



CITTÀ di ANGERA
SUE Ranco-Angera
(Provincia di Varese)
Piazza Garibaldi 14 - 21021 ANGERA
Ufficio Tecnico – Edilizia Privata e Urbanistica



OGGETTO: SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e art. 97 della L.R. n. 12/05 per l'intervento di ristrutturazione di fabbricato sito in via Libertà 11 in area identificata dal PGT quale "areale agronaturale agricolo di valenza paesaggistico ambientale" al fine dell'inserimento della funzione di foresteria aziendale.

VERBALE CONFERENZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Premesso che:

- In data 07 ottobre 2025, prot. n. 12245 è stata protocollata idonea richiesta dalla società IMMOBILIARE GM S.r.l. – p.i. 01960380036,- con sede in Novara in via Enrico Mattei n. 3, per l'attivazione della procedura di Sportello Unico Attività Produttive ex art. 8 D.P.R. n. 160/2010 in variante al PGT vigente per l'intervento di ristrutturazione di fabbricato sito in via Libertà 11 al fine dell'inserimento della funzione di foresteria aziendale;
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n° 146 del 23.12.2025 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), relativamente alla richiesta di S.U.A.P. presentato dalla Società Immobiliare GM S.r.l. sulle aree del Territorio Comunale di Angera, in deroga al PGT vigente ai sensi dell'art. 97 della L.R. n. 12/05 s.m.i., nonché dell'art. 8 DPR 160/2010 e s.m.i., e della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e all'espressione conseguente del Decreto VAS;
- In data 02.02.2026 è stato messo a disposizione il Rapporto Preliminare VAS sul sito web SIVAS e sul sito web comunale e in pari data è stata convocata la conferenza di verifica fissata per la data del 09.03.2026 alle ore 11.00;

Ciò premesso:

Il giorno 09.03.2026 presso la sala consiliare del Municipio di Angera in modalità sincrona, previa raccolta dei pareri pervenuti si è tenuta la conferenza di verifica di assoggettabilità del procedimento di VAS dello Sportello Unico per le Attività Produttive relativamente al progetto di per l'intervento di ristrutturazione di fabbricato sito in via Libertà 11 in area identificata dal PGT quale "Areale agronaturale agricolo di valenza paesaggistico ambientale" al fine dell'inserimento della funzione di foresteria aziendale, in variante al PGT vigente.

Sono presenti:

- Le autorità procedente e competente per la Vas, rispettivamente l'Arch. Gianluca Coghetto e il Geom. Giacomo Giorgio Bellini;
- Geom. Giorgia Pavanello per l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Angera;
- Arch. Davide Binda in qualità di progettista;
- Sig. Massimo Gangale per ALFA – Ufficio Piani Urbanistici.

Alla conferenza non ha partecipato nessun ulteriore soggetto invitato.

La seduta ha inizio alle ore 11.00

Vengono letti i documenti sino ad oggi pervenuti, segnatamente:

- SNAM rete gas S.p.A. prot. 1435 de 5.02.2026;
- ALFA S.r.l. - Prot. n. 1892 del 16.02.2026;
- ARPA Lombardia - Prot. n. 2416 del 26.02.2026;
- ATS Insubria - Prot. n. 2614 del 02.03.2026;
- Provincia di Varese - Prot. n. 2671 del 03.03.2026.

Tali pareri vengono integralmente allegati al presente verbale e qui di seguito sinteticamente riassunti:

SNAM rete gas S.p.A. prot. 1435 de 5.02.2026

Comunica che le opere in oggetto non interferiscono con metanodotti di propria competenza

ALFA S.r.l. - Prot. n. 1892 del 16.02.2026

La società che gestisce il servizio idrico integrato esprime un parere di carattere meramente tecnico ed in particolare evidenzia che:

- Non emergono elementi ostativi o criticità particolari per l'allacciamento del fabbricato ai servizi di acquedotto e fognatura;
- Eventuali estensioni delle reti fognarie realizzate da privati dovranno seguire le procedure previste dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato (artt. 54 e 55);
- Le opere acquedottistiche sono di competenza esclusiva del gestore ALFA;
- I costi delle opere e degli allacciamenti saranno a carico del richiedente secondo il prezzario vigente;
- Per l'eventuale uso antincendio è vietata l'aspirazione diretta dalla rete principale. Deve essere previsto un impianto di sollevamento a valle del contatore. La pressione minima garantita è di 15 m di colonna d'acqua al contatore (pressione statica);
- È vietato lo scarico di acque meteoriche nella fognatura dei reflui urbani, salvo casi previsti dalla normativa regionale;

ARPA Lombardia - Prot. n. 2416 del 26.02.2026

ARPA esprime un parere in linea tecnico-ambientale formulando considerazioni di carattere generale e specifiche per il sito, finalizzate a fornire un supporto istruttorio alla valutazione della compatibilità ambientale dell'intervento e al rispetto della normativa vigente:

- L'area risulta servita da acquedotto e pubblica fognatura; il depuratore di riferimento dispone di ampia capacità residua, per cui non si prevedono criticità per il recapito dei reflui. Il nuovo carico urbanistico stimato è inferiore rispetto alla situazione precedente, con conseguente riduzione di reflui e rifiuti, mentre i consumi idrici potranno aumentare leggermente per la presenza delle piscine;
- La gestione delle acque reflue e meteoriche dovrà rispettare il Regolamento del Servizio Idrico Integrato e la normativa regionale vigente; dovrà inoltre essere garantito il principio di invarianza idraulica e idrologica;
- L'area è caratterizzata da condizioni di vulnerabilità idraulica e idrogeologica, anche in relazione alla vicinanza al Lago Maggiore e alla possibile interferenza con fenomeni di esondazione. La progettazione dovrà pertanto attenersi alle prescrizioni dello studio geologico e geotecnico, verificando la compatibilità delle fondazioni con le caratteristiche dei terreni;
- Dovranno essere rispettate le normative relative alla gestione delle terre e rocce da scavo, nonché le procedure di bonifica qualora venga riscontrata la presenza di amianto o serbatoi interrati;
- Viene suggerito di prevedere, ove possibile, interventi che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions) e tecniche di depaving/de-sealing, che consentono un miglioramento complessivo dei servizi ecosistemici del suolo, ovvero una riduzione del run-off;
- Nella definizione del progetto del verde dovranno essere preferite specie autoctone;
- Il progetto dovrà prevedere misure di risparmio idrico, raccolta e riuso acque ed efficienza energetica, favorendo l'impiego di tecnologie a basso consumo e fonti energetiche rinnovabili, con riferimento agli standard degli edifici a energia quasi zero (NZEB);

- Eventuali interventi sul pontile a lago o utilizzi dell'acqua del lago dovranno essere autorizzati secondo la normativa sul demanio lacuale e sulle concessioni di derivazione delle acque pubbliche;
- Durante la fase di cantiere dovranno essere adottate misure per contenere rumori, polveri e emissioni, nel rispetto della normativa acustica e sanitaria vigente;
- Gli impianti di illuminazione dovranno rispettare la normativa regionale sul contenimento dell'inquinamento luminoso, vista anche la vicinanza all'Osservatorio del Campo dei Fiori;
- In caso di utilizzo dell'acqua del lago per pompe di calore o climatizzazione, è necessaria concessione di derivazione di acqua pubblica e pagamento del relativo canone demaniale;
- Le verifiche finali sulla conformità dell'intervento e sugli adempimenti tecnici sono demandate all'Autorità competente per la VAS e al Comune, nell'ambito delle procedure SUAP;
- Viene ricordata la necessità di produrre la dichiarazione asseverata del Geologo inerentemente alla variante ex Allegato 1 1 all'Allegato A della D.g.r. 26 aprile 2022 n. XI/6314;

ATS Insubria - Prot. n. 2614 del 02.03.2026

ATS non rileva per gli aspetti igienico-sanitari di propria competenza, elementi ostativi alla realizzazione dell'intervento proposto. Si raccomanda di porre in atto le misure previste dalla normativa per contenere l'aumento delle pressioni sulle matrici ambientali e di tener conto delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, ottimizzando le performance ambientali ed energetiche.

Provincia di Varese - Prot. n. 2671 del 03.03.2026

Nel parere della Provincia di Varese, riportato all'Allegato A del Decreto n. 44 del 03.03.2026, viene evidenziato che non sussistono elementi tali da rendere necessario l'avvio di un procedimento di VAS. Tuttavia, vengono formulate le seguenti considerazioni:

- Il SUAP non genera consumo di suolo e non ha interferenza con ambiti agricoli di PTCP o boschi del PIF;
- Con riguardo alla componente ecologica si evidenzia che l'area d'intervento non è ricompresa tra quelle appartenenti alla Rete Natura 2000 e neppure tra quelle afferenti alla Rete Campo dei Fiori – Ticino e pertanto non si segnalano criticità in merito a tale tema;
- Viene richiamata la necessità di effettuare la verifica preventiva con la Soprintendenza per gli interventi ricadenti in area vincolata paesaggisticamente;
- Viene consigliata una verifica paesaggistica approfondita su coerenza architettonica, stilistica, cromatica e morfologico-percettiva, con attenzione a visuali, coni panoramici e viabilità panoramica;
- Viene suggerita la necessità di una valutazione dell'inserimento del pontile nell'ambito del sistema territoriale dei laghi e ricorda che tale opera è assoggettata ad autorizzazione paesaggistica Provinciale;
- Viene ricordata la necessità di produrre la dichiarazione asseverata del Geologo inerentemente alla variante ex Allegato 1 1 all'Allegato A della D.g.r. 26 aprile 2022 n. XI/6314;

In allegato al citato parere, la Provincia trasmette anche il parere reso da ATO, nel quale, si rileva che il carico in AE risulta diminuire rispetto all'esistente e che, qualora l'area non fosse allacciata alla pubblica fognatura esiste sufficiente capacità residua dell'impianto per ricevere gli scarichi. A tal proposito si fa osservare che, essendo l'area in agglomerato, l'eventuale collegamento alla pubblica fognatura è obbligatorio.

Null'altro da discutere, la seduta ha termine alle ore 11:40

Angera, li 09.03.2026

L'Autorità Procedente
Arch. Gianluca Coghetti



L'Autorità Competente
Geom. Giacomo Giorgio Ballin

