



## COMUNE DI COMO

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **418** di Registro

SEDUTA DEL 9 Novembre 2017

PRESIDENTE: DOTT. MARIO LANDRISCINA

SEGRETARIO: AVV. MARINA CERESA

Sono presenti al momento della votazione della seguente deliberazione:

		PRESENTI	ASSENTI
LANDRISCINA MARIO	Sindaco	si	
LOCATELLI ALESSANDRA	Vice Sindaco	si	
PETTIGNANO FRANCESCO	Assessore	si	
BELLA VINCENZO	“	si	
LOCATELLI AMELIA	“	si	
CALDARA ADRIANO	“	si	
GALLI MARCO	“	si	
NEGRETTI ELENA	“	si	
BUTTI MARCO	“	si	
ROSSOTTI SIMONA	“	si	

**OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO 'VIA CASTELLINI' INTERESSANTE L'AREA SITA IN COMUNE DI COMO, VIA CASTELLINI N.5 - IDENTIFICATA CON I MAPPALI N. 4144 SUB. 3 E 5923 N.C.E.U. FG. 7 SEZIONE CENSUARIA DI CAMERLATA.**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che

- La società 'IMMOBILIARE CASTELLINI S.r.l.', legale rappresentante la Sig.ra Maddalena Lieto, è proprietaria degli immobili censiti al catasto terreni con i n. 4144 sub. 3 e 5923 N.C.E.U. fg. 7 Sezione Censuaria di Camerlata;
- tali immobili pervennero alla predetta società con atto a rogito notaio Dott. Gian Franco Ghisalberti in data 06.11.2007 repertorio n. 82882/34721 registrato a Zogno il 20.11.2007 al n. 1454 serie 1T e trascritto a Como il 22.11.2007 ai nn. 41437/25205;

### Premesso ancora che

- il P.R.U.G del Comune di Como, approvato con Deliberazione della Giunta regionale n. 4503 in data 04/05/2001 e pubblicato sul BURL n. 33 del 16.8.2001, classificava i suddetti immobili come zona "B4 – Edilizia prevalentemente specialistica con densità medio – alta" in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia/urbanistica e nuova edificazione ad uso residenziale, subordinando l'intervento all'approvazione di un Piano Attuativo;
- nella vigenza del suddetto P.R.U.G. e, in particolare, in data 23/12/2009, Prot. n. 59253, il Soggetto Attuatore ha presentato il progetto di Piano di Recupero a firma del Dott. Ing. Daniele Tagliati, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Como al n. 1331/A avvalendosi del combinato disposto degli artt. 23.7.1 e 23.7.5 delle Norme Tecniche di Attuazione, proposta che si sostanzia in un edificio residenziale costituito da due corpi di fabbrica di cinque piani e tre piani, per complessivi 2.076,87 mc., riservandosi peraltro di proporre/conseguire in fase "edilizia" un'altezza massima di 21 mt per un massimo di 7 piani;
- Il Piano di Recupero denominato "Via Castellini", acquisiti i pareri favorevoli dai settori competenti e dalla Commissione del Paesaggio (28/10/2010), è stato adottato dall'Amministrazione Comunale di Como con Deliberazione di Giunta Comunale n. 234 di registro del 26 settembre 2011 e approvato definitivamente con Deliberazione di Giunta Comunale n. 340 registro del 28 dicembre 2011 secondo il combinato disposto dell'art. 25, comma 8 bis, della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 3 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23;
- in data 16 maggio 2012 con atto repertorio n. 2989 trascritto a Como in data 11.06.2012 reg. gen. n. 14197 e reg. particul. n. 10023 è stata stipulata la convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero "Via Castellini";

### **Dato atto che**

- gli obblighi previsti dalla predetta convenzione sono stati adempiuti dalla Società Immobiliare Castellini s.r.l. e consistevano:
- nel versamento della somma di Euro 77.490,00 a titolo di monetizzazione delle aree non cedute destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale, versamento effettuato in data 11 maggio 2012;
- nella realizzazione di un tratto di fognatura pubblica sulla Via Castellini eseguita in forza del Permesso di Costruire p.g. n. 38334/15 con fine lavori del 2 maggio 2016 depositata in data 5 maggio 2016 p.g. n. 23137/16 e successivo certificato di collaudo del 23 settembre 2016;

### **Dato atto ancora che**

- il disposto dell'art. 47.1 delle vigenti Disposizioni Attuative del PGT a seguito dell'efficacia della Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 dell'11 luglio 2016, prevede che *“Sono confermati i piani attuativi per i quali risultano sottoscritte le relative convenzioni (...)”*;
- il Soggetto Attuatore, con nota in data 19.07.2016, Prot. n. 37507, con successive integrazioni in data 29.07.2016, 07.06.2017, 03.07.2017 e in data 28.07.2017, ha presentato una proposta di variante al Piano di Recupero ‘Via Castellini’ per come approvato, convenzionato e riconfermato nel Piano di Governo del territorio vigente (CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente ... nonché Aree a rischio di compromissione e degrado), che prevede una soluzione progettuale riferita ad un unico edificio di 7 piani per un'altezza massima di 21,65 mt in allineamento alla gronda dell'edificio esistente in lato sud/est ed in sostituzione di un edificio produttivo dismesso;
- detta soluzione ripropone e si avvale della disciplina normativa dello strumento urbanistico generale previgente (PRG), artt. 23.7.5 e 23.7.1 dove in particolare è previsto che *“Nell'ambito delle Zone B1, B2 B3 l'altezza massima può essere superata, nel caso di esistenza di altezze superiori nell'isolato, attraverso il ricorso al Piano Attuativo, salvo allineamento di gronda con edifici preesistenti”*; disciplina che deve intendersi applicabile alla fattispecie in esame in quanto quadro di riferimento normativo per l'attuazione degli interventi in zona B4 comportanti *“ristrutturazione edilizia o urbanistica o nuova edificazione per le destinazioni d'uso previste dalle zone B1, B2, B3”* (art.23.7.4), di cui il Piano di recupero, riconfermato dal PGT vigente, risulta attuativo;
- il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a proprie cure e spese, l'asfaltatura del tratto di Via Castellini interessata dalle opere di realizzazione del condotto fognario, per mq. 610 in qualità di opera di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri per un importo complessivo di Euro

23.327,82;

### **Considerato che**

- la nuova soluzione progettuale, per quanto sopra espresso, deve quindi essere verificata con la normativa di riferimento dello strumento urbanistico previgente (PRG) per gli interventi in zona B4 art. 23 delle norme tecniche di attuazione;

### **Attestato che**

- detta soluzione progettuale costituisce 'variante' al Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 340/2011 in considerazione della nuova soluzione progettuale riferita ad un unico edificio di 7 piani per un'altezza massima di 21,65 mt in allineamento alla gronda dell'edificio esistente in lato sud/est, soluzione che si avvale del combinato disposto della disciplina normativa dello strumento urbanistico generale previgente (PRG), per le zone B4, artt. 23.7.1 e 23.7.5;

- il progetto in esame non comporta modifica del dimensionamento del piano approvato e della relativa volumetria massima pari a 2.076,87 mc. con conseguente invarianza degli importi relativi alle monetizzazioni (art. 4 della Convenzione n. reg. gen. n. 2989/2012), peraltro già corrisposti all'atto della sottoscrizione;

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risultano rispettivamente pari ad Euro 14.434,25 e ad Euro 39.398,22 per complessivi Euro 53.832,47 fermo restando la realizzazione a scomputo di un tratto di fognatura pubblica della lunghezza di circa 83 metri in via Castellini, già realizzato, per un importo pari a Euro 16.965,57 e la realizzazione a scomputo dell'asfaltatura del tratto di Via Castellini interessata dalle opere di realizzazione del condotto fognario, da realizzare, quantificato in Euro 23.327,82, determinando un importo totale di Euro 13.539,08;

- gli importi definitivi verranno comunque determinati secondo tariffe in vigore alla data del rilascio dei titoli edilizi;

### **Dato atto da ultimo che**

- il progetto di variante è composto dei seguenti elaborati:

Allegato A – Relazione tecnica P.G. 37507/2016:

Allegato B - Schema di Convenzione P.G. 61844/2017

Allegato B1 - Schema atto unilaterale d'obbligo P.G. 61844/2017

Allegato C – Norme Tecniche di Attuazione P.G. 37507/2016;  
Allegato D – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione P.G. 37507/2016;  
Relazione Geologica di Compatibilità P.G. 37507/2016;  
Atto Unilaterale art. 66.2 Disposizioni Attuative P.G.T. – Manleva P.G. 42870/2017;  
TAV. 1a: Planimetria generale - scala 1:100 P.G. 31729/2017;  
TAV. 2a: Pianta piano interrato – terra - scala 1:100 P.G. 31729/2017;  
TAV. 3a: Pianta piano primo – 2°-6° - pianta copertura - scala 1:100 P.G. 31729/2017;  
TAV. 4a: Sezioni A-A’ – B-B’ - scala 1:100 P.G. 31729/2017;  
TAV. 5a: Prospetti - scala 1:100 P.G. 31729/2017;  
TAV. 6: Sovrapposizione - Planimetria generale - Sezioni - scala 1:100 P.G. 37507/2016;  
TAV. 7: Rendering – foto inserimento P.G. 37507/2016;  
TAV. 8: Particolari costruttivi - scala 1:50 P.G. 37507/2016;  
TAV. 9: Pianta Piano Interrato - Terra - Schema fognatura - scala 1:100 P.G. 37507/2016;  
TAV. 10: Opere di urbanizzazione Planimetria generale - scala 1:200 P.G. 37507/2016;  
TAV.11: Stralcio Piano Terra – Individuazione deposito biciclette – scala 1:100 P.G. 42870/2017;  
- il Soggetto Attuatore ha siglato per pre-accettazione lo schema di Convenzione allegata, quale parte integrante e sostanziale al presente atto;

**Visti** i Pareri rilasciati dal Settore Reti, Ufficio Acque in data 08/08/2016; dal Settore Edilizia Privata in data 23/08/2016 e in data 19/06/2017 e dal Settore Ambiente in data 27/01/2017;

**Richiamato** il Parere della Commissione Paesaggio rilasciato nella seduta del 28/07/2016 con il quale *“la Commissione esprime Parere Favorevole poiché l’impatto dell’intervento di variante può essere giudicato “neutro” in quanto il nuovo progetto si inserisce in modo coerente nel quadro paesistico del contesto urbano ove in particolare per quanto riguarda la nuova altezza, la stessa risulta allineata a quella degli edifici dell’intorno, e la nuova soluzione garantisce una maggior superficie a verde privato. Si riserva comunque di valutare gli aspetti architettonici del progetto, in riferimento in particolare alla composizione di facciata, ai balconi e agli altri aspetti di dettaglio, in sede di Esame Impatto Paesaggistico del Progetto durante la successiva fase di presentazione dell’intervento “a scala Edilizia””*.

**Attestato ancora che** il presente provvedimento è rilevante ai sensi della specifica normativa di settore e della normativa generale in materia di trasparenza dell’attività amministrativa;

**Visti**

- l'articolo 14 della l.r. 12/2005, commi 1, 2, 3 e 4;
- la l.r. 31/2014;

**Visti** inoltre 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. 267/00 dal Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP e dal Dirigente del Settore Gestioni Finanziarie;

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

Ritenuta la propria competenza;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge:

## **D E L I B E R A**

Richiamato tutto quanto indicato in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente Provvedimento

- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005 la Variante al Piano Attuativo adottato e approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazioni di Giunta rispettivamente n. 234 del 26 settembre 2011 e n. 340 del 28 dicembre 2011 secondo elaborati di progetto allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale come citati in premessa;
- 2) di dare atto che la procedura di approvazione è soggetta alla disciplina di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 14, della L.R. 12/2005;
- 3) di dare altresì espressamente atto che la presente adozione avviene a condizione del rispetto da parte del Soggetto Attuatore delle prescrizioni e condizioni espresse nei Pareri citati in premessa e, in particolare, nel Parere della Commissione Paesaggio rilasciato nella seduta del 28/07/2016;
- 4) di approvare in adozione lo schema di Convenzione allegato alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale, siglato per pre-accettazione dal Soggetto Attuatore;

5) di attestare che la stipula di detta Convenzione dovrà tassativamente avvenire - come già previsto nell'Atto Unilaterale d'Obbligo allegato alla D.G.C. n. 234 del 26.09.2011 - entro sei mesi dall'intervenuta esecutività della Delibera di approvazione definitiva della variante;

6) di dare espressamente atto che gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ad oggi rispettivamente quantificati in Euro 14.434,25 e in Euro 39.398,22, sono rideterminati secondo l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate e/o da realizzare a scomputo in complessivi Euro 13.539,08 e soggetti ad eventuale aggiornamento delle tariffe vigenti alla data di rilascio dei titoli edilizi, verranno accertati al capitolo 40501004505 "Contributi concessioni edilizie da imprese e privato" all'atto del rilascio di detti titoli fatta salva la facoltà di richiedere la rateizzazione come previsto dall'art. 42 D.P.R. 380/2001;

7) di dare altresì atto che il presente provvedimento è rilevante ai sensi della specifica normativa di settore e della normativa generale in materia di trasparenza dell'attività amministrativa;

8) di dichiarare con separata votazione assunta ad unanimità di voti la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
VICARIO

AVV. MARINA CERESA

IL PRESIDENTE

DOTT. MARIO LANDRISCINA