



COMUNE DI LUINO
Provincia di Varese

Settore Territorio

Il Responsabile del Settore Territorio: dott.ssa Chiara Redaelli
Il Responsabile Unico del Procedimento: arch. Valeria Casali
v.casali@comune.luino.va.it

VERBALE DI CONCLUSIONE

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) relativa al Permesso di Costruire Convenzionato per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DI VOLUME DI FABBRICATO DESTINATO A MEDIA SUPERFICIE DI VENDITA E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONVENZIONATE sito in via Turati 106, identificato catastalmente coi mappali n. 10733 e 11621, foglio 12, della Sezione Censuaria di Luino.

Il giorno 28 agosto 2025 presso la sala Giunta del Comune di Luino si svolge la riunione indetta con comunicazione protocollo n. 24406 del 08 agosto 2025, ai fini del superamento del dissenso del Settore Infrastrutture del Comune di Luino.

Sono presenti alla riunione:

Nominativo	Ente di appartenenza	Modalità di partecipazione
Dott.ssa Chiara Redaelli	Comune di Luino - Responsabile del Settore Territorio	In presenza
Arch. Francesca Contini	Comune di Luino - Responsabile del Settore Infrastrutture	In presenza
Arch. Valeria Casali	Comune di Luino – Responsabile del Procedimento	In presenza
Arch. Stefania Pizzolato	Tecnico incaricato da Prealpi Generale Costruzioni Srl	In presenza
Ing. Donato Piero Casiraghi	Collaboratore dell'Arch. Stefania Pizzolato	In presenza
Ing. Paolo Pericoli	Tecnico incaricato da Prealpi Generale Costruzioni Srl	Modalità telematica
Sig. Renato Zani	Proprietario e richiedente del titolo autorizzativo	In presenza
Sig. Francesco Sinibaldi	Rappresentante di Spesa Intelligente Spa	In presenza
Ing. Pierluigi Saporiti	D.L. per Spesa Intelligente Spa	In presenza
Ing. Alessandro Addabbo Fino alle ore 10:45	Lereti Spa – Tecnico del Servizio Ingegneria	Modalità telematica
Massimo Redaelli Dalle ore 10:45	Ats Insubria – Tecnico della Prevenzione	Modalità telematica
Geom. Massimo Gangale	Alfa Srl – Tecnico dell'Ufficio piani urbanistici	Modalità telematica

C_E734 - A878F93 - 1 - 2025-09-02 - 0026167

Alle ore 10:15 apre la riunione il Responsabile del Procedimento facendo l'appello dei Soggetti intervenuti a seguito della convocazione sopra citata.

Si premette che l'incontro è propedeutico alla conclusione della conferenza di servizi, ai fini del superamento del dissenso del Settore Infrastrutture del Comune di Luino, e alla valutazione della quantificazione economica delle opere convenzionali concordate con la Parte Attuatrice in sede di negoziazione.

Si informa inoltre che, in data 22/08/2025 con protocollo n. 25293, 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".

1. Il primo punto esaminato riguarda l'interferenza tra il tracciato della tubazione in previsione di posa da parte della società Lereti Spa e le opere convenzionali consistenti nella realizzazione del campo da basket e della scala di collegamento tra il parcheggio e il percorso ciclopedonale sua via Molino.

Al fine di scongiurare criticità in merito ai futuri interventi di manutenzione sulla rete idrica, si conviene che la società Lereti Spa preveda di traslare verso est il tratto di tubazione 5-6 al di fuori dell'area di realizzazione del campo da basket.

Si riscontra che i tratti di tubatura 7-8 e 8-9 interferiscono con la scala di collegamento tra il parcheggio e il percorso ciclopedonale di via Molino.

Vengono valutate due possibilità da verificare in sede di progettazione esecutiva:

1. realizzare, congiuntamente allo scavo per la realizzazione della rampa di collegamento tra il parcheggio e via Molino, la predisposizione della tubatura dei tratti sopracitati lungo il sedime della rampa stessa che rimarrà di proprietà pubblica;
2. modificare il tracciato della tubazione previsto dalla società Lereti Spa passando nell'area libera rimanente tra la rampa e il fabbricato di nuova realizzazione. Essendo tale area non prevista tra quelle in cessione nell'ambito della proposta di PdCC, in tale seconda opzione sarà necessario concordare e convenzionare anche la cessione della porzione interessata dal passaggio dei sottoservizi.

L'ing. Addabbo comunica che i lavori di posa della tubazione hanno previsione di realizzazione nell'annualità 2026.

Le parti convengono che è necessario ed opportuno, una volta concordata la modifica del tracciato in progetto, coordinare i tempi di realizzazione delle opere e, in fase esecuzione, coordinare gli interventi.

L'ing. Addabbo, in relazione alla realizzazione della tubazione sopracitata, comunica che l'intervento di posa può essere realizzato per tratti ed indifferentemente da monte a valle o viceversa.

Nessun'altra criticità si evidenzia da parte della società Lereti Spa.

L'arch. Pizzolato si impegna ad inviare al più presto l'elaborato con la sovrapposizione tra le opere in progetto e il tracciato della tubazione sul quale sono state fatte le ipotesi alternative necessarie per evitare le interferenze.

L'ing. Addabbo e il geom. Gangale lasciano la riunione alle ore 10:45.

Il dott. Redaelli entra in riunione alle ore 10:45 e viene aggiornato su ciò che è stato già esposto.

In merito alla tubazione di progetto della società Lereti Srl il dott. Redaelli specifica che le tubazioni di acqua potabile dovranno trovarsi ad un livello superiore rispetto alle tubazioni per le fognature eventualmente interferenti.

L'ing. Pericoli specifica che la fognatura non viene modificata rispetto a quella esistente e ulteriori verifiche verranno effettuate dalla direzione lavori in fase di realizzazione.

Il dott. Redaelli conferma quanto già indicato nel parere trasmesso da da Alfa Srl in data 17 luglio 2025.

Si verbalizza pertanto la necessità di modificare parzialmente il tracciato della tubazione nella parte compresa tra i punti 4-9 e di garantire il coordinamento tra la società Lereti srl e la Parte Attuatrice durante l'esecuzione delle opere.

2. Il secondo punto esaminato riguarda le criticità e le incongruenze presenti nella documentazione progettuale presentata.

L'Arch. Contini illustra quali sono le incoerenze che si riscontrano e che non permettono di valutare correttamente il progetto delle opere proposte, così come indicato nel parere trasmesso il 15 luglio 2025 protocollo n. 21966.

L'Arch. Pizzolato e l'Ing. Pericoli illustrano, in una nuova planimetria, il dettaglio delle opere che la Parte Attuatrice andrà a realizzare come da convenzione e il confine delle aree di intervento, specificando nel particolare, che il limite dell'intervento sull'area verde a nord del campo da gioco si trova a 11 metri dalla recinzione del campo, in corrispondenza dall'area di viabilità interessata dalle modifiche previste dal progetto.

Si riscontra che le opere di asfaltatura e segnaletica stradale non sono state inserite nel CME e se ne chiede l'aggiornamento.

L'Arch. Pizzolato e l'Ing. Pericoli confermano che la rampa della scala di collegamento tra il parcheggio e il percorso ciclopedonale avrà una larghezza di 2 metri.

L'Arch. Contini esprime perplessità sul funzionamento della canalina per le biciclette così come proposta in progetto e osserva che il costo della medesima non è stato inserito nel CME.

A seguito di quanto discusso si verbalizza la necessità di verificare la fattibilità e il funzionamento della rampa per le biciclette da rappresentare su specifico elaborato.

L'Arch. Contini chiede inoltre:

- **l'aggiornamento del piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti integrato con gli interventi sugli impianti in progetto;**
- **la verifica dell'importo previsto dei costi per la sicurezza così come indicato nel documento contenente le prime indicazioni sulla sicurezza presentato e quanto indicato nel quadro economico di progetto.**

3. Il terzo argomento di discussione riguarda i costi delle opere relative agli obblighi convenzionali.

L'Arch. Casali e la Dott.ssa Redaelli chiariscono che il titolo autorizzativo prevede il pagamento del contributo di costruzione per il solo importo afferente al costo di costruzione, il conguaglio degli standard urbanistici e il soddisfacimento degli obblighi convenzionali secondo le richieste della Amministrazione espresse durante la fase di negoziazione e puntualizzate con comunicazione del 31 luglio 2024 prot. n. 24205.

In base agli importi riportati nel CME che verrà trasmesso integrato e aggiornato nei prossimi giorni, il sig. Sinibaldi, rappresentante della società Spesa Intelligente Spa, comunica che sottoporrà al Consiglio di Amministrazione l'importo di spesa previsto in obbligazione al PdCC per le dovute valutazioni, demandando agli accordi intercorsi tra Prealpi Generale Costruzioni Srl e la società Spesa Intelligente Spa.

Il Sig. Sinibaldi conferma che gli elaborati esecutivi delle opere in convenzione saranno redatti da professionisti incaricati da Spesa Intelligente Spa a seguito della voltura del titolo autorizzativo.

L'Arch. Contini e la Dott.ssa Redaelli specificano che:

- le opere in convenzione dovranno essere realizzate dalla Parte Attuatrice;

- il professionista che sarà chiamato a redigere il collaudo verrà indicato dal Comune con oneri e spese, stabilite con riferimento al D.M. 17 giugno 2016, a carico ed in accollo, alla Parte Attuatrice;
- la bozza di convenzione, unitamente alla documentazione di progetto, dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale prima del rilascio del titolo autorizzativo;
- il progetto esecutivo delle opere convenzionate dovrà essere trasmesso al Comune di Luino per essere approvato dalla Giunta Comunale prima della esecuzione delle opere;
- l'avviso di rilascio del PdCC sarà inviato a Prealpi Generale Costruzioni Srl e il PdCC sarà ritirato, previa voltura, da Spesa Intelligente Spa;
- la Convenzione sarà firmata da Spesa Intelligente Spa, prima del rilascio del titolo autorizzativo.

Al termine della discussione e confronto, tutti i convenuti concordano 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.

La riunione termina alle ore 11:55

Il presente verbale viene trasmesso a tutti i Soggetti intervenuti e convocati.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Valeria Casali

