

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

(Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)
per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita "Decathlon Italia srl"
nell'ambito del Piano Attuativo "Savills Investment Management SGR S.p.A. Fondo
Boccaccio" - via Cecilio 15, Como

tra

Provincia di Como, in persona del Presidente Fiorenzo Bongiasca

Comune di Como, in persona del Sindaco Mario Landriscina

Comune di Grandate, in persona del Sindaco Alberto Peverelli

Comune di Montano Lucino, in persona del Sindaco Alberto Introzzi

premesso che

- il Comune di Como è dotato del Piano di Governo del Territorio - PGT approvato con D.C.C. n. 32 del 13/06/2013 (efficace dal 18/12/2013), cui ha fatto seguito la variante approvata con D.C.C. n. 64 dell'11 luglio 2016 (efficace dal 19/10/2016) relativa al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole;
- l'area interessata dal Piano Attuativo in oggetto, sita in via Cecilio n. 15 - Como, è classificata dal Piano delle Regole – PGT nell'Ambito CR2.2 "*Ambiti individuati in qualità di Programma di Riassetto Urbano prevalentemente non residenziali da riqualificare anche per gli aspetti relativi alla struttura urbanistica - Via Cecilio, Via Scalabrini e Via Tentorio*", ambito disciplinato dall'art. 54 delle Disposizioni Attuative - PGT che prevede espressamente l'insediamento della Grande Struttura di Vendita non alimentare nell'ambito di Via Cecilio;
- in data 22 dicembre 2017, la società "Savills Investment Management SGR S.p.A. Fondo Boccaccio", di seguito soggetto proponente, con sede legale in Via San Paolo n. 7 a Milano, ha presentato l'istanza P.G. 71978/2017, per l'attivazione della procedura di assoggettabilità alla VAS relativa all'insediamento di una Grande Struttura di Vendita non alimentare nell'area sita in via Cecilio n. 15 - Como;

- in data 10 ottobre 2018, si è concluso l'iter di verifica di assoggettabilità a VAS con la pubblicazione del Decreto di non assoggettabilità con prescrizioni - provvedimento dell'Autorità Competente per la VAS, P.G. 56306/2018;
- in data 17 ottobre 2018, il Decreto di non assoggettabilità alla Vas è stato notificato a tutti i soggetti ed enti coinvolti nel procedimento e non sono pervenute successive osservazioni in merito a detto Decreto;
- in data 4 giugno 2019, la società "Savills Investment Management SGR S.p.A. Fondo Boccaccio" ha presentato al Comune di Como l'istanza P.G. n. 31290/2019, per l'approvazione del Piano Attuativo relativo all'insediamento di una Grande Struttura di Vendita non alimentare nell'area sita in via Cecilio n. 15 - Como, contenente il recepimento delle prescrizioni di cui al citato Decreto di non assoggettabilità alla VAS;
- la Giunta Comunale ha rispettivamente adottato e approvato il Piano Attuativo di che trattasi con deliberazioni n. 120/2020 e n. 271/2020;
- in data 22 ottobre 2020, la società "Decathlon Italia srl" ha presentato al SUAP del Comune di Como l'istanza P.G. 78781/2020, per l'autorizzazione all'apertura di una grande struttura di vendita al dettaglio nell'area sita in via Cecilio n. 15 – Como, cui ha fatto seguito l'indizione della relativa Conferenza di Servizi e la convocazione della prima seduta per il 16 dicembre 2020;
- in data 1° dicembre 2020, la Provincia di Como in vista di detta seduta ha trasmesso la nota Prot. n. 42088 (rif. Provincia di Como) contenente taluni rilievi e richieste di chiarimento, che è stata riscontrata dal Comune di Como con nota P.G. 0096179/2020 dell'11 dicembre 2020;
- in data 15 dicembre 2020, la Provincia di Como con nota P.G. 0097276/2020, preso atto delle precisazioni fornite dal Comune di Como, tra l'altro in relazione all'iter di approvazione del Piano Attuativo, che si concluderà con specifica deliberazione comunale successiva alla chiusura della Conferenza di Servizi, ha ribadito la necessità di addivenire alla sottoscrizione di uno specifico Accordo, secondo quanto disposto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como – PTCP;
- in data 16 dicembre 2020, si è tenuta la prima seduta della Conferenza di Servizi per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che si è conclusa con la dichiarazione di ammissibilità dell'istanza della società "Decathlon Italia srl" ai fini del prosieguo del procedimento;
- in data 20 gennaio 2021, si è tenuta la seconda Conferenza di Servizi relativa al medesimo procedimento, finalizzata alla valutazione integrata d'impatto con la determinazione del relativo indicatore e la definizione delle condizioni di sostenibilità;

premessò ancora che

l'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como – PTCP, individua tra le funzioni di rilevanza sovracomunale le grandi strutture di vendita e prevede per il loro insediamento la promozione di Accordo cui partecipa la Provincia stessa;

considerato ulteriormente che

a seguito delle valutazioni ed osservazioni emerse nelle prime due sedute della conferenza di servizi, nonché a quanto convenuto in successivi incontri tra il Comune di Como, la Provincia di Como, il Comune di Grandate ed il Comune di Montano Lucino, si è concordato di sottoscrivere il presente accordo di pianificazione in relazione alle reciproche volontà di condividere le finalità dell'intervento, in particolare in merito alle soluzioni viabilistiche che interessano l'area interessata dalla rotatoria denominata *dell'Alambicco*, a margine del confine comunale di Como e dei Comuni di Grandate e Montano Lucino,

tutto quanto premessò e considerato si conviene quanto segue

1. Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Pianificazione.

2. Oggetto dell'Accordo

Costituisce oggetto del presente Accordo di Pianificazione la condivisione dell'insediamento della Grande Struttura di Vendita non alimentare Decathlon Italia srl nell'area interessata dal Piano Attuativo "Savills Investment Management SGR S.p.A. Fondo Boccaccio", localizzata in via Cecilio 15 - Como, e delle connesse opere di adeguamento del sistema viabilistico, ciclopedonale e di riqualificazione ambientale.

3. Localizzazione dell'intervento

L'intervento è localizzato nel settore sud-ovest dell'abitato della città di Como, prossimo alle direttrici di attraversamento territoriale in direzione dell'infrastruttura autostradale (autostrada A9).

L'area interessata dalla proposta di Piano Attuativo è collocata lungo il lato sud dell'asse stradale di via Cecilio e ricade entro il tessuto urbano consolidato del territorio comunale.

4. Il progetto

Il Piano Attuativo è volto al recupero di un ambito commerciale attualmente in stato di abbandono e degrado, nonché a dotare il comparto di un nuovo assetto viabilistico funzionale alla sua

riqualificazione urbanistica, che tiene conto degli impatti indotti dalle trasformazioni in corso lungo l'asse di via Cecilio.

La proposta progettuale prevede:

- l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita non alimentare in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Como e al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- una dotazione di aree di uso pubblico, interesse pubblico e generale, pari al 200% della superficie commerciale (slp), assicurata mediante il reperimento di aree da asservire all'uso pubblico destinate a parcheggio e a fasce a verde con funzione filtro/separazione lungo i confini dell'ambito di intervento, nonché in minima parte mediante monetizzazione;
- la realizzazione di un nuovo assetto viabilistico comportante l'inserimento di una nuova rotatoria lungo la via Cecilio, quest'ultima posta in corrispondenza dell'innesto della viabilità di accesso e di servizio al comparto;
- lo sviluppo della rete ciclopedonale.

5. Gli strumenti urbanistici vigenti

5.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

L'art. 8 delle Norme del PTCP individua tra gli interventi di rilevanza sovracomunale da localizzare prevalentemente nei territori dei "Centri urbani di rilevanza sovracomunale-poli attrattori", le grandi strutture di vendita, previa sottoscrizione di Accordo cui partecipa la Provincia.

Il Comune di Como rientra nell'elenco dei poli attrattori di cui all'art. 34 delle Norme citate.

5.2 Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Como

Il vigente Piano delle Regole - PGT classifica l'area interessata dal Piano Attuativo nell'Ambito CR2.2 "*Ambiti individuati in qualità di Programma di Riassetto Urbano prevalentemente non residenziali da riqualificare anche per gli aspetti relativi alla struttura urbanistica - Via Cecilio, Via Scalabrini e Via Tentorio*"; la relativa disciplina è contenuta nell'art. 54 delle Disposizioni Attuative - PGT che:

- prevede espressamente l'insediamento della GSV non alimentare esclusivamente nell'ambito di Via Cecilio e pertanto, il Piano Attuativo in oggetto risulta conforme ed in attuazione del PGT e non comporta variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- stabilisce, quale obiettivo principale, che "*Gli interventi previsti in questi ambiti, perimetrati in qualità di Programmi di Riassetto Urbano, devono conseguire: - la*

razionalizzazione e riqualificazione dell'assetto viabilistico mediante la realizzazione di nuove connessioni interne, la rivisitazione delle opere/attrezzature infrastrutturali e di arredo del sistema della mobilità nonché dei relativi attraversamenti ...”;

- domanda allo strumento del Piano Attuativo la definizione e l'attuazione degli obiettivi prefigurati per la riqualificazione dell'ambito.

6. L'accessibilità

Il nuovo assetto viabilistico definito in funzione della nuova struttura commerciale è stato quindi predisposto al fine di perseguire e attuare gli obiettivi principali prestabiliti dal citato art. 54 delle Disposizioni Attuative - PGT, avuto riguardo degli impatti territoriali/ambientali generati dall'intervento di ristrutturazione urbanistica del comparto.

L'intervento prevede in particolare:

- la razionalizzazione e riqualificazione dell'assetto viabilistico mediante la formazione di una rotatoria sulla Via Cecilio, quale risoluzione dell'intersezione tra la medesima Via Cecilio e le nuove connessioni interne al comparto, funzionali anche all'accessibilità delle dotazioni infrastrutturali previste dal Piano Attuativo;
- l'adeguamento dei rami viabilistici di via del Doss e di via Cecilio in corrispondenza dell'innesto sulla rotatoria esistente c.d. “dell'Alambicco”, con relative sistemazioni a verde, e il rifacimento della segnaletica di canalizzazione sui restanti rami confluenti;
- la realizzazione di parte del percorso ciclopedonale lungo la via Cecilio in coordinamento con gli interventi in capo a soggetti terzi già autorizzati.

Si prende atto, inoltre, che il soggetto attuatore ha assunto a proprio carico le obbligazioni per l'attuazione delle condizioni di sostenibilità di cui alla d.g.r. X/1193/2013; il Comune di Como destinerà le somme derivanti dalle obbligazioni assunte con l'atto di cui sopra, a specifico centro di costo finalizzato alla realizzazione di interventi infrastrutturali sul territorio comunale ed in particolare ad intervenire sulla viabilità posta nelle vicinanze del nuovo insediamento commerciale, sulla rotatoria cosiddetta dell'Alambicco, sulle vie Colombo, Leopardi e via Del Dos e sulla rete ciclopedonale tra la piana di Lazzago ed il Comune di Grandate.

Si prevede inoltre, al fine di dare continuità alla rete ciclopedonale, con la riqualificazione del collegamento tra la piana di Lazzago e la via Giuditta Pasta – Comune di Grandate (indicativamente dalla zona della rotatoria c.d. “dell'Alambicco” in direzione sud, lungo il margine ovest dell'area Camping di via Cecilio 27 e con attraversamento del sedime ferroviario FNM mediante ponticello

esistente). Tale sviluppo della rete ciclopedonale si connette altresì all'esistente percorso che attraversa la piana di Lazzago con recapito alla stazione FNM "Grandate".

La riqualificazione di tale tratto, unitamente, alla previsione della rete ciclopedonale sull'intero asse di Via Cecilio ne completerà la connessione fra i Comuni di Como e Grandate e le relative polarità strategiche in particolare con la stazione della FNM "Grandate".

7. Aspetti paesaggistico-ambientali

L'area oggetto di intervento ricade entro un comparto caratterizzato da un tessuto misto prevalentemente produttivo-artigianale da riqualificare, nel caso specifico si procederà alla demolizione di un edificio in stato di abbandono e degrado già a destinazione commerciale ed alla successiva ricostruzione per la realizzazione di un nuovo edificio commerciale, nonché alla formazione di aree a parcheggio e fasce a verde con funzione filtro/separazione lungo i confini dell'insediamento.

Complessivamente l'intervento è volto a produrre ricadute positive nei termini della rigenerazione urbana e della sostenibilità ambientale del comparto urbano e del suo intorno.

8. Impegni reciproci e disposizioni finali

Con il presente Accordo di Pianificazione, relativo all'insediamento della Grande Struttura di Vendita non alimentare "Decathlon Italia srl" nell'area interessata dal Piano Attuativo "Savills Investment Management SGR S.p.A. Fondo Boccaccio", localizzata in via Cecilio 15 - Como, e alle connesse opere di adeguamento del sistema viabilistico, di riqualificazione ambientale e di sviluppo della rete ciclopedonale, si conviene quanto segue:

1. il Comune di Como, il Comune di Grandate, il Comune di Montano Lucino e la Provincia di Como, con il presente accordo condividono le finalità dell'intervento e ne esprimono il consenso unanime;
2. il Comune di Como è l'unico soggetto titolato a verificare il rispetto degli obblighi assunti dal soggetto attuatore;
3. il Comune di Grandate ed il Comune di Como convengono sull'intervento di riqualificazione del collegamento ciclopedonale esistente tra la piana di Lazzago e la Via Giuditta Pasta – Comune di Grandate, finalizzato a consentire un più agevole collegamento tra i due Comuni, in particolare agevolando i cittadini del Comune di Grandate in direzione del Comune di Como lungo la Via Pasta verso la Via Cecilio e Via Paoli. Il Comune di Como si impegna a realizzare l'intervento coordinandolo con gli altri interventi di realizzazione dei percorsi ciclopedonali previsti sulla Via Cecilio, che conetteranno la stazione di Grandate-Como- Breccia con la Via Paoli, fino al centro

città; Il Comune di Grandate ed il Comune di Como, nelle forme che saranno definite tra i due Comuni, si impegnano a concordare l'eventuale ripartizione degli oneri manutentivi del tratto della ciclopedonale dalla Via Pasta fino alla Via Cecilio;

4. il Comune di Como, il Comune di Grandate, il Comune di Montano Lucino e la Provincia di Como concordano sulla necessità di eseguire interventi di miglioramento della rotatoria esistente c.d. "dell'Alambicco" e relative diramazioni, con particolare attenzione all'asse viabilistico della Via Pasta, (anche denominata Via Leopardi) nell'innesto della rotatoria denominata dell'Alambicco, al fine di ottimizzare la viabilità e ridurre la congestione del traffico. A tale scopo le soluzioni progettuali saranno condivise tra i soggetti coinvolti nel presente accordo, e approvate e realizzate secondo la relativa competenza territoriale;
5. il Comune di Montano Lucino ha espresso parere favorevole all'intervento con nota a firma del Sindaco Alberto Introzzi, trasmessa al Comune di Como in data 15/12/2020 REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0097319;

9. Sottoscrizione

Il presente Accordo di Pianificazione è sottoscritto dal Presidente della Provincia di Como, dal Sindaco del Comune di Como, dal Sindaco del Comune di Grandate e dal Sindaco del Comune di Montano Lucino.

Gli effetti dell'Accordo decorrono dalla sua sottoscrizione e cessano al decorso dei termini di validità del Piano Attuativo fissati in anni cinque, gli impegni assunti resteranno comunque validi fino al compimento delle opere previste.

L'attuazione del presente Accordo sarà soggetta a verifica su richiesta motivata di uno degli Enti sottoscrittori.

Il Presidente della Provincia di Como
Fiorenzo Bongiasca

Il Sindaco del Comune di Como
Mario Landriscina

Il Sindaco del Comune di Grandate
Alberto Peverelli

Il Sindaco del Comune di Montano Lucino
Alberto Introzzi