)

Progetto di massima delle opere di urbanizzazione

Planimetria reti tecnologiche e schema smaltimento acque meteoriche parcheggio asservito ST3 - sezione trasversale A-A

Tavola n. 06UR: PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO (prot. n. 10627 del 07/07/2025)

Progetto di massima delle opere di urbanizzazione

Particolari costruttivi parcheggi asserviti ST1, ST2 e ST3

Elaborati tecnici e descrittivi:

- a) Relazione illustrativa (prot. n. 10627 del 07/07/2025)
 - b) Documentazione fotografica (prot. n. 16368 del 18/11/2024)
 - c) Atto costitutivo Consorzio, verbale assemblea generale, visure catastali (prot. n. 16368 del 18/11/2024)
 - d) Schema di convenzione (prot. n. 10627 del 07/07/2025)
 - e) Illuminazione pubblica via San Pietro & parcheggi (prot. n. 16368 del 18/11/2024)
 - f) Progetto invarianza idraulica ed idrologica (prot. n. 16368 del 18/11/2024)
 - Carreggiata stradale – via San Pietro
 - Standard ST1
 - Standard ST2
 - Standard ST3
 - g) Progetto di fattibilità Tecnico Economica di cui all'art. 41 del D.Lgs 36/2023 ed ai relativi Allegati dello stesso Codice, delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri:
 - Computo metrico estimativo e quadro economico nuovo assetto via San Pietro;
 - Computo metrico estimativo e quadro economico Parcheggi ST1 e ST2;
 - Computo metrico estimativo e quadro economico Parcheggio ST3;
 - h) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà geol. Borghi Marco Edoardo e progettista variante Ing. Bianchi Mario – prot. 10627 del 07/07/2025 (dichiarazione resa sullo schema dell'asseverazione prevista dalla D.G.R. 26/04/2022, n. XI/6314);
5. Di approvare la sdemanializzazione della porzione dell'attuale sedime di via San Pietro che sarà permutata, previa riclassificazione/demanializzazione, con le aree che costituiranno il sedime del nuovo tracciato di via San Pietro;
6. Di dare atto che la messa all'asta dell'area comunale costituita dal reliquato stradale

- (ex via per Saronno) così come già deliberato in sede di approvazione del piano triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni di beni immobiliari con deliberazioni di C.C. n. 39/2024 del 28/11/2024 e che l'asta pubblica di vendita sarà eseguita nelle more dell'espletamento delle procedure ex art. 27, legge 166/2002, come previsto dall'art. 12, comma 4 della legge 12/2005 e s.m.i.;
7. Di determinare la misura della monetizzazione pari a euro/mq 50,00 congrua e commisurata all'utilità economica conseguita dal "Consorzio APC 03 ORIGGIO", ai sensi dell'art. 46 della legge regionale n. 12/2005.
 8. Di dare mandato al Responsabile del Procedimento nonché dell'Area 3 Tecnica di curare le incombenze previste dalla legge regionale n. 12/2005, previa acquisizione del parere di verifica della Provincia di Varese in merito alla compatibilità della presente P.I.I. in variante al vigente PGT al PTCP di cui all'art. 13, comma 5 della legge regionale n. 12/2005, ai sensi di quanto disposto dall'art. 92, comma 8 della stessa legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.
 9. Di dare mandato al Responsabile del Procedimento nonché dell'Area 3 Tecnica di curare la "bonifica" degli elaborati di progetto al fine del rispetto delle vigenti disposizioni in materia di Privacy prima della loro pubblicazione sui siti e/o sulle piattaforme istituzionali in base alle vigenti norme, ovvero alla loro trasmissione ad altri Enti per l'espressione del loro parere di competenza.
 10. Di dare atto che i Responsabili dell'area 3 Tecnica e dell'Area 2 Finanziaria hanno espresso parere favorevole sulla proposta di questa deliberazione, rispettivamente sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile.
 11. Di dichiarare, stante l'urgenza di definire le complesse procedure inerenti e attinenti in P.I.I. in esame, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che alle ore 23:11 i Consiglieri Panzeri Luca e Ceriani Mario abbandonano i banchi del Consiglio Comunale in quanto il Sindaco rammenta circa il dovere di astensione ex art. 78 del D. Lgs. n. 267/2000; con n. 7 votanti, di cui n. 5 favorevoli (Lega - Civica) e n. 2 astenuti (Origgio Democratica), approva la proposta di cui sopra trasformandola in propria deliberazione.

Inoltre, riconosciuti sussistenti gli estremi dell'urgenza, con n. 7 votanti, di cui n. 5 favorevoli (Lega - Civica) e n. 2 astenuti (Origgio Democratica),

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

La discussione di questo punto all'ordine del giorno può essere ascoltata nel sito web istituzionale al settore "Il Comune" ed alla pagina "Sedute del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari" – "Registrazione seduta 24/07/2025".

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
(Dr. Evasio Regnicoli)
Sottoscritto digitalmente

Il Segretario Comunale
(Dott. Flavio Oregioni)
Sottoscritto digitalmente