



COMUNE DI COMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **120** di Registro

SEDUTA DEL 2 Luglio 2020

PRESIDENTE: DOTT. MARIO LANDRISCINA

SEGRETARIO: AVV. GIUSEPPE LOCANDRO

Sono presenti al momento della votazione della seguente deliberazione:

		PRESENTI	ASSENTI
LANDRISCINA MARIO	Sindaco	si	
CALDARA ADRIANO	Vice Sindaco	si	
CORENGIA ANGELA	Assessore	si	
PETTIGNANO FRANCESCO	“	si	
GALLI MARCO	“	si	
NEGRETTI ELENA	“	si	
GENTILINI CAROLA	“	si	
BONDURI ALESSANDRA	“	si	
BUTTI MARCO	“	si	
	“		

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO "SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR S.P.A. FONDO BOCCACCIO" AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. N.12/2005 INTERESSANTE L'AREA SITA IN VIA CECILIO 15 E IDENTIFICATA AL C.T. CON LA PARTICELLA 308 - FG. 5 - SEZIONE CENSUARIA DI REBBIO.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Como è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 20/12/2012, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2013 e divenuto efficace in data 18/12/2013, a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 51 - Serie Avvisi e Concorsi in pari data 18/12/2013;
- con Deliberazioni consiliari n. 26 del 3 marzo 2016 e n. 64 dell'11 luglio 2016 il Consiglio Comunale ha rispettivamente adottato e approvato una variante al Piano di Governo del Territorio – Piano dei Servizi e Piano delle Regole – ai sensi dell'art. 13 L.R. 12/2005, divenuta efficace in data 19/10/2016, a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 42 - Serie Avvisi e Concorsi in pari data 19/10/2016;

Rilevato che:

- l'area interessata dal Piano Attuativo di cui all'oggetto, sita in Via Cecilio n. 15, è ricompresa nell'Ambito CR 2.2, *“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 vigenti Disposizioni Attuative;

- il citato art. 54 delle vigenti Disposizioni Attuative:

- prevede espressamente l'insediamento della Grande Struttura di Vendita (GSV) non alimentare esclusivamente nell'ambito di Via Cecilio e, conseguentemente, 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”*;
- demanda allo strumento del Piano Attuativo la definizione e l'attuazione degli obiettivi prefigurati per la riqualificazione dell'ambito;

- il Rapporto Ambientale – VAS, relativo alla Variante PGT 2016 – Piano dei Servizi e Piano delle Regole, tra le *“Misure di mitigazione e compensazione”*, specifica che, per l'ambito CR2.2 in oggetto, *“In caso di insediamento di media e grande struttura di vendita dovrà essere predisposto specifico studio di impatto viabilistico e attivata idonea procedura di verifica di assoggettabilità alla*

VAS per approfondire gli effetti sulla viabilità e definire i limiti della sostenibilità ambientale dell'intervento";

Dato atto che:

- in data 22 dicembre 2017, P.G. 71978/2017 la società "Savills Investment Management SGR S.p.A. Fondo Boccaccio" con sede legale in Via San Paolo n. 7 a Milano (Soggetto Attuatore), ha presentato istanza di attivazione della procedura di assoggettabilità alla VAS;

- lo studio di impatto viabilistico predisposto dal Soggetto Attuatore in funzione della nuova struttura commerciale, conseguente alla previsione di insediamento della GSV e, conformemente agli obiettivi principali dell'art.54 del PGT, prevede un complessivo riassetto viabilistico tra l'asse di Via Cecilio e le connessioni interne di accesso al comparto;

- 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;

- il Decreto di non assoggettabilità alla Vas è stato inviato a tutti i soggetti ed enti coinvolti nel procedimento;

- a seguito dell'invio non risultano pervenute osservazioni in merito;

Dato atto ancora che:

- il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Como in data 4 giugno 2019, P.G. n. 31290/19, domanda di approvazione del Piano Attuativo;

- la proposta progettuale di Piano Attuativo prevede:

- la demolizione di un edificio esistente a precedente destinazione commerciale, in stato di abbandono e degrado;
- la ricostruzione di un nuovo edificio per l'insediamento di una GSV non alimentare avente una superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale di 4934,10 mq. ed una superficie di vendita (SV) pari a 4008,70 mq.;
- una dotazione di aree di uso pubblico, interesse pubblico e generale, pari al 200% della superficie commerciale, per complessivi 9.868,30 mq di cui:
 - 8649,10 mq. con destinazione a parcheggio asservito ad uso pubblico;
 - 984,70 mq. area a verde;
 - 234,50 mq. per i quali si propone la monetizzazione ad un valore stimato in €/mq 120,00 per complessivi € 28.140,00;

è prevista inoltre la cessione gratuita di mq. 94,30 mq, per viabilità pubblica;

- il reperimento di 38 posti auto per dotazione parcheggi privati e la monetizzazione dei restanti 61 posti auto, rispetto alla dotazione complessiva prevista dall'art.7.15 delle vigenti Disposizioni Attuative (99 p.a.), pari a € 305.185,44 (costo unitario € 5003,04 a posto auto);

- la razionalizzazione e riqualificazione dell'assetto viabilistico mediante la realizzazione di nuove connessioni interne, la rivisitazione delle opere/attrezzature infrastrutturali individuate in sede di pianificazione attuativa, mediante l'adeguamento dei rami viabilistici di Via del Dos e Via Cecilio in corrispondenza dell'innesto sulla rotatoria esistente denominata "dell'Alambicco", la previsione di un percorso ciclopedonale lungo la stessa Via Cecilio, di una rotatoria sulla Via Cecilio, quale risoluzione dell'intersezione tra la medesima Via Cecilio e le strade di penetrazione e connessione interna per l'accessibilità al comparto ed alle dotazioni infrastrutturali previste dal Piano Attuativo;
- il nuovo assetto viabilistico definito in funzione della nuova struttura commerciale, come sopra descritto, è stato quindi predisposto al fine di perseguire e attuare gli obiettivi principali prestabiliti dall'art.54 delle Disposizioni Attuative del PGT, avuto riguardo degli impatti territoriali/ambientali generati dall'intervento di ristrutturazione urbanistica del comparto;
- le opere di riqualificazione viabilistica, rispondono e costituiscono l'attuazione degli obiettivi attesi dalle previsioni del PGT;

Dato atto altresì che le somme di cui sopra sono già previste negli stanziamenti di entrata del Bilancio 2020/2022;

Considerato quindi che il Piano Attuativo è volto al recupero edilizio e funzionale di un ambito commerciale esistente posto entro il tessuto urbano consolidato, attualmente in stato di abbandono e degrado ed a rischio di compromissione, ed a dotare il comparto di un nuovo assetto viabilistico funzionale alla riqualificazione urbanistica complessiva dell'ambito producendo ricadute positive sotto il profilo della rigenerazione urbana, perseguendo gli obiettivi attesi dal PGT;

Considerato inoltre che:

- il Piano Attuativo prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione per un importo pari ad € 1.008.718,20 (unmilioneottomilasettecentodiciotto/20) e specificatamente:

- a) €. 705.118,20 (settecentocinquemilacentodiciotto/20) a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione, tale importo risulta superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione tabellari, quantificati in € 363.248,442 (trecentosessantatremiladuecentoquarantotto/442);
- b) €. 303.600,00 (trecentotremilaseicento/00) per le opere di adeguamento dei rami viabilistici di Via del Dos e Via Cecilio in corrispondenza dell'innesto sulla rotatoria esistente denominata "dell'Alambicco", opere aggiuntive extra comparto, per le quali è ammessa la possibilità di dedurre i costi a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione secondo quanto disposto dall'art. 46.1 bis della L.R. 12/05, inserito con l'approvazione della L.R. n. 18 del 26 novembre 2019;

Qualora si riscontrasse la necessità di integrare lo stanziamento relativo alle opere di urbanizzazione a scomuto, si provvederà a richiedere apposita variazione al Bilancio 2020/2022;

- l'importo di € 28.140,00 da versare al Comune a titolo di monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale non reperite, verrà corrisposto all'atto della stipula della Convenzione;
- l'importo di € 305.185,44 da versare al Comune a titolo di monetizzazione dei posti auto privati non reperiti, sarà corrisposto al momento del rilascio del Permesso di costruire;

Ritenuto pertanto di procedere all'adozione del predetto Piano Attuativo, costituito dai seguenti elaborati che allegati alla presente deliberazione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale unitamente allo Schema di Convenzione, P.G. 31404/2020, sottoscritto per accettazione dal Soggetto Attuatore:

RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE PA		31404/2020
VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO (UNITE DUE TAVOLE: STUDIO DI IMPATTO ACUSTICO 01, STUDIO DI IMPATTO ACUSTICO 02)		31290/2019
AGGIORNAMENTO PIANO DI INDAGINE AMBIENTALE PRELIMINARE AI SENSI DL 152/06 DI UN'AREA POSTA IN VIA CECILIO DEL COMUNE DI COMO		64752/2019
NOTA INSTALLAZIONE PIEZOMETRO - AREA VIA CECILIO 15 - COMO		43552/2019
RELAZIONE GEOLOGICA R1 - RELAZIONE GEOLOGICA R3 - PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PER INSEDIAMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NEL COMUNE DI COMO		31290/2019
RELAZIONE GEOLOGICA R1 - RELAZIONE GEOLOGICA R3 - PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ROTONDA STRADALE LUNGO VIA CECILIO NEL COMUNE DI COMO		5320/2020
RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALUTAZIONE PRELIMINARE DELLE OPERE DI INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA (UNITA TAVOLA: INQUADRAMENTO URBANISTICO - INQUADRAMENTO LITOLOGICO - INDICAZIONI SOMMARIE DI PROGETTO)		43552/2019
STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO	P.F./A.01.1	31290/2019
STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO: INTEGRAZIONI	P.F./A.01.2	31290/2019
RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA STIMA DEI COSTI OPERE VIARIE (AGGIORNAMENTO)		5320/2020
ESTRATTI CARTOGRAFICI	01	31290/2019
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	02	31290/2019
RILIEVO TOPOGRAFICO	03	31290/2019
RILIEVO TOPOGRAFICO SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE	04	31290/2019
RILIEVO TOPOGRAFICO SOVRAPPOSIZIONE CON ORTOFOTO	05	31290/2019
SEZIONI TERRITORIALI STATO DI FATTO	06	43552/2019
RILIEVO FOTOGRAFICO	07	31290/2019
REGIME DELLE PROPRIETA'	08	5320/2020
PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO	09	5320/2020
PLANIMETRIA PIANO TERRA COMPARTO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	10	5320/2020
EDIFICIO ESISTENTE STATO DI FATTO	11	31290/2019
PIANTA PIANO TERRA PROGETTO	12	43552/2019
PIANTA PIANO PRIMO PROGETTO	13	43552/2019

PROSPETTI E SEZIONI PROGETTO	14	31290/2019
VERIFICHE URBANISTICHE SUPERFICIE FONDIARIA, SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO, SUPERFICIE DI VENDITA, SUPERFICIE COPERTA	15	64752/2019
VERIFICHE URBANISTICHE SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO SUPERFICIE PARCHEGGIO ASSERVITO AD USO PUBBLICO SUPERFICIE A VERDE ASSERVITO AD USO PUBBLICO	16	64752/2019
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE E/O ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO URB1 E URB2	17	5320/2020
FOTOINSERIMENTI PROGETTO	18	31290/2019
SEZIONI TERRITORIALI PROGETTO	19	43552/2019
OPERE DI URBANIZZAZIONE PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO	21	64752/2019
COROGRAFIA	P.F./B.01	43552/2019
PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO DI FATTO	P.F./B.02	43552/2019
PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	P.F./B.03	5320/2020
PLANIMETRIA DI PROGETTO: TRATTO NORD	P.F./B.4.1	43552/2019
PLANIMETRIA DI PROGETTO: TRATTO SUD	P.F./B.4.2	43552/2019
PLANIMETRIA DI RAFFRONTO STATO DI FATTO/PROGETTO PARTE 1/2	P.F./5.1	43552/2019
PLANIMETRIA DI RAFFRONTO STATO DI FATTO/PROGETTO PARTE 2/2	S.F./B.5.2	43552/2019
SEZIONI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI	P.F./B.06	64752/2019
PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDICAZIONE SISTEMA DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	P.F./B.7	64752/2019
PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDICAZIONE SISTEMA DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE	P.F./B.8	64752/2019

Visto il parere della Commissione del Paesaggio espresso nella seduta n. 15 del 12 settembre 2019;

Visto l'art.14 della L.R. n. 12/2005 e smi;

Visto il vigente Piano di Governo del Territorio;

Visto l'art. 39, comma 1, del D.Lgs. n. 33/2013 secondo cui il presente provvedimento è soggetto a trasparenza;

Visti i pareri favorevoli espressi sulla proposta di deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 153 del D.Lgs n. 267/2000, dal Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e della Mobilità, Edilizia Privata e SUAP e dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari;

Visto altresì il Parere favorevole del Segretario Generale espresso ai sensi dell'art. 103 comma 2, dello Statuto Comunale;

Ritenuta la propria competenza;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge:

D E L I B E R A

- 1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- 2) di adottare ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005 il Piano di Attuativo presentato da "Savills Investment Management SGR S.p.A. Fondo Boccaccio", per il recupero edilizio e funzionale di un edificio commerciale esistente, sito in Como, Via Cecilio 15, censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Como fg. 5, particella 308 della Sezione Censuaria di Rebbio, ricadente entro il tessuto urbano consolidato e attualmente in stato di abbandono e degrado ed a rischio di compromissione, mediante demolizione e successiva ricostruzione, per l'insediamento di una grande struttura di vendita non alimentare e per la riqualificazione viabilistica dell'ambito, come sopra descritto e composto dagli elaborati in premessa indicati che allegati alla presente deliberazione in forma cartacea ne costituiscono parte integrante e sostanziale, unitamente allo Schema di Convenzione sottoscritto per accettazione dal Soggetto Attuatore;

- 3) di dare atto che il Piano Attuativo, prevede l'insediamento di una grande struttura di vendita non alimentare, la razionalizzazione e riqualificazione dell'assetto viabilistico esistente, la rivisitazione delle attrezzature infrastrutturali esistenti, mediante l'adeguamento dei rami viabilistici di Via del Dos e Via Cecilio in corrispondenza dell'innesto sulla rotatoria esistente denominata "dell'Alambicco", la previsione di un percorso ciclopedonale lungo la stessa Via Cecilio, di una rotatoria sulla Via Cecilio, quale risoluzione dell'intersezione tra la medesima Via Cecilio e le strade di penetrazione e connessione interna per l'accessibilità al comparto ed alle dotazioni infrastrutturali previste dal Piano Attuativo, la dotazione di aree di uso pubblico, interesse pubblico e generale per complessivi 9.868,30 mq, persegue gli obiettivi attesi dall'art.54 delle disposizioni attuative del PGT ed è conforme al vigente Piano di Governo del Territorio;

- 4) di dare atto inoltre che, così come evidenziato nelle premesse, che gli stanziamenti di entrate sono già previsti nel Bilancio 2020/2022 e, qualora si rendesse necessario integrare gli

stanziamenti per le opere di urbanizzazione a scomuto, si provvederà a richiedere apposita variazione al Bilancio 2020/2022;

- 5) di stabilire che la stipula della Convenzione dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dalla deliberazione di approvazione definitiva;
- 6) di dare atto infine che la presente deliberazione verrà pubblicata presso l'apposita sezione 'Amministrazione Trasparente' del sito internet del Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 33/2013 ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della Pubblica Amministrazione;
- 7) di dichiarare, con separata votazione assunta ad unanimità di voti, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 al fine di consentire di attivare celermente le procedure conseguenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

AVV. GIUSEPPE LOCANDRO

IL PRESIDENTE

DOTT. MARIO LANDRISCINA