



COMUNE DI COMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. **53** di Registro

SEDUTA PUBBLICA DI 1^ CONVOCAZIONE DELL'8 Novembre 2017

PRESIDENTE: DOTT.SSA ANNA VERONELLI

VICE SEGRETARIO GENERALE AGG.TO: DOTT.SSA ROSSANA TOSETTI

Sono presenti al momento della 1^ votazione:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
DOTT. MARIO LANDRISCINA - SINDACO	si			=	=
AJANI GIAMPIERO	si		MAESANI PATRIZIA	si	
ALEOTTI FABIO	si		MAGATTI BRUNO	si	
ANZALDO FULVIO	si		MANTOVANI ADA	si	
BIONDI LUCA	si		MARTINELLI PAOLO		si
BONDURI ALESSANDRA	si		MASPERO ELENA	si	
BORGHINI CLAUDIO	si		MINGHETTI BARBARA		si
BRENNI FRANCESCO	si		MOLTENI ALESSANDRO	si	
CANOVA ELENA	si		NESSI VITTORIO		si
CANTALUPPI LORENZO	si		NOSEDA IVAN	si	
CENETIEMPO ENRICO	si		PATERA ANTONELLA	si	
DE SANTIS SERGIO	si		RAPINESE ALESSANDRO	si	
DEL PRETE SABRINA	si		TRAGLIO MAURIZIO		si
FANETTI STEFANO	si		TUFANO ANTONIO	si	
FERRETTI MATTEO	si		VALERI ANDREA	si	
GERVASONI DAVIDE	si		VERONELLI ANNA	si	
GUARISCO GABRIELE	si		TOTALE	29	4
LISSI PATRIZIA	si			=	=

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO BEATRICE D'ESTE S.P.A. IN
VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - ART. 14,
COMMA 5, L.R. 12/2005 - APPROVAZIONE DEFINITIVA.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 in data 11 gennaio 2012 veniva approvato un Piano di Recupero, proposto da Beatrice d'Este S.p.A., relativo a un complesso immobiliare in Como, via Cairoli, via Fontana e piazza Cavour sull'area di cui ai mappali nn. 38 sub 6; 803 sub 1; 39 sub 1, 20, 21, 22, 23 della Sezione Censuaria di Como Città;
- in data 10 giugno 2014, al n. di Rep. 3157, veniva sottoscritta la relativa convenzione urbanistica;

Dato atto che:

- in data 27 dicembre 2016 - P.G. 67617 è stata presentata da Beatrice d'Este S.p.A. una richiesta di variante al suddetto Piano di Recupero in ordine alle modalità di intervento e di realizzazione della soluzione architettonica del sistema delle coperture nonché in ordine all'insediamento e all'ampliamento della superficie commerciale di medie strutture di vendita che comporta:
 - variante al vigente PGT in quanto non risulta conforme alle prescrizioni previste dalla disciplina attuativa previgente, riferimento normativo del piano di recupero approvato e recepito dal PGT stesso;
 - variazione del dimensionamento delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico e generale e, quindi, variante al PGT;
- tale proposta si configura pertanto come variante del Piano di Recupero in variante al PGT ai sensi dell'art. 14, comma 5, L.R. 12/05;
- detta variante al Piano di Recupero in variante al PGT è stata approvata in adozione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 in data 20 marzo 2017;

Atteso che, ai sensi del combinato disposto degli artt.14 comma 5 e 13, comma 4 della L.R. 12/2005 :

- detta Deliberazione n. 21 del 20 marzo 2017, con i relativi allegati, è stata depositata in libera visione al pubblico presso la Segreteria Generale di questo Comune ed è stata pubblicata sul sito informatico del Comune stesso per trenta giorni consecutivi a far tempo dal giorno 12 aprile 2017 e fino al giorno 12 maggio 2017 ai fini della presentazione delle osservazioni nei successivi trenta giorni (12 giugno 2017);
- del deposito degli atti presso la Segreteria e della pubblicazione nel sito informatico è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso sul BURL - serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 12 aprile 2017 - sul quotidiano locale 'La Provincia' del 12 aprile 2017, nonché sul sito web istituzionale - all'Albo Pretorio on-line dell'Ente sempre in data 12 aprile 2017;

Considerato che, ai sensi, del combinato disposto dei commi 7 e 7bis, dell'art. 13 della L.R. 12/2005, a pena di inefficacia degli atti assunti, occorre procedere, entro 150 (centocinquanta) giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, alla decisione sulle stesse apportando agli atti del PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni medesime;

Preso atto che, entro il termine di scadenza per la presentazione delle osservazioni, è pervenuta n. 1 osservazione (allegata) – PG n. 32710 del 12.06.2017 presentata dal Soggetto Proponente/Attuatore

- Società Beatrice D'Este S.p.A. con relativo allegato dove si sostiene tra l'altro che, a fronte della definizione dell'intervento come 'nuova costruzione' in realtà, la corretta definizione è quella di 'ristrutturazione edilizia' in quanto "*l'immobile denominato 'San Gottardo' non è un immobile sottoposto a vincolo ai sensi del D.L.vo 42/2004*" in quanto "*dal contenuto della norma la dizione 'immobile sottoposto a vincolo ai sensi del D. L.vo 42/2004*

a) si riferisce agli immobili oggetto di tutela culturale ai sensi dell'art. 10 del D. L.vo 42/2004, in ordine ai quali non sono ammissibili interventi di demolizione e ricostruzione, data la loro rilevanza sul piano artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, rilevanza che obbliga la integrale conservazione della struttura esistente

b) al più, la dizione potrebbe riferirsi alle c.d. 'bellezze individue' di cui all'art. 136, c. 1 lettera a.';

Ritenuta l'osservazione proceduralmente inammissibile per mancanza del presupposto soggettivo in quanto "*l'osservazione è propria dei soggetti diversi dal proponente*" e, tra l'altro, utilizzata in modo non corretto dal soggetto proponente, non permette la pubblicazione e la partecipazione dei soggetti terzi legittimati a proporre osservazioni in merito alla modifica proposta (vedi es: TAR Liguria - sez. I, n. 982/2013);

Preso atto peraltro che:

- la dizione usata dal legislatore nella lettera d) dell'articolo 3, del DPR 380/2001 è quella di "*vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*" e non quella riportata dal Soggetto Attuatore di "*vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*", con assenza quindi di qualsiasi distinzione tra i diversi vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 o di individuazione ad uno di essi;

- la lettura del combinato disposto della lettera d) dell'articolo 3 DPR 380/2001 con gli articoli 10 e 20 del medesimo DPR, anch'essi modificati dal DL 69/2013, chiarisce che i "*vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*" (art.10) sono i "*vincoli ambientali, paesaggistici o culturali*" (art. 20);

- il D. Lgs. 222/2016 (Decreto Madia, al punto 7 della Tabella - Sez. II Edilizia - del), prevede che per poter qualificare l'intervento come di 'demolizione e ricostruzione' debba essere mantenuta la "*stessa sagoma dell'edificio preesistente*" se riguardante "*bene vincolato ex D.Lgs. 42 del 2004 (paesaggio o storico culturale)*";

Ritenuto comunque di non dover controdedurre nel merito per l'eccezione procedurale di cui sopra;

Dato quindi atto che, entro il termine di scadenza normativamente previsto, non sono pervenute osservazioni ai sensi dell'art. 13, comma 4, L.R. 12/2005 alla Delibera n. 21/2017 e relativi allegati;

Dato atto che, con propria Deliberazione n. 50 del 16.10.2017 è stato recepito il disposto dell'art. 2, comma 8, della Legge Regionale 7/2017 per cui "*I PGT prevedono che, per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), ai fini del calcolo della superficie lorda (SL) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge. I comuni adeguano i propri PGT alla presente disposizione approvando apposito elaborato entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge*";

Attestato quindi che, in ottemperanza a quanto recepito nel PGT:

- è stato così rideterminato il dimensionamento del Piano di Recupero:

volume esistente 22.276,76 mc
volume di progetto 22.158,88 mc Superficie Lorda di Pavimento (Slp) 2.702,60 mq
volume l.r. 7/2017 **20.550,11** mc Slp l.r. 7/2017 **2.346,20** mq

- è stato conseguentemente aggiornato l'Elaborato 'Relazione Tecnica prot. n. 13480 del 08/03/2017', già adottato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 in data 20 marzo 2017, con l'Elaborato 'Relazione Tecnica (Aggiornamento dei cap. 5 e 6 in recepimento di quanto disposto all'art.2.8 della L.R. n. 7 del 10.03.2017)', prot. n. 55653 – 6/10/2017, allegato parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione che viene aggiunto e non sostituisce il precedente;

- è stato rideterminato il quadro economico e quindi gli oneri finanziari inerenti la variante del Piano di Recupero come di seguito riportato:

monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale non reperite:

D.C.C. n.21 del 20/03/2017 Euro 377.697,80

l.r. 7/2017 Euro **326.361,80**

Oneri di urbanizzazione primaria D.C.C. n.21 del 20/03/2017 Euro 232.144,22

Oneri di urbanizzazione primaria l.r. 7/2017 Euro **218.627,29**

Oneri di urbanizzazione secondaria D.C.C. n.21 del 20/03/2017 Euro 169.559,50

Oneri di urbanizzazione primaria l.r. 7/2017 Euro **156.667,07**

Totale oneri di urbanizzazione

D.C.C. n.21 del 20/03/2017 Euro 401.703,72

l.r. 7/2017 Euro **375.294,36**

- risultano invariati i corrispettivi riguardanti la dotazione di posti auto privati che ammontano a Euro **162.704,72**;

- è stato conseguentemente aggiornato lo Schema di Convenzione per come allegato parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;

Attestato che i suddetti adeguamenti sono dovuti per legge a seguito del recepimento soprarichiamato;

Ritenuto quindi, di poter approvare in via definitiva la variante al Piano di Recupero Beatrice d'Este in variante al PGT secondo i contenuti e gli elaborati già allegati alla Deliberazione di Adozione n. 21 del 20 marzo 2017 per come aggiornati a seguito del recepimento della L.r. 7/2017 secondo Allegati parte integrante e sostanziale alla presente Deliberazione;

Visti gli artt. 13 e 14 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 "Legge per il Governo del Territorio";

Vista la L.R. 7/2017;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 16.10.2017;

Ritenuto il presente provvedimento rilevante ai sensi della specifica normativa di settore e della normativa generale in materia di trasparenza dell'attività amministrativa;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il parere espresso dalla Commissione consiliare II "Assetto del Territorio, Ambiente e Ecologia, Trasporti, Lavori Pubblici, Mobilità" in data 31/10/2017;

Visto il parere favorevole espresso 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 Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP e dal Dirigente del Settore Gestioni Economiche e Finanziarie;

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

Con voti unanimi, espressi nei modi di legge; presenti e votanti n. 29:

D E L I B E R A

- 1°) Di recepire le premesse, costituenti parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
- 2°) Di dichiarare proceduralmente inammissibile l'unica osservazione pervenuta PG n. 32710 del 12.06.2017 presentata dal Soggetto Proponente/Attuatore - Società Beatrice D'Este - per mancanza del requisito soggettivo;
- 3°) Di non dover controdedurre nel merito essendo la stessa proceduralmente viziata;
- 4°) Di approvare conseguentemente in via definitiva la variante al Piano di Recupero Beatrice d'Este in variante al PGT riguardante il complesso immobiliare in Como, via Cairoli, via Fontana e piazza Cavour sull'area di cui ai mappali n. 38 sub 6; 803 sub 1; 39 sub 1, 20, 21, 22, 23 della Sezione Censuaria di Como Città secondo contenuto ed elaborati già allegati alla Deliberazione di Adozione C.C. n. 21 del 20 marzo 2017 e, per la parte di aggiornamento a seguito del recepimento della L.r. 7/2017 con deliberazione consiliare n. 50/2017 e, secondo i seguenti documenti - Allegati parte integrante e sostanziale alla presente Deliberazione:
 - 'Relazione Tecnica (Aggiornamento dei cap. 5 e 6 in recepimento di quanto disposto all'art.2.8 della L.R. n. 7 del 10.03.2017)', prot. n. 55653 – 6/10/2017;
 - Schema di Convenzione;
- 5°) Di attestare che il Soggetto Attuatore dovrà attenersi a tutte le prescrizioni e condizioni espresse dagli Uffici e degli Enti, richiamate nella sopracitata Deliberazione di adozione C.C. n. 21/2017 e contenute nello Schema di Convenzione come aggiornato;
- 6°) Di dare atto di dover trasmettere il presente Piano di Recupero alla Regione Lombardia – Unità di Crisi Opere di Difesa della Città di Como dalle esondazioni dal lago per opportuna conoscenza;
- 7°) Di dare ancora atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 11, della L.R. 12/2005, gli atti della variante al Piano di Recupero 'San Gottardo in variante al Piano di Governo del Territorio, come approvati con il presente provvedimento, acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul BURL;
- 8°) Di dare altresì espressamente atto che gli importi relativi alla monetizzazione e agli oneri di urbanizzazione sono così rideterminati rispetto agli importi indicati nella Deliberazione di Adozione, a seguito del più volte citato recepimento della L.r. 7/2017:
 - monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale non reperite da Euro 377.697,80 ad Euro 326.361,80; detto importo verrà accertato all'atto della sottoscrizione della Convenzione al capitolo 4.05.04.00.4540 "monetizzazione aree standard Piani Attuativi";
 - oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da Euro 401.703,72 a Euro 375.294,36; detto importo sarà corrisposto al momento del rilascio del permesso di costruire o, comunque, al formarsi del titolo abilitativo e verrà accertato al capitolo 40501004505 "contributi concessioni edilizie da imprese e privati";
- 9°) Di dare infine atto che la L.r. 7/2017 non comporta la rideterminazione dell'importo da versare al Comune a titolo di monetizzazione dei posti auto privati non reperiti, che è confermato quindi in

Euro 162.704,22 e sarà corrisposto, per il 50%, pari a Euro 81.352,11, all'atto della sottoscrizione della Convenzione e accertato al capitolo 4.05.04.00.4540 "monetizzazione aree standard Piani Attuativi"; per la differenza, pari al residuo 50% (garantito da fidejussione), verrà versato e accertato al medesimo intervento al momento del rilascio del permesso di costruire o, comunque, al formarsi del titolo abilitativo;

10°) Di attestare che la stipula della Convenzione dovrà avvenire entro sei mesi dall'intervenuta esecutività della presente Deliberazione di approvazione definitiva;

11°) Di attestare altresì che il presente provvedimento è rilevante ai sensi della specifica normativa di settore e della normativa generale in materia di trasparenza dell'attività amministrativa.

Inoltre

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti unanimi; presenti e votanti n. 29:

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
AGG.TO

DOTT.SSA ROSSANA TOSETTI

LA PRESIDENTE

DOTT.SSA ANNA VERONELLI