



COMUNE DI DAVERIO

PROVINCIA DI VARESE

Viale Roma n. 45 – 21020 DAVERIO

TEL. 0332947135

e-mail: protocollo@comune.daverio.va.it

PEC: comunedaverio@legalmail.it

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Interventi di riqualificazione del complesso di proprietà della Società Sogest srl in Daverio.

Premessa

L'oggetto della presente relazione istruttoria riguarda la proposta di attivazione di una procedura di negoziazione ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, finalizzata a concordare gli indirizzi da sviluppare nella successiva proposta pianificatoria.

Atti depositati

Di seguito gli atti depositati ed assunti dall'Amministrazione Comunale:

- proposta preliminare ai fini della redazione di un P.I.I. con ampliamento della gamma funzionale e volumetrico – in atti prot. 3376 del 10/04/2025;
- proposta avvio del processo di concertazione – in atti prot. 5611 del 20/06/2025;
- proposta di Accordo di Negoziazione ex art. 11 della Legge 241/90 e smi – in atti prot. 7223 del 12/08/2025;
- richiesta di modifiche / integrazione da parte dello scrivente ufficio con nota prot. 7841 del 09/09/2025;
- accompagnatoria alla richiesta di accordo negoziale preliminare ex art. 11 Legge 241/90 – in atti prot. 8822 del 07/10/2025 e prot. 8975 del 10/10/2025;
- richiesta di modifiche a parte dello scrivente ufficio in data 20/10/2025, prot. 9274;
- integrazione documentale da parte del Richiedente in data 29/10/2025, prot. 9586.

Individuazione dell'area di intervento

L'ambito oggetto della presente proposta è ubicato lungo la Via Roma a ridosso del centro abitato di Daverio.

Gli edifici del complesso oggetto di istanza sono stati costruiti tra gli anni '60 e '80 ed hanno ospitato le attività di un'importante azienda meccanica, che ha cessato la sua attività alla fine degli anni '90.

Attualmente risultano insediate una serie di attività produttive di tipo "leggero".

Identificazione catastale

L'ambito di intervento è composto dai seguenti mappali come di seguito riportato:

Comune di Daverio, fg. 6, mappali nn. 292,294,295,1510, 1710, 1971, 1973, 2378, 2379, 2844, 2845, 2856, 4527.



Inquadramento urbanistico della proposta

Pianificazione Comunale

Il vigente PGT azzonando l'area in "Zona D4 – Produttiva in tessuto incoerente", ha confermato la destinazione produttiva dell'area, auspicando la riconversione del compendio per destinazioni residenziali, anche con inserimento di servizi a supporto del sistema residenziale; riconversione perseguibile attraverso la redazione di atti di programmazione negoziata.

Il comparto non è gravato da vincoli ex D.Lgs. 42/2004, non ricade in Ambiti Agricoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese, non risulta interessato da elementi di incongruenza con la Rete Ecologica e non è compreso tra le superfici forestali individuate dal Piano di Indirizzo Forestale.

Descrizione della proposta progettuale

La proposta prevede l'attivazione di una procedura di negoziazione finalizzata a concordare i seguenti indirizzi di massima da sviluppare nella successiva fase pianificatoria in variante al PGT, quali:

1. Definire gli indirizzi progettuali per la presentazione di una proposta di un Programma Integrato di Intervento in variante al vigente P.G.T., per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, anche funzionale, del comparto con ampliamento della gamma delle funzioni insediabili, più precisamente:

attività produttive "leggere", quali la produzione artigianale di servizio integrata con funzioni legate alla formazione, ai servizi correlati alla formazione, uffici e studi professionali.

- I proponenti presenteranno la proposta di Piano Integrato di Intervento entro 6 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo proposto.

- Gli interventi di natura infrastrutturale necessari relativi al completamento di Viale Ilaria Alpi, verranno presi in considerazione in sede di valutazione delle opere compensative, durante il procedimento di approvazione del P.I.I.
- Si prevede il mantenimento dell'attuale assetto planivolumetrico senza incremento della densità edilizia

L'avvio delle attività di formazione nei settori industriali e artigianali potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del Piano Integrato di Intervento.

2. Ammissibilità di una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, ex articolo 22 del D.P.R. n. 380/2001, per interventi di portata manutentiva/ristrutturativa funzionali all'inserimento dell'attività di servizi educativi e formativi nei settori industriali e artigianali del contesto territoriale nel capannone contraddistinto con il mappale n. 295, fg. 6 (in colore verde nell'estratto). Si prevede :

- la realizzazione del nuovo accesso al comparto dalla Via Ilaria Alpi (spostamento dell'attuale accesso da Via Roma che rimane limitato alle sole emergenze e sicurezza), prima dell'avvio dell'attività di formazione nei settori industriali ed artigianali;
- la realizzazione di un'adeguata area a parcheggi interni, dimensionata sulla base delle attività di formazione che saranno ospitate all'interno dell'immobile oggetto di SCIA (mappale n. 295), con verifica dei parcheggi esistenti, rispetto alle attività insediate.

L'avvio delle attività di formazione nei settori industriali e artigianali rimane condizionato all'approvazione del Piano Integrato di Intervento, che dovrà essere presentato entro 6 mesi della data di sottoscrizione dell'Accordo.



- 1 – edificio interessato da interventi di portata manutentiva / ristrutturativa
 2 – spazi per attività formative senza necessità di opere

Conclusioni

Considerato che:

- l'Accordo proposto è compatibile con le previsioni del vigente PGT, che auspica la riconversione del complesso, previa pianificazione attuativa (P.I.I.);
- le funzioni richieste, legate alla formazione, ai servizi correlati alla formazione, uffici e studi professionali, promuovono lo sviluppo locale;

- è altresì, interesse del Comune sotto il profilo delle utilità pubbliche, che i Proponenti partecipino, secondo modalità e contenuti anche economici che verranno definiti in fase di approvazione del P.I.I., alla realizzazione/completamento della via Ilaria Alpi, quale infrastruttura necessaria alle attività prospettate;
- si prevede il mantenimento dell'attuale assetto planivolumetrico, senza incremento della densità edilizia;
- l'Accordo prevede la presentazione del P.I.I. entro 6 mesi dalla sottoscrizione e pertanto consente di addivenire celermente ad una sistemazione dell'area;
- l'avvio delle attività di formazione nei settori industriali e artigianali rimane condizionato all'approvazione del Piano Integrato di Intervento.

Per quanto sopra, si ritiene che l'Accordo in argomento può rappresentare per l'Ente una positiva evoluzione del programma urbanistico del proprio territorio, in aderenza alle previsioni dello stesso PGT vigente, nonché un elemento in termini di interesse pubblico.

IL RESPONSABILE DELL'AREA

geom. cecilia croci