

AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

ex artt. 7 e 8 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. e art. 11 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.,

FINALIZZATO ALLA LOCALIZZAZIONE DELL'OPERA, ALLA VARIANTE AL PGT, ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E ALLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ E INDIFFERIBILITÀ, RELATIVO A:

"PIANO ATTUATIVO EX ART. 30 NTA PGT – OPERE DI URBANIZZAZIONE LEGATE AD UN COMPARTO COMMERCIALE MSV – ROTATORIA VIA PEGORARO IN COMUNE DI GALLARATE (VA)"

IL DIRIGENTE

Visti:

- la Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i.;
- il D.P.R. 08/06/2001, n. 327 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 31/03/2023, n. 36 e s.m.i., in particolare l'art. 38;
- la L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i.;

Visti altresì:

- la prima Variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Gallarate, approvata ai sensi della L.R. 11/03/2005, n. 12, con deliberazioni di Consiglio Comunale 03/06/2015, n. 29 e 04/06/2015, n. 30, efficace dal 22/07/2015 a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi, n. 30;
- l'Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria con prescrizioni sulla tipologia di essenze, n. 2 del 03/01/2025, avente ad oggetto "Intervento di demolizione complesso produttivo, costruzione di fabbricato commerciale e sistemazione aree di pertinenza e viabilità in ambito soggetto a predisposizione di Piano Attuativo, proposti dall'operatore avente titolo Immobiliare Costabella SRL in località Via Angelo Pegoraro, 21, identificato al fg. 2, mappali 534, 536 sub.3 e 3883 sub. 4 della sezione censuaria di Gallarate";
- il progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE), redatto dallo studio TRM GROUP s.r.l., con sede in Via Giuseppe Ferrari n. 39, Monza (MB), presentato nell'ambito del Piano Attuativo ex art. 30 NTA del PGT vigente in data 08/07/2026, prot. n. 48414, e la successiva integrazione dell'allegato progettuale denominato "*Invarianza Idraulica opere di urbanizzazione*", pervenuta in data 28/07/2026, prot. n. 53375;

Premesso che:

- il PFTE delle opere in oggetto è stato redatto ai sensi dell'art. 41 e con i contenuti dell'Allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 ed è stato presentato nell'ambito del più ampio intervento edilizio di cui alla procedura di Piano Attuativo ex art. 30 NTA del PGT vigente;
- l'operatore si è reso disponibile, in fase di sottoscrizione della Convenzione del Piano Attuativo, alla progettazione e realizzazione delle opere infrastrutturali volte alla riqualificazione del tratto di Via A. Pegoraro mediante la formazione di una "doppia rotatoria" e alla riqualificazione delle attuali aree a parcheggio, rilevando l'interesse pubblico dell'Ente ad un miglioramento della viabilità ordinaria già compromessa e

avvalendosi della proposta di apertura di un nuovo comparto commerciale per medie strutture di vendita;

- la realizzazione dell'opera richiede la variante al PGT per conformare le aree a sedimi stradali pubblici, nonché l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;
- per l'intervento non risulta accertata la conformità del PFTE alla pianificazione urbanistica e alla regolamentazione edilizia vigenti (art. 38, comma 2, lett. b), D.Lgs. n. 36/2023), e trova pertanto applicazione la procedura di cui all'art. 38, comma 3, del medesimo decreto;
- con nota prot. n. 70209 del 08/10/2026 è stata indetta e convocata la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 38 del D.Lgs. n. 36/2023, ai fini dell'approvazione del PFTE, della localizzazione dell'opera con la relativa variante al PGT, dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, della dichiarazione di pubblica utilità e degli ulteriori atti di assenso necessari, ivi compresa l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, per la quale l'istruttoria comunale e il parere della Soprintendenza sono resi nell'ambito della Conferenza;
- la determinazione motivata di conclusione della Conferenza, che sarà adottata dal Comune di Gallarate quale Amministrazione procedente, approva il progetto, ha effetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti in ordine alla localizzazione dell'opera, comprende la dichiarazione di pubblica utilità e indifferibilità delle opere e il vincolo preordinato all'esproprio (art. 38, comma 10, D.Lgs. n. 36/2023);
- le comunicazioni agli interessati di cui all'art. 14, comma 5, della L. n. 241/1990 tengono luogo della fase partecipativa di cui all'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001, e al proprietario dell'area interessata viene inviata apposita comunicazione, con facoltà di formulare osservazioni nei 30 giorni successivi (art. 11, comma 2, D.P.R. n. 327/2001);

COMUNICA

che questa Amministrazione, nella qualità di Amministrazione procedente ed espropriante, avvia il procedimento volto alla localizzazione dell'opera, alla variante al PGT, all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità e indifferibilità delle opere relative all'intervento in oggetto.

Gli immobili interessati dall'opera e inseriti nel PFTE sono quelli elencati nel piano particellare del PFTE qui di seguito sinteticamente individuate:

Comune	Foglio	Particella
GALLARATE (VA)	1	7317
GALLARATE (VA)	1	534
GALLARATE (VA)	1	3844
GALLARATE (VA)	1	3786

Per effetto della determinazione motivata di conclusione della Conferenza di Servizi:

- la destinazione urbanistica degli immobili sarà variata da [indicare destinazione vigente] a [indicare nuova destinazione];
- sugli immobili sarà apposto il vincolo preordinato all'esproprio e sarà dichiarata la pubblica utilità e l'indifferibilità dell'opera;
- l'acquisizione degli immobili avverrà ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., con corresponsione della relativa indennità, determinata secondo le disposizioni del medesimo Testo unico.

Ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n. 241/1990 e s.m.i. si comunica inoltre che:

- a) l'Amministrazione competente è il Comune di Gallarate, con sede in Via Verdi n. 2, Gallarate;
- b) l'oggetto del procedimento è quello indicato in epigrafe;
- c) l'ufficio competente è il Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, sito in Via Cavour n. 2, Gallarate;
- d) il Responsabile del procedimento è l'Ing. Cristiano Tenti (e-mail: tecnico@comune.gallarate.va.it; tel. 0331/754278);
- e) il domicilio digitale dell'Amministrazione è: protocollo@pec.comune.gallarate.va.it
- f) entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data del presente avviso è possibile presentare osservazioni, memorie e documenti, che l'Amministrazione ha l'obbligo di valutare, al Responsabile del procedimento, all'indirizzo PEC sopra indicato (art. 11, comma 2, D.P.R. n. 327/2001; art. 10 L. n. 241/1990);
- g) gli atti del procedimento, compreso il PFTE, possono essere visionati presso il Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, previo appuntamento telefonico (tel. 0331/754278; e-mail: tecnico@comune.gallarate.va.it), e sono consultabili al seguente link: <https://www.dropbox.com/t/TWvTO6UdsjONxAaS>
- h) la Conferenza di Servizi si conclude entro il 09/12/2026, prorogabile una sola volta per non più di 10 giorni nei casi previsti dall'art. 14-quinquies, comma 1, della L. n. 241/1990; la determinazione motivata di conclusione, che costituisce provvedimento finale del procedimento, sarà adottata nei 5 (cinque) giorni successivi alla scadenza del termine di conclusione (art. 38, comma 10, D.Lgs. n. 36/2023);
- i) in caso di inerzia dell'Amministrazione è esperibile il rimedio di cui all'art. 2, comma 9-bis, della L. n. 241/1990; il titolare del potere sostitutivo è [indicare soggetto e recapito].

Qualora la S.V. non risulti più proprietaria degli immobili interessati dall'opera, si prega di comunicare il nominativo del nuovo proprietario al Responsabile del procedimento, ai recapiti sopra indicati.

Distinti saluti.

Gallarate, 19/10/2026

IL DIRIGENTE
Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
Ing. Cristiano Tenti
(sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)