



Città di Luino

Provincia di Varese

P.zza C. Serbelloni, 1 21016

Tel. +39 0332 543511 - FAX +39 0332 543516

PEC: comune.luino@legalmail.it

Determinazione Dirigenziale n. 582 del 02/10/2025

Settore Territorio

Oggetto: CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA PC CONVENZIONATO PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DI VOLUME DI FABBRICATO DESTINATO A MSV E OO. UU. - APPROVAZIONE VERBALE E DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE.

Il Responsabile del Settore

PREMESSA:

Vista l'istanza prot. n. 10779 presentata in data 05 aprile 2024 dal Sig. Renato Battista Zani C.F. ZNARTB46R27F205E, in qualità di Legale Rappresentante della Prealpi Generale Costruzioni Srl – in liquidazione con sede in Milano, via Appiani 5 C.F. 02596810123 e P.IVA 02596810123, volta alla richiesta di demolizione e ricostruzione con aumento di volume di edificio destinato alla media superficie di vendita sito in via Turati 106, identificato catastalmente coi mappali n. 10733 e 11621, foglio 12, della Sezione Censuaria di Luino;

Vista la documentazione integrativa pervenuta con prot. 16681 in data 28 maggio 2025;

Considerata la comunicazione di Giunta Comunale del 31 luglio 2024 prot. n. 24205 con la quale l'Amministrazione Comunale esprimeva l'interesse per le opere di urbanizzazione in convenzione;

Preso atto che la documentazione trasmessa è relativa a:

- opere di demolizione e ricostruzione con aumento di volume di fabbricato destinato a media superficie di vendita, nello specifico l'intervento consiste nella realizzazione di un nuovo edificio su sedime adiacente a quello attuale;
- opere per aree pertinenziali ovvero parcheggio ad uso esclusivo dell'attività commerciale;
- insegne commerciali presenti sull'edificio e totem posto nell'area destinata a parcheggio;
- opere di urbanizzazione, convenzionate, ovvero realizzazione di un'area destinata a campo polivalente con attrezzatura per campo da basket e relativa recinzione; realizzazione di una scala di collegamento con il sentiero ciclopedonale lungo il fiume Tresa; sistemazione della viabilità e delle aree a verde limitrofe alle aree destinate alle suddette opere, come meglio descritte nelle tavole di progetto;

Considerato che:

- La strumentazione urbanistica in essere è costituita dalla variante al Piano di governo del territorio (P.G.T.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 50 del 29 ottobre 2019,

approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 21 aprile 2020 n. 1 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 25 agosto 2021 n. 34;

- i sopracitati terreni sono ricompresi nel Programma integrato d'intervento denominato "PII Z7", originariamente approvato mediante Deliberazione del Consiglio Comunale di Luino n. 24 del 26 aprile 2007, alla quale ha fatto seguito, in data 27 luglio 2007, la sottoscrizione della convenzione urbanistica Notaio Gaudenzi, rep. 77279/12782;
- il PII è stato oggetto di variante approvata mediante Deliberazione del Consiglio Comunale di Luino n. 5 dell'8 aprile 2015;
- in data 10 aprile 2017 il Comune di Luino e la parte attuatrice hanno sottoscritto la convenzione urbanistica accessoria alla suddetta variante (Atto Notaio Candore, rep. 52131 – racc. 43651), avente effetti completamente novativi del precedente atto convenzionale;
- in base a tale ultima variante, rimasta parzialmente inattuata, era prevista – a completamento del PII Z7 – la realizzazione di un complesso immobiliare avente destinazione residenziale, con volumetria pari a 6.600 mc e s.l.p. pari a 2.200 mq;
- la originaria parte attuatrice (Prealpi Generale Costruzioni s.r.l. in liquidazione), in vista di un ridisegno del PII, in sede di variante al P.G.T., in data 25/02/2020 prot. n. 5871, ha presentato un'osservazione, dando conto dell'intenzionalità di *"riacquisire l'area di slp commerciale/terziaria di mq 600 ceduta nella convenzione sottoscritta in data 3 maggio 2017 (sic)"* e di *"destinare la volumetria assentita di 6600 mc a destinazione terziaria/commerciale nel rispetto delle NTA e di quanto previsto dal PGT in approvazione"* e chiedendo che *"l'attuale destinazione funzionale sia aggiornata e modificata, integrandosi con la nuova normativa regionale del dicembre 2019 sopracitata applicando l'indifferenza funzionale e la semplificazione del cambio di destinazione d'uso nell'osservanza dei limiti di legge"*.
- in accoglimento della suddetta osservazione, l'Amministrazione comunale ha previsto, all'art. 26, c. 7, del Piano delle Regole che *"Per quanto concerne il PII Z7 è ammissibile il completamento del PII limitando lo sfruttamento volumetrico attribuito a quello stabilito con la convenzione di rimodulazione del 3 maggio 2017 (sic) con applicazione della indifferenza funzionale di cui all'art. 51 della LR 12/05 anche tra le categorie funzionali di cui all'art. 23-ter del DPR 380/01 secondo i seguenti impegni sussumibili nella procedura del Permesso di Costruire convenzionato:*
 - a. La destinazione commerciale è ammessa fino all'esercizio di vicinato e l'ampliamento della media superficie di vendita realizzata prevista è ammessa nel limite di 1.500 mq di SV;*
 - b. Conguaglio degli standard urbanistici e corresponsione della quota di contributo di costruzione afferente il costo di costruzione;*
 - c. È possibile il riassorbimento dell'area retrocessa con la convenzione 2017 con l'adeguamento ISTAT dei valori ivi stabiliti; la sterilizzazione dei diritti edificatori con destinazione direzionale ovvero commerciale, comporta la disponibilità di pari superficie in termini di area a standard utilizzabile per i conguagli, diversamente si procederà a conguaglio";*

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata con procedura ordinaria n. 145_2024 in data 10 febbraio 2024 relativa alle opere di demolizione e ricostruzione di fabbricato commerciale EUROSPIN e sistemazione area di pertinenza destinata a parcheggio;

Vista la richiesta di Valutazione conformità ai sensi dell'art. 3 DPR 151/2011 depositata allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Luino in modalità telematica, in data 05.04.2024 con prot. 10776 e vista la Valutazione conformità ai sensi dell'art. 3 DPR 151/2011 rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco – Varese in data 12.06.2024 con protocollo n. 19536 e n. 18726 del 13.06.2024 del Comune di Luino;

Visto il Decreto Sindacale n. 10 del 24.04.2023 con la quale è stato attribuito l'incarico di Responsabile del Settore Territorio alla dott.ssa Chiara Redaelli, nominata con Decreto Sindacale n. 16 del 26 settembre 2024 e prorogato con Decreto Sindacale n. 2 del 21 marzo 2025;

Considerato che la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione dei pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati, resi dalle amministrazioni, e dai gestori di beni o servizi pubblici, al fine della prosecuzione dell'iter attivato;

- In data 06.06.2025 con comunicazione protocollo n. 17526, è stata indetta Conferenza di servizi decisoria art. 14 co. 2, Legge n. 241/90) in forma semplificata ed in modalità asincrona (art. 14 bis, Legge n. 241/1990), accelerata e semplificata ai sensi dell'articolo 13 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, prorogato con art. 10 c. 4 D.L. 25/2025, come convertito dalla L. 69/2025 e chiarito con Circolare del Ministero delle Pubblica amministrazione 21.05.2025.
- Alla conferenza, in relazione agli aspetti citati in premessa, sono stati invitati a partecipare a esprimere parere, i seguenti Enti e Soggetti competenti:
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese;
 - PROVINCIA di VARESE - Settore Territorio;
 - Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese
 - Comunità Montana Valli del Verbano
 - ATS Insubria - Agenzia di Tutela della Salute dell'Insubria
 - ALFA S.r.l.
 - LERETI S.p.A. Acqua Gas
 - HERA comm spa
 - E-DISTRIBUZIONE LOMBARDIA
 - LUINO LUCE S.r.l.
 - ITALGAS RETI S.p.A.
 - COMUNE DI LUINO:
 - Settore Infrastrutture – Servizio Lavori Pubblici
 - Settore Polizia Locale
 - Commissione Paesaggio

CONSIDERATO CHE:

- Entro il termine perentorio del 21 giugno 2025, è pervenuta presso gli uffici comunali richiesta di integrazione documentale da parte di:
 - Comunità Montana Valli del Verbano, in data 19 giugno 2025 prot. 18926;
 - Comune di Luino – Settore Lavori Pubblici, in data 20 giugno 2025 prot. interno 28695.
- Con comunicazione del 3 luglio 2025, protocollo n. 20454, è stata richiesta a Prealpi Generale Costruzioni Srl la documentazione integrativa e contestualmente sono stati sospesi i termini fino al ricevimento della stessa;
- L'integrazione documentale richiesta è pervenuta presso gli uffici comunali in data 14 luglio 2025 con prot. n. 21822 e messa a disposizione dei soggetti interessati in data 15 luglio 2025;
- Con comunicazione del 15 luglio 2025, protocollo 21966, sono stati riavviati i termini e indicata la nuova data di conclusione della Conferenza di servizi asincrona al giorno 02 agosto 2025;
- Sono pervenuti presso codesto Comune i pareri e le comunicazioni dei seguenti Enti:
 - Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese, in data 11 giugno 2025 prot. n. 18031;
 - Italgas Reti S.p.a., in data 18 giugno 2025 prot. n. 18749;
 - ATS Insubria – Agenzia di Tutela della Salute dell'Insubria, in data 27 giugno 2025 prot. n. 19924;
 - Alfa S.r.l., in data 17 luglio 2025 prot. n. 22130;
 - Comune di Luino – Settore Infrastrutture, in data 15 luglio 2025 prot. n. 21966;
 - Comune di Luino - Commissione Paesaggio, in data 17 luglio 2025 prot. n. 22102;
 - Comunità Montana Valli del Verbano, in data 25 luglio 2025 prot. n. 23062;
 - Hera Comm Spa, in data 18 agosto 2025 prot. n. 24885;
- In data 06 agosto 2025 è stato organizzato un incontro col tecnico dell'Istante per valutare il superamento del parere negativo del Settore Infrastrutture del Comune di Luino ed è stata richiesta ulteriore documentazione integrativa;

- In data 08.08.2025 con comunicazione protocollo n. 24406, è stata indetta per il giorno 28 agosto 2025 alle ore 10:00 presso la sede Comunale, la Conferenza di servizi decisoria art. 14 co. 2, Legge n. 241/90) in forma simultanea ed in modalità sincrona (art. 14 ter, Legge n. 241/1990) ai fini del superamento del dissenso del Settore Infrastrutture del Comune di Luino;
- In data 19 agosto 2025, con protocollo n. 25003 è stata anticipatamente trasmessa documentazione integrativa ai fini di chiarire dubbi e incongruenze riscontrati negli elaborati allegati alla istanza del Permesso di Costruire Convenzionato;
- in data 22 agosto 2025 con protocollo n. 25293 e prot. n. 25525 del 26.08.2025, è pervenuta al Comune comunicazione della società Lereti Spa con la quale richiede una valutazione congiunta per la risoluzione della possibile interferenza con il tracciato di posa di una nuova tubazione idrica nell'ambito del progetto "realizzazione della dorsale serbatoio Marazzato serbatoio Lori in comune di Luino. Rifacimento tratto via Creva – fiume Tresa".
- In data 28 agosto 2025 si è tenuta la Conferenza di servizi decisoria (art. 14 co. 2, Legge n. 241/90) in forma simultanea ed in modalità sincrona alla quale erano presenti:
 - La parte attuatrice e i tecnici incaricati;
 - La promittente parte acquirente;
 - Il Settore Territorio del Comune di Luino;
 - Il Settore Infrastrutture del Comune di Luino;
 - Lereti Spa;
 - Ats Insubria;
 - Alfa Srl;

al termine della quale si conviene che *"Prealpi Generale Costruzioni Srl debba trasmettere entro il giorno 12 settembre 2025 gli elaborati presentati in sede di conferenza modificati e integrati come è stato concordato durante la riunione ai fini della determinazione del provvedimento conclusivo della conferenza di servizi in oggetto."*

VISTO il verbale di conclusione della Conferenza di Servizi decisoria prot. n. 26167 del 02 settembre 2025;

VISTI gli elaborati integrativi pervenuti al Comune in data 12 settembre 2025 con prot. n. 27245;

VISTO il nuovo parere favorevole con prescrizioni del Responsabile del Settore Infrastrutture pervenuto il 30 settembre 2025 con prot. interno n. 43854;

DA' ATTO CHE:

- entro il giorno 02 agosto 2025, termine assegnato nella comunicazione di riavvio dei termini, prot. n. 21966 del 15.07.2025, sono pervenuti i pareri, contributi e nulla osta dei Soggetti ed Enti coinvolti di seguito riportati e allegati al presente provvedimento:
 1. **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese**, con nota protocollo n. 18031 del 11.06.2025;
 2. **Italgas Reti S.p.a.**, Con nota protocollo n. 18749 del 18.06.2025;
 3. **ATS Insubria**, con nota protocollo n. 19924 del 27.06.2025;
 4. **ALFA S.r.l.**, Con nota protocollo n. 22130 del 17.07.2025;
 5. **Commissione Paesaggio** del Comune di Luino, con nota protocollo n. 22102 del 17.07.2025;
 6. **Comunità Montana Valli del Verbano**, in data 25 luglio 2025 prot. n. 23062;
 7. **Comune di Luino** – Settore Infrastrutture, in data 30 luglio 2025 protocollo interno 35411;
- successivamente il termine di scadenza, sono pervenute le seguenti comunicazioni:
 8. **Hera Comm S.p.a.**, con nota protocollo n. 24885 del 18.08.2025;
 9. **Lereti S.p.a.**, con nota protocollo n. 25293 del 22.08.2025;
- a seguito di conferenza di servizi decisoria in forma simultanea ed in modalità sincrona, è pervenuto il seguente parere:
 10. **Comune di Luino** – Settore Infrastrutture, in data 30 settembre 2025 protocollo interno n. 43854;

VERIFICATO CHE:

non sono pervenuti ulteriori pareri, comunicazioni o contributi da:

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese
- Provincia di Varese - Settore Territorio
- E-Distribuzione Lombardia
- Luino Luce S.r.l.
- Comune di Luino - Settore Polizia Locale

DETERMINA

1. di prendere atto, ai sensi dell'articolo 14-bis, comma 5 della legge n. 241 del 7 agosto 1990, della conclusione della Conferenza di Servizi indetta per l'esame contestuale dei pareri di competenza e dei differenti interessi pubblici coinvolti, prodromici e propedeutici, finalizzati al rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di un edificio da destinare all'esercizio di media struttura di vendita DPR 222/2016, Sezione I, Tabella A e Legge Regionale n. 6/2010 e delle opere di urbanizzazione in convenzione;
2. di approvare il verbale conclusivo della Conferenza di Servizi decisoria già trasmesso ai Soggetti coinvolti in data 02 settembre 2025 con comunicazione protocollo n. 26167;
3. di disporre che il Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione di un edificio da destinare all'esercizio di media struttura di vendita DPR 222/2016, Sezione I, Tabella A e Legge Regionale n. 6/2010 e delle opere di urbanizzazione in convenzione, dovrà recepire quanto indicato nei pareri pervenuti da parte dei soggetti ed enti coinvolti, citati in premessa ed allegati alla presente determinazione, a costituirne parte integrante per i futuri livelli di progettazione;
4. di considerare la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
5. di dichiarare, ai sensi dei commi 3 e 4, dell'art. 14 bis della Legge n. 241 del 07 agosto 1990 e ss.mm. e ii. acquisiti in senso favorevole, tutti i pareri delle Amministrazioni invitati a partecipare alla Conferenza di Servizi, al fine del rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 20 D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., per la realizzazione di un edificio da destinare all'esercizio di media struttura di vendita DPR 222/2016, Sezione I, Tabella A e Legge Regionale n. 6/2010 e delle opere di urbanizzazione in convenzione, sito in via Turati 106, identificato catastalmente coi mappali n. 10733 e 11621, foglio 12, della Sezione Censuaria di Luino;
6. **di dichiarare, per effetto del punto precedente, la conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria;**
7. di allegare alla presente determinazione i pareri, contributi ed osservazioni pervenuti dei soggetti ed enti coinvolti;
8. di dare atto che la presente determinazione sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza degli interessati, fermo restando quanto prescritto nei pareri di cui in premessa;
9. che i termini di efficacia di tutti i pareri, autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati acquisiti nell'ambito della Conferenza di Servizi, allegati alla presente determinazione e di essa facente parte integrante, decorrono dalla data di comunicazione della presente;
10. di inviare la presente determinazione, ai sensi dell'articolo 14-quater comma 4 della legge 241/90 e per gli adempimenti di competenza, a tutti i soggetti chiamati a partecipare alla Conferenza dei Servizi con la nota di convocazione in data 06 giugno 2025 protocollo n. 17526 ed al soggetto nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti;
11. di trasmettere copia della presente determinazione e del verbale conclusivo alla Giunta Comunale per procedere con l'approvazione della convenzione e del progetto delle opere di urbanizzazione;
12. di prevedere che la presente determinazione sia pubblicata sul sito informatico del Comune di Luino – Sezione Amministrazione Trasparente;

Il Resp. Settore Territorio

Chiara Redaelli

C_E734 - A878F93 - 1 - 2025-10-06 - 0029426