



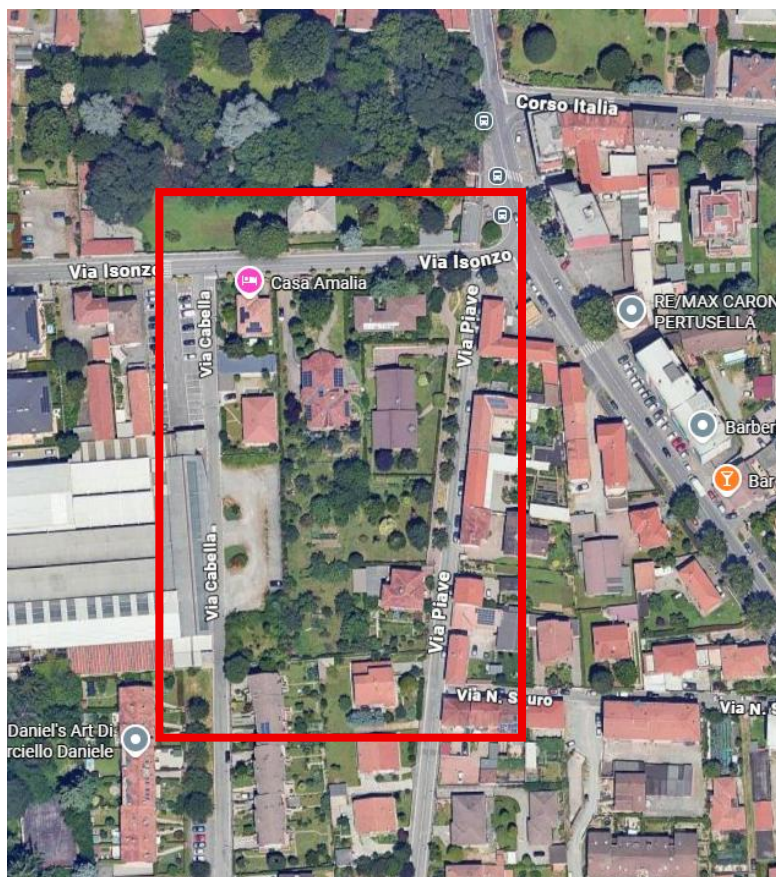
COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA
Provincia di Varese
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

PIANO ATTUATIVO VIA CABELLA - VIA PIAVE

ATTO RICOGNITIVO DELLO STATO DI ATTUAZIONE

Art. 93, comma 1-ter, L.R. 12/2005

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA	I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0030779/2026 del 23/10/2026	
Firmatario: Paola Campi	



Caronno Pertusella, 21 ottobre 2026

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Paola Campi (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

PREMESSA	2
CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO ORIGINARIO	3
STATO DI FATTO	5
PROPOSTA	7
RAFFRONTA TRA PIANO ORIGINARIO E PROPOSTA	10
CONCLUSIONI	12



PREMESSA

Il presente atto ricognitivo è redatto ai sensi del comma 1-ter articolo 93 della l.r. 12/2005 che testualmente recita:

(comma introdotto dall'art. 26 della legge reg. n. 15 del 2017)

*1-ter. Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, **sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private** e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:*

a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;

(comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lettera x), legge reg. n. 18 del 2019)

b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le

quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina;

c) a rideterminare, con apposita variante al piano di governo del territorio qualora necessaria o al piano attuativo o al programma integrato di intervento, la collocazione delle aree di concentrazione dei diritti edificatori perequati, di cui all'articolo 11, commi 1 e 2, eventualmente non più utilizzabili per sopravvenuti previsioni prescrittive/vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali o sovracomunali, anche di coordinamento. In tal caso i predetti diritti edificatori devono essere ricollocati all'interno dell'originario piano attuativo o programma integrato di intervento, privilegiando gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di densificazione e rigenerazione urbana, anche attraverso la fissazione di destinazioni d'uso diverse da quelle originarie.

Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46 e alla cessazione della solidarietà.



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO ORIGINARIO

Il Piano attuativo di via Cabella-via Piave, recepito dal vigente PGT come piano in corso di attuazione e denominato Pa21A e Pa 21B, deriva dai seguenti provvedimenti:

- Deliberazione di CC n.75/2002 di adozione del Piano Attuativo (ex A.P.C. n. 13 PRGC);
- Deliberazione di CC n.7/2003 di approvazione del Piano Attuativo (ex A.P.C. n. 13 PRGC);
- Parametri di edificabilità di piano:

Indice fondiario 0.27 mq/mq

Rapporto di copertura St/3

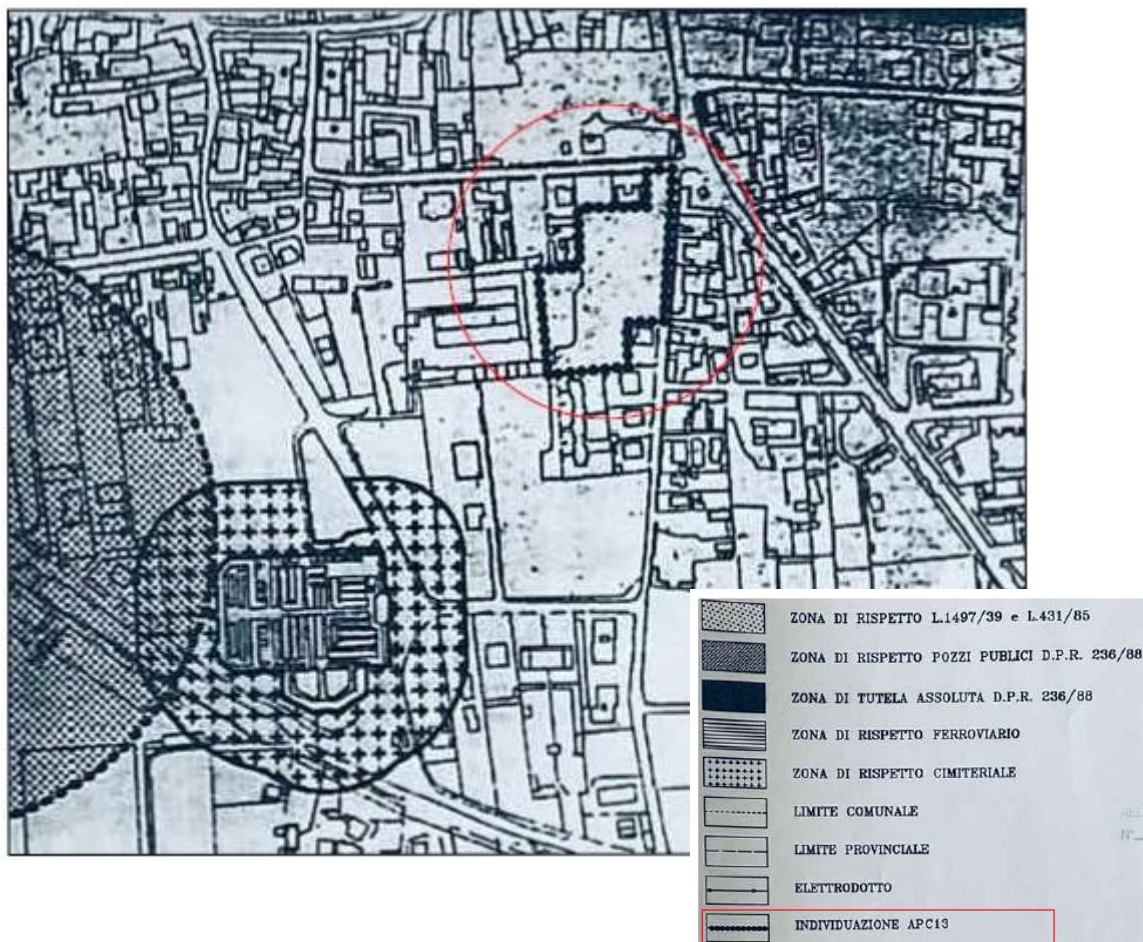
H max 10,50 m

Indice di permeabilità Sf x 30%

Aree standard St x 0.33.

- Convenzione Urbanistica (repertorio n. 183050/33182 e registrata a Saronno al n. 1886-1 il 23/10/2003), stipulata in data 13/10/2003 per l'attuazione parziale del piano (Pa21A), di durata decennale, è scaduta, comprese le proroghe ex lege, il 13/10/2016.

*Estratto, Stralcio PRG 2000 – Individuazione APC 13
- Ambito di Progettazione Coordinata a carattere residenziale -*





COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

Estratto Tav.05/14 del Piano attuativo "ex APC 13"

VERIFICHE URBANISTICHE_scala 1:1000



S₁

 S₁= 4703.70mq

Verifica SP da NTA=4703.70x0.27=1270.00mq

lotto S₁=1+2+3+4+5=1270.00mq=1270.00mq di piano

1=218.00+170.00= 388.00mq

2=(11.00x12.00)x1= 132.00mq

3=(17.50x10.00)x1= 175.00mq

4=(11.50x10.00)x2=115.00x2 230.00mq

5=(11.50x10.00)x3=115.00x3= 345.00mq

Tot.=1270.00mq

 Superficie Coperta

Rapporto Copertura da NTA=4703.70mq/3=1567.90mq

lotto S₁=1+2+3+4+5=755.00mq<1567.90mq di piano

1= 218.00mq

2= 132.00mq

3= 175.00mq

4= 115.00mq

5= 115.00mq

Tot.=775.00mq

S₂

 S₂= 1450.11mq

Verifica SP da NTA=1450.11x0.27=391.53mq

lotto S₂=6+7=391.40mq<391.53mq

6=(10.00x8.77)x2= 175.40mq

7=(9.00x12.00)x2 216.00mq

Tot.=391.40mq

 Superficie Coperta

Rapporto Copertura da NTA=1450.11mq/3=483.37mq

lotto S₂=6+7=283.40mq<483.37mq

6= 175.40mq

7= 108.00mq

Tot.=283.40mq

Parametri della parziale attuazione (S1) del piano approvato APC 13:

- St: mq 4.703,70
- S_{lp}: mq 1.270,00 (If. 0,27 mq/mq)
- Standard Urbanistici (33% St): mq 1.552,22
- Standard Urbanistici realizzati: mq 484,10 (**opere in cessione su Via Piave**)
- Standard Urbanistici non realizzati: mq 1.072,99 (**monetizzazione**)
- Sf: mq 4.219,60 = (4.703,70 – 484,10)
- Sc (St/3) mq. 1.567,90
- S perm (Sf x 30%): mq 1.265,88
- Altezza massima: m 10,50

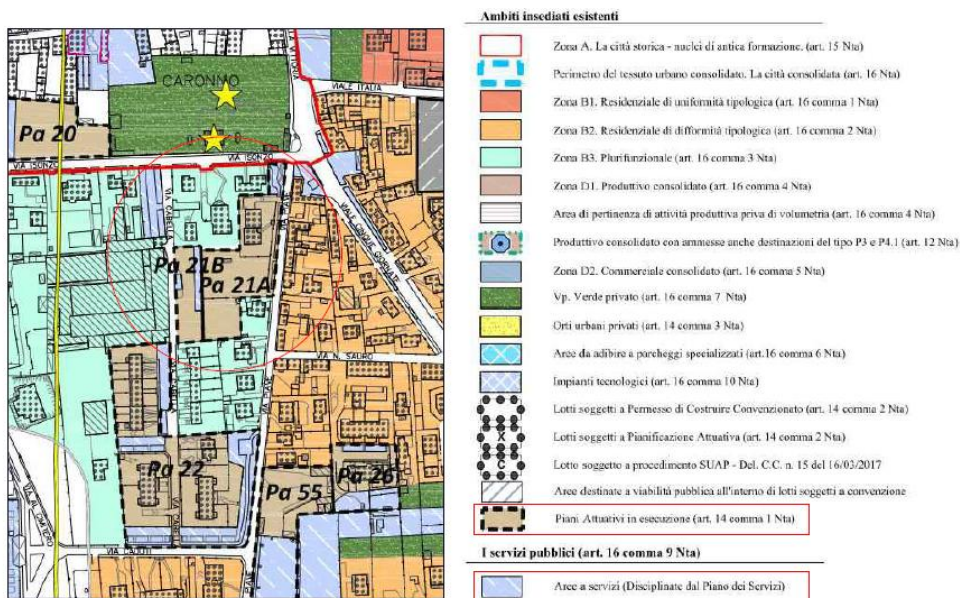


COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

STATO DI FATTO

Il Piano Attuativo ex APC13, ora articolato nei comparti PA21A e PA21B come recepito nel vigente PGT, prevedeva la trasformazione urbanistica delle aree comprese tra Via Cabella e Via Piave.

PdR Tav. 3.2.1 (Stralcio PGT vigente)



Vista su Via Cabella (ex Pa21B)



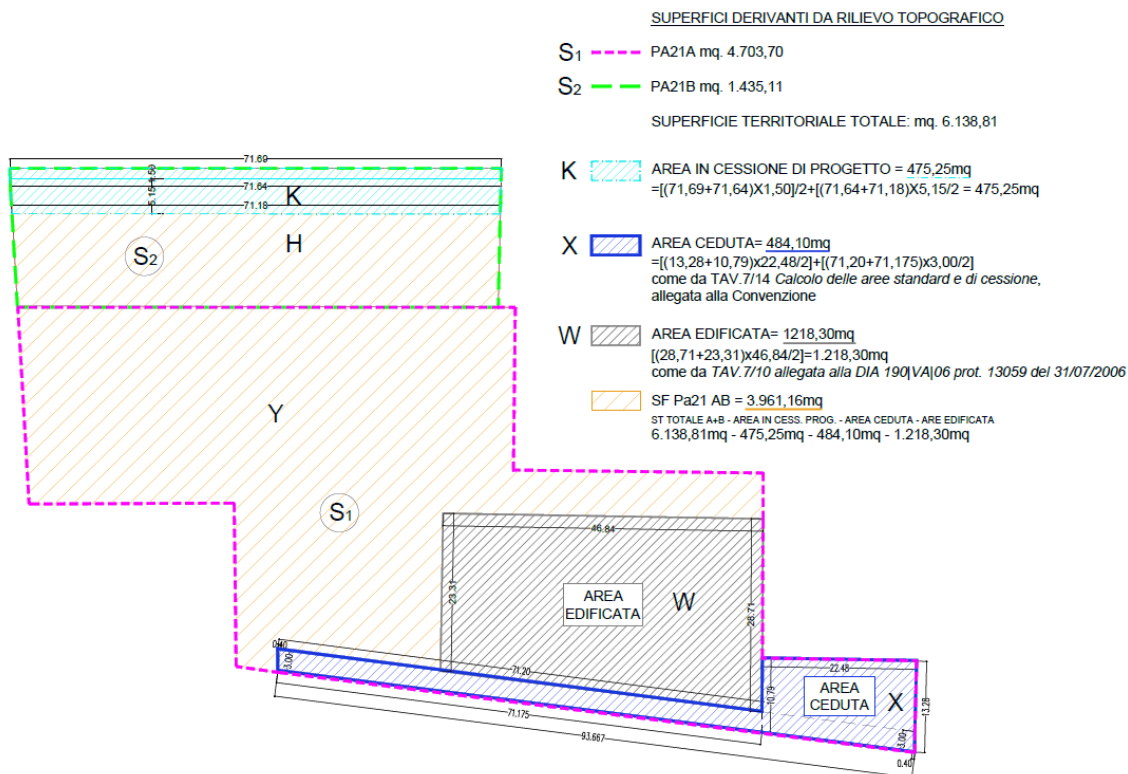
Vista su Via Piave (ex Pa21A)

Per quanto riguarda lo stato di attuazione dell'APC13 le obbligazioni convenzionali sono state completamente assolte con la realizzazione delle opere su via Piave (X), collaudate e acquisite al patrimonio pubblico, la cessione di parte di aree standard dovute e la monetizzazione di parte di aree standard non reperite.

Per quanto riguarda invece l'attuazione della parte privata è stata realizzata 1 sola unità immobiliare (area edificata W), pertanto, risulta una attuazione parziale del comparto Pa21A (come denominato e recepito del PGT vigente), con consistenti quantità edificatorie residue.



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA



- **Pa21A - Intervento pianificatorio delle opere realizzate (C.E. 53/2002, DIA 137/VA/03, DIA 190/VA/06):**
 - Sf: mq. 1.218,30 (**W**)
 - Slp realizzata: mq. 227,69
 - Sc: mq. 383,40
 - S. drenante: mq 607,08
 - Standard Urbanistici (33% St): mq 484,10 (**X** = ceduta su Via Piave)
 - Standard Urbanistici non realizzati: mq 1.072,99 Monetizzazione
- **Pa21A - Parametri residui delle parti non realizzate:**
 - Sf residua: mq. 3001,30 = (4.219,60 – 1.218,30)
 - Slp residua: mq 1.042,31 = (1.270,00 - mq 227,69 vedi tav.07/10 DIA 190/VA/06 del 31/07/2006)
 - Sc: mq 1.184,50 = (mq 1.567,90 – mq 383,40)
 - Sup. perm: mq 658,80 (mq 1.265,88 – mq 607,08)
- **Pa21B - Parametri della parte non attuata (aggiornata con rilievo strumentale 2026)**
 - St (da rilievo strumentale 2026): mq 1.435,11 (**S2** – **tratteggio verde**)
 - Standard Urbanistici (33% della St) dovuti: mq 473,59
 - Slp max: mq. 387,48 (If. 0,27 mq/mq)
 - Sc max (St/3): mq. 478,37
 - Sup. perm (Sf x 30%) mq. 376,82
 - Altezza massima: m 10,50



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

PROPOSTA

L'istanza presentata in data 02/04/2026 con prot. n. 11168, e successive integrazioni in data 16/07/2026 prot. 22384 ed in data 20/10/2026 prot. n. 30424, è finalizzata alla riattivazione del Piano Attuativo denominato PA21A-PA21B di Via Cabella - Via Piave.

Il perimetro di piano comprende i seguenti mapp.7108-7289,7270,7271,5443.



Il riconvenzionamento ridefinisce i lotti del Piano Attuativo originario e la riattivazione non altera l'impianto urbanistico generale, ma costituisce redistribuzione delle volumetrie con fusione dei comparti originari e aggiornamento degli standard. Restano salve le opere già realizzate e i diritti edificatori già maturati.

La nuova proposta progettuale di redistribuzione planivolumetrica per la riattivazione e l'attuazione delle parti non attuate, prevede in sintesi:

- la fusione funzionale dei comparti PA21A e PA21B;
- la redistribuzione delle volumetrie residue;
- la conferma della capacità edificatoria complessiva prevista dal Piano;
- la suddivisione della superficie fondiaria in n. 6 lotti di intervento destinati alla realizzazione di unità immobiliari tipologicamente assimilabili a ville monofamiliari, precisando che il numero, la conformazione e la distribuzione dei lotti sono da intendersi indicativi e non vincolanti e potranno essere modificati senza che ciò costituisca variante al Piano Convenzionato;



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

- il reperimento integrale degli standard urbanistici: cessione delle aree da destinare a marciapiedi, aiuole e parcheggi lungo Via Cabella, per una superficie complessiva pari a mq 475,25;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione consistenti nella formazione di parcheggi, marciapiedi e aiuole lungo Via Cabella (475,25mq), da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione per un importo stimato pari a € 76.305,04.



VISTA AEREA - FOTOINSERIMENTO

Parametri urbanistici PA21 AB:

- St: mq. 6.138,81
- S.f.: mq. 3.961,16 (tratteggio obliquo arancione)
- Slp max ammissibile: mq 1.429,79
- Sc max: mq 1.662,87
- Sc max: mq 1.035,62
- Standard minimi richiesti: 473,59 mq
- Standard reperiti: 475,25 mq (**K**)
- Standard da monetizzare: 0,00 mq
- Altezza massima: 10,50 m

L'area in cessione destinata alla realizzazione del marciapiede e relativa aiuola su via Cabella avrà una superficie di mq. 475,25 > mq. 473,59 min. richiesti.



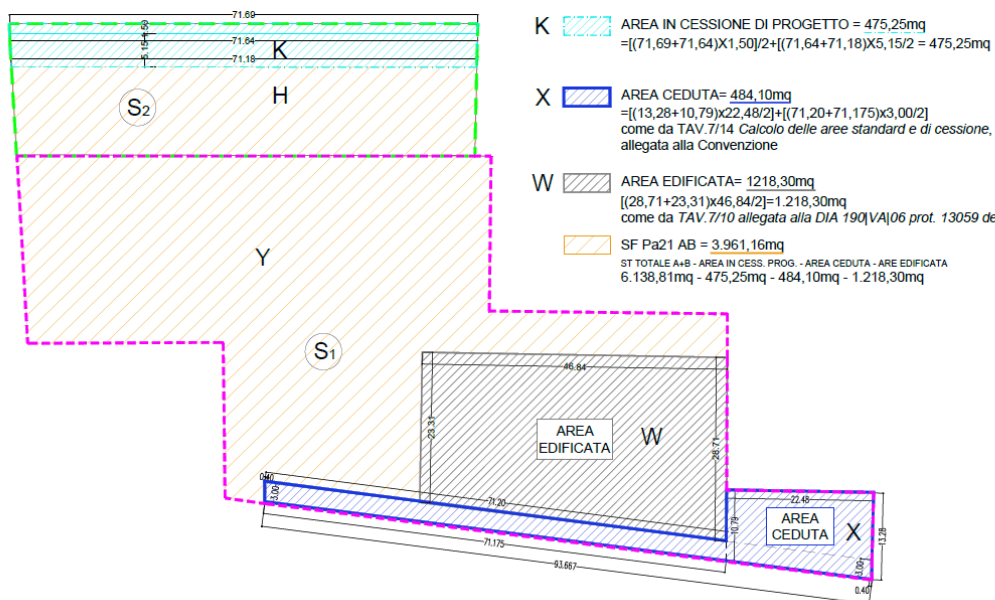
COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

SUPERFICI DERIVANTI DA RILIEVO TOPOGRAFICO

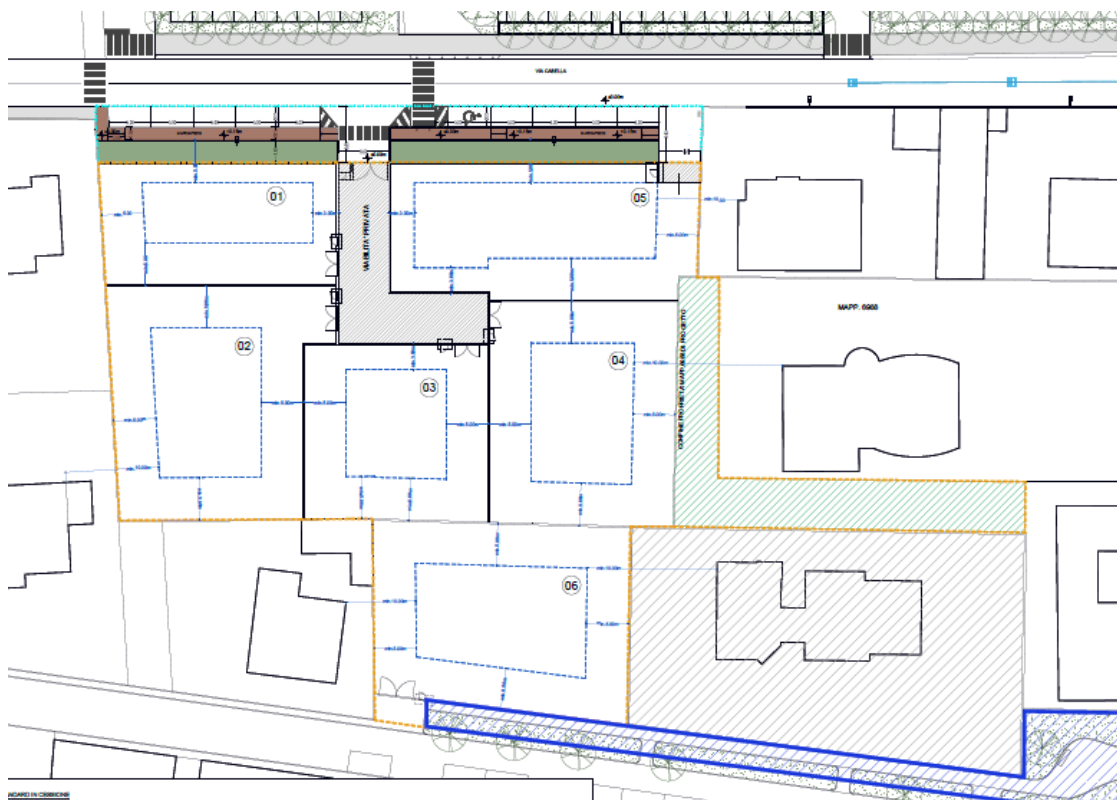
S₁ - - - - - PA21A mq. 4.703,70

S₂ - - - - - PA21B mq. 1.435,11

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE: mq. 6.138,81



Distribuzione planimetrica proposta





COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

RAFFRONTO TRA PIANO ORIGINARIO E PROPOSTA

Dal raffronto in tabella emerge che la redistribuzione non modifica l'impostazione urbanistica generale del Piano Attuativo originario (ex APC13), mantenendo invariati i principali parametri urbanistici (indice fondiario, altezza massima e potenzialità edificatoria complessiva dell'ambito PA 21A-B). Contestualmente, la riorganizzazione delle superfici consente di conseguire un più efficace equilibrio tra le aree private e le dotazioni pubbliche.

Tabella riassunto superfici

	PA 21A (informazioni urbanistiche 2002)	PA 21A attuazione parziale del Piano anno 2006	PA 21A informazioni urbanistiche 2026 a seguito di attuazione parziale del Piano	PA 21B informazioni urbanistiche 2026 da rilievo strumentale	PA 21AB informazioni urbanistiche 2026 complessive
ST	4703,70 mq	4703,70 mq	4703,70 mq	1435,11 mq	6138,81 mq
SLP	ST x IF (0,27 mq/mq)		(1.270,00mq - 227,69mq)	ST x IF (0,27 mq/mq)	(1.042,31mq + 387,48mq)
	1270,00 mq	227,69 mq	1042,31 mq	387,48 mq	1429,79 mq
STANDARD URBANISTICI	33% ST			33% ST	
	1552,22 mq			473,59 mq	
STANDARD INDIVIDUATI					
	484,10 mq			475,25 mq	475,25 mq
STANDARD DA MONETIZZARE					
	1068,12 mq				
SF	(ST - STANDARD INDIVIDUATI)		(4219,60mq - 1218,30mq)	(ST - STANDARD INDIVIDUATI)	(3.001,30mq + 959,86mq)
	4219,60 mq	1218,3 mq	3001,30 mq	959,86 mq	3961,16 mq
SC	ST/3			ST/3	(1.184,50mq + 478,37mq)
	1567,90 mq	383,40 mq	1184,50 mq	478,37 mq	1662,87 mq
SUP. PERM.	SF x 30%		(1.265,88mq - 607,08mq)	SF x 30%	(658,80 + 287,96mq)
	1265,88 mq	607,08 mq	658,80 mq	287,96 mq	946,76 mq
ALTEZZA MASSIMA	10,50 m	10,50 m	10,50 m	10,50 m	10,50 m

In particolare, rispetto alla previsione originaria del PA 21A, che contemplava il reperimento parziale degli standard urbanistici con monetizzazione di una quota pari a 1.068,12 mq, l'assetto aggiornato dell'ambito PA 21A-B garantisce il soddisfacimento integrale delle superfici destinate a servizi pubblici mediante cessione diretta delle aree necessarie, eliminando il ricorso alla monetizzazione. Tale soluzione determina un miglioramento qualitativo e quantitativo delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento, mantenendo al contempo la coerenza con l'impianto pianificatorio originariamente approvato.

Oneri e Monetizzazioni:

Per quanto attiene la parte non attuata dell'APC13, gli oneri di urbanizzazione e le monetizzazioni sono stati completamente assolti così come le cessioni previste in convenzione.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti, per l'attuazione della parte residua, ammontano complessivamente a € **57.838,47**, di cui € 16.545,27 per opere di urbanizzazione primaria ed € 41.293,20 per opere di urbanizzazione secondaria, come da calcolo in tabella di seguito riportata:



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

Tabella calcolo oneri

Pa21 A																		
				SLP RESIDUALE DA REALIZZARE (1270,00-227,69)mq				1 042,31	mq									
				VOLUME				3126,93	mc									
		CONTRIBUTO OO.UU. AL MOMENTO DEL CONVENZIONAMENTO - anno 2003 (per la sola SLP residuale)							VARIANTE - anno 2026							DIFFERENZA ONERI DOVUTI		
OO.UU. PRIMARIE	4,75	€/mc	X	3126,93	mc	=	14 852,92	€	7,32	€/mc	X	3126,93	mc	=	22 889,13	€	8 036,21	€
OO.UU. SECONDARIE	6,04	€/mc	X	3126,93	mc	=	18 886,66	€	14,03	€/mc	X	3126,93	mc	=	43 870,83	€	24 984,17	€
Pa21 B																		
				SLP				387,48	mq									
				VOLUME				1162,44	mq									
				ST				1435,11	mq									
				STANDARD (33% ST)				473,59	mq									
				AREA IN CESSIONE				475,25	mq									
		NON CONVENZIONATO							VARIANTE - anno 2026							ONERI DOVUTI		
OO.UU. PRIMARIE									7,32	€/mc	X	1162,44	mc	=	8 509,06	€	8 509,06	€
OO.UU. SECONDARIE									14,03	€/mc	X	1162,44	mc	=	16 309,03	€	16 309,03	€
Pa21 A+B																TOTALI		
OO.UU. PRIMARIE																16 545,27		€
OO.UU. SECONDARIE																41 293,20		€

La proposta prevede la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione e al completamento degli spazi pubblici prospicienti Via Cabella, comprendenti parcheggi pubblici, marciapiedi e aree verdi alberate, in coerenza con le finalità di interesse pubblico perseguite dal Piano Attuativo;

Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare:

- è pari a € 76.305,04, come risultante dal computo metrico estimativo;
- è previsto lo scomputo del costo delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti dal soggetto attuatore;
- risulta superiore all'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti, pari a € 57.838,47, pertanto nulla sarà dovuto alla presentazione dei titoli abilitativi;

Il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato in sede di rilascio del titolo edilizio, secondo le modalità di calcolo e le tariffe vigenti al momento della presentazione dell'istanza.



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

CONCLUSIONI

La proposta presentata dall'operatore è stata oggetto di valutazione in ordine ai relativi contenuti urbanistici e attuativi.

Dall'istruttoria espletata è emerso che l'ambito di intervento non ha subito modificazioni sostanziali sotto il profilo morfologico, urbanistico e territoriale rispetto al quadro pianificatorio del PRG vigente alla data di approvazione.

La proposta di attivazione risulta coerente con l'impianto urbanistico originariamente approvato, non determina riduzioni delle dotazioni territoriali e consente il completamento dell'intervento attraverso la ridefinizione delle modalità attuative delle parti non attuate.

L'approvazione del presente atto ricognitivo, ai sensi della normativa vigente, consente pertanto l'attivazione delle procedure tecnico-amministrative necessarie all'attuazione del Piano, nel rispetto degli obblighi e degli impegni assunti dal soggetto attuatore con la stipula della Convenzione urbanistica.