



**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.

**DECRETO DI NON ASSOGGETTAMENTO ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.**

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS**

**VISTI:**

- la L.R. 11 marzo 2005, N. 12 "Legge per il Governo del Territorio";
- la L.R. 28 novembre 2014 n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato";
- gli Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 e in particolare il punto 5.9;
- gli "Ulteriori adempimenti di disciplina" approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione N. 9/761 del 10/11/2010 e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.;

**PRESO ATTO 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;
- con la Determinazione EP n. 5 in data 27/01/2026 del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Angera sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati:
  - ARPA - Azienda Regionale per la Protezione dell'Ambiente Lombardia;
  - ATS - Agenzia di Tutela della Salute;
  - Ministero della cultura per la Lombardia – Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese
  - Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Urbanistica;



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



- Provincia di Varese – settore territorio;
  - Autorità di Bacino lacuale dei Laghi Maggiore, Comabbio, Monate e Varese
  - Società per la Gestione Navigazione Laghi
  - Commissario Italiano per la Convenzione Italo-Svizzera sulla pesca
  - ATO
  - Comune di Ranco;
  - Comune di Ispra;
  - Comune di Cadrezzate con Osmate;
  - Comune di Sesto Calende;
  - Comune di Taino
  - Comune di Arona (NO)
  - Dormelletto Ticino (NO)
  - Meina (NO)
  - Cittadini, (che verranno informati tramite affissione dell'avviso);
  - Associazioni portatrici di interessi generali sul territorio comunale,
  - Protezione civile nelle diverse articolazioni presenti sul territorio comunale,
  - Enti, istituzioni, associazioni a carattere religioso;
  - Forze dell'ordine;
  - SNAM spa
  - GEI spa;
  - ALFA Srl
- 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;

VISTE le note pervenute dai seguenti enti:

- 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.

TENUTO CONTO CHE in data 09.03.2026 alle ore 11.00 si è svolta la Conferenza di Servizi di valutazione del relativo Rapporto Preliminare nell'ambito del procedimento (V.A.S.), che si richiama integralmente e di cui si allega alla presente il relativo verbale prot. n. 4952/2026;

OTTENUTO il parere motivato della procedura di Screening di Incidenza relativa a SUAP in variante al P.G.T. vigente, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i. con esito POSITIVO (registrato con Prot. n. 4712/2026 del 17/04/2026).



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



CONSIDERATO il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta e segnatamente nel documento "Rapporto Preliminare", dai pareri emersi in sede di Conferenza di Servizi di valutazione e successivamente dai pareri pervenuti e segnatamente:

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;



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



- 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;



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



- 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.

VALUTATO che gli effetti ambientali dell'intervento di cui al presente procedimento sono stati analiticamente valutati nel documento "Rapporto Preliminare VAS", nonché nei pareri pervenuti;

**DECRETA**

1. di non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la proposta di intervento SUAP in variante al PGT vigente ex art. 8 del d.p.r. n. 160/2010 e art. 97 della l.r. n. 12/05 relativo al progetto 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;
2. Di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti derivanti dai suggerimenti degli Enti intervenuti in conferenza:
  - Eventuali estensioni delle reti fognarie realizzate da privati dovranno seguire le procedure previste dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato (artt. 54 e 55);
  - Per l'eventuale uso antincendio è vietata l'aspirazione diretta dalla rete principale. Deve essere previsto un impianto di sollevamento a valle del contatore;
  - È vietato lo scarico di acque meteoriche nella fognatura dei reflui urbani, salvo casi previsti dalla normativa regionale;
  - La gestione delle acque reflue e meteoriche dovrà rispettare il Regolamento del Servizio Idrico Integrato e la normativa regionale vigente;
  - La progettazione dovrà 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;
  - Prevedere, ove possibile, interventi che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions);
  - Nella definizione del progetto del verde dovranno essere preferite specie autoctone;
  - L'intervento sul pontile a lago dovrà essere autorizzato secondo la normativa sul demanio lacuale;
  - 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;
  - Dovrà essere acquisita la necessaria concessione di derivazione di acqua pubblica, con contestuale pagamento del relativo canone demaniale, per l'utilizzo delle acque del lago a fini di alimentazione di impianti a pompa di calore o di climatizzazione;



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



- Ai fini della convocazione della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, dovrà essere prodotta l'asseverazione del geologo relativa alla variante, redatta conformemente a quanto previsto dall'Allegato 1 dell'Allegato A alla D.G.R. 26 aprile 2022 n. XI/6314;
3. di provvedere alla pubblicazione sul sito web comunale, all'Albo Pretorio e sul sito SIVAS di Regione Lombardia del presente Decreto.

Angera, il 23/04/2026



L'Autorità Competente  
Geom. Giacomo Giorgio Bellini



d'intesa con l'Autorità Procedente  
l'Arch. Gianluca Coghnetto