



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

SUAP IN VARIANTE AL PGT DI SUMIRAGO

1 - PREMESSA

In data 27.06.2026 il Comune di Sumirago ha messo a disposizione¹, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR nn. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante puntuale al PGT vigente²; nella fattispecie trattasi della procedura di Sportello Unico della ditta Mass S.r.l. finalizzata all'ampliamento dell'attività.

2 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

3 - CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

L'area oggetto della variante, ricadente nel foglio 9, mappale 2252, del territorio comunale di Sumirago (frazione Caidate), misura circa 2.800 mq e confina con la ditta MASS Srl. Tale ditta intende procedere, nel suddetto ambito di proprietà, all'ampliamento del proprio sito produttivo con la costruzione di un nuovo edificio.

Trattasi di variante urbanistica poiché, secondo il PGT vigente, l'area proposta per l'ampliamento ha una destinazione agricola e l'intervento a mezzo SUAP ne modifica la destinazione d'uso a D2, prevedendo un ambito produttivo con previsione di nuova costruzione.

A lato, a titolo esplicativo, si riporta la localizzazione dell'area in variante affiancata dall'individuazione della sede della ditta.



¹ Rif. PEC n. 31850 del 29.06.2026, nella quale si fissa anche la data della conferenza per il giorno 28/07/2026.

² il PGT è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29.11.2011 e vigente dal 04.04.2012 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 14 del 02.04.2014. Si precisa che con DCC n. 50 del 18.12.2018 è stata prorogata la validità del DdP.

Tale area d'intervento attualmente si presenta incolta e il contesto d'appartenenza è caratterizzato da edifici prevalentemente produttivi, pur trovandosi sul limitare di aree agricole e boschive (a ovest) se non anche residenziali (a sud).

L'attività della società verte sulla produzione e successiva commercializzazione di attrezzi destinati prevalentemente alla industria delle costruzioni (quali pale, badili, scalpelli, etc.); la prima parte della produzione si attua mediante stampaggio e piegatura di lamiere metalliche, si provvede quindi al montaggio dei manici in legno, oltre ad altre attività specifiche per i singoli prodotti.

L'azienda ha avuto, negli ultimi anni un notevole incremento in termini di fatturato e di richieste di mercato, tanto da necessitare di nuovi spazi produttivi, da qui l'esigenza della variante.

La superficie del nuovo fabbricato in progetto sarà di 1.075,30 mq; dal RP si evince che saranno rispettati i rapporti di superficie coperta della zona D2.

L'altezza del fabbricato sarà di 8 m, come quelli esistenti, sempre in conformità alle NTA del PGT per la zona D2.

Solo una parte del cortile sarà pavimentato (lato sud) mentre non si prevede di dover utilizzare il diritto di passo da nord (se non per l'attività di costruzione); il lato ovest della proprietà sarà interessato da un intervento che prevede la sistemazione dell'argine del fosso esistente con l'installazione di una recinzione con pali in ferro e rete metallica dell'altezza di 1,75 m, oltre a una siepe verde.

Le facciate dell'edificio saranno realizzate con pannelli prefabbricati in cemento coibentato, finito con graniglia di marmo fine in due colori, come le pareti dell'esistente. Le finestre saranno in alluminio di colore scuro, dimensioni 125 x 200 cm.

Si prevede l'installazione di un impianto di riscaldamento con funzionamento a gas metano e diffusori di aria calda tipo "ROBUR". Sul tetto sarà installato un impianto fotovoltaico.

Come dichiarato nel RP, l'ampliamento della ditta risulta conforme alle disposizioni dell'art. 5, comma 4, della l.r. 31/2004³ fermo restando che, essendo la superficie di variante su area agricola di PGT, il consumo di suolo da essa generato, nella prossima modifica complessiva del PGT, concorrerà al rispetto delle soglie regionali e provinciali per la riduzione del consumo di suolo.

Il RP si conclude senza evidenziare situazioni di criticità ambientale.

4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

In riferimento ai criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07 sono state valutate sia le *caratteristiche della variante* oggetto di verifica di assoggettabilità (punto 1 dei criteri), che le *caratteristiche degli effetti e delle aree interessate* (punto 2 dei criteri regionali), per le quali è di esclusiva competenza comunale verificare il diverso ruolo delle aree all'interno delle più ampie politiche di governo del territorio. In relazione a tali aspetti si riscontra quanto segue.

Si precisa fin da ora che la variante a mezzo SUAP risulta conforme alle disposizioni dell'art. 5, comma 4, della l.r. 31/2014³ e che, essendo la superficie di variante su area agricola di PGT, genera un consumo di suolo che concorrerà al rispetto delle soglie regionali e provinciali per la riduzione del consumo di suolo.

L'area d'intervento si colloca esternamente al tessuto consolidato di Sumirago, in ambito a ridosso della ditta esistente.

L'area di variante interessa un ambito agricolo del PTCP vigente classificato "moderatamente fertile" ma si pone esternamente agli schemi di Rete Ecologica Provinciale e ad altri vincoli di natura paesaggistica, geologica, idrogeologica.

Come tutto il territorio comunale la stessa è interessata da elementi di primo livello della RER ma non interferisce con la rete Natura 2000.

³“I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo”.

Appurato e condiviso che il Rapporto Preliminare argomenta la strategicità della previsione rispetto al fabbisogno dell'azienda e alla sua localizzazione, si osserva che l'intervento non comporta una perdita di **funzionalità ecologica** poiché insiste su un'area a ridosso dell'urbanizzato.

È comunque sempre opportuno, anche dal punto di vista paesaggistico, che il progetto predisponga delle adeguate misure mitigative lungo il perimetro dell'ambito (che nel RP sono solo menzionate ma non descritte) atte a un miglior inserimento del nuovo fabbricato nel contesto d'appartenenza.

In relazione all'erosione dell'**ambito agricolo** di PTCP vigente, dovuta all'attuazione dell'intervento, sembra doveroso precisare la non riconferma dell'ambito agricolo nello strumento provinciale recentemente adottato, il che induce a una riflessione circa la non rilevanza sovracomunale dell'area rispetto al tema, che ad oggi risulta incolta, interclusa tra il TUC e il cimitero e comunque marginale all'attuale ambito agricolo.

Ad ogni modo, rispetto al tema agricoltura si rimanda anche al parere regionale per la parte relativa alla produttività/conduzione dei suoli agricoli.

Dal punto di vista **viabilistico** e della **tutela e gestione delle risorse idriche** non si riscontrano criticità.

Rispetto al tema del **recapito dei reflui**, si rimanda al parere di ATO (rif. PEC n. 34955 del 16.07.2026) allegato alla presente istruttoria.

5 - NOTE

Si segnala che la variante al PGT dovrà essere corredata dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. Allegato 1 (Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314), a firma del geologo e del professionista che ha redatto il progetto (o dal responsabile dell'ufficio tecnico), che con esso andrà approvata.

In merito alla successiva verifica di compatibilità con il PTCP, si rimanda all'area web provinciale in cui sono specificate le modalità per richiedere l'avvio del procedimento, disponibile al seguente link:

[Valutazione di compatibilità con il PTCP - Provincia di Varese](#)

6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Si ritiene che la Variante proposta nell'ambito della procedura SUAP e qui esaminata in merito alla sua assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica non presenti elementi di criticità tali da necessitare l'avvio di un procedimento di VAS.

Si richiama quanto indicato nel paragrafo 4 per il perfezionamento degli atti ai fini della successiva conferenza SUAP.

Varese, 22.07.2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.