



COMUNE DI COMO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DEL CONSIGLIO COMUNALE, PRESENTATA DALLA GIUNTA, PREDISPOSTA DALL'ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E SUAP

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO SC EVOLUTION S.P.A. IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ART. 14 COMMA 5 L.R. 12/05

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- il Comune di Como è dotato di un 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;

Atteso che

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 dell' 11 gennaio 2012 è stato approvato un Piano di Recupero, proposto da SC Evolution s.p.a. per la realizzazione di un complesso immobiliare in Como, via Bellinzona/via Camozzi sull'area di cui ai mappali n. 859 e n. 3036 della Sezione Censuaria di Monte Olimpino;
- in data 14 marzo 2012, al n. di Rep. 2978, è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica;
- entrambi gli strumenti urbanistici generali, di cui alla premessa, recepiscono integralmente i contenuti del suddetto Piano di Recupero proposto da SC Evolution s.p.a. per come approvato e convenzionato ed identificano pertanto l'area come ambito "CV3 Ambiti di Pianificazione previgente" e come "Aree ed edifici a rischio di compromissione e degrado";

Dato atto che

- in data 6 agosto 2015 - P.G. 41182, è stata presentata una richiesta di variante al Piano di Recupero approvato che prevede:

- ✓ di realizzare unicamente le superfici previste con destinazione d'uso commerciale (slp complessiva mq. 2.375,85 di cui mq. 1.500,00 in qualità di superficie di vendita) quindi senza realizzare la quota di volumetria avente destinazione residenziale (mc. 7.127,54);
- ✓ di mantenere la corrispettiva quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella misura del 100% della slp commerciale di mq. 2.375,85 di cui
 - in asservimento di uso pubblico mq 1.081,86 in qualità di parcheggio e mq. 109,94 quale quota proporzionale di area di manovra e in cessione mq 166,66 in qualità di area a verde per un totale di mq 1.358,46;
 - mq 1.017,40, parte restante da monetizzare, corrisposti mediante cessione di area a verde per uso pubblico di mq 1.801,25, con obbligo a carico del soggetto attuatore di realizzare la relativa attrezzatura tramite impresa qualificata e secondo procedura conforme alla vigente normativa;
- ✓ di cedere mq. 150,19 per urbanizzazioni primarie funzionali alla realizzazione della nuova rotatoria;

Atteso che

- i valori relativi

- alla monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale, pari a €/mq 120,00, per complessivi € 122.088,00 (mq 1.017,40 x 120 €/mq)
- all'area a verde attrezzata prevista in cessione in luogo delle monetizzazioni, pari a € /mq 70,00 per complessivi € 126.087,50 (mq 1.801,25 x 70 €/mq)

sono stati stimati dal soggetto attuatore con specifica perizia del 18 aprile 2016 e ritenuti congrui dal Settore Patrimonio con nota del 3 maggio 2016;

Considerato che

- la variante al Piano di Recupero presentata non è conforme alle prescrizioni previste dalla disciplina attuativa previgente, (riferimento normativo del piano di recupero approvato - art. 23.7.4.1 n.t.a. PRG), in quanto non rispetta la percentuale minima di volume da realizzare con destinazione residenziale (min 50% del volume complessivo);
- detta variante, nella vigenza di un contenuto dimensionale e funzionale di natura convenzionale, non poteva essere prevista nella variante al Piano di Governo del Territorio – Piano dei Servizi e Piano delle Regole – approvata con Deliberazione consiliare n. 64 del 11 luglio 2016;

- 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;

Dato atto che

- in assenza di un piano attuativo approvato e convenzionato, lo strumento urbanistico generale vigente (PGT) classifica gli ambiti come quello in oggetto, come ambiti CR1.2 "Immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi integrativi o sostitutivi, mediante pianificazione attuativa" che consente di realizzare fabbricati con destinazione d'uso unicamente commerciale (MSV con una superficie di vendita sino a 1500 mq) mediante pianificazione attuativa;

- l'attuazione degli interventi previsti dalla proposta di variante consente sia di conseguire il recupero e la riqualificazione dell'area, attualmente in stato di abbandono e degrado, sia di mantenere sostanzialmente inalterati gli impegni assunti con la convenzione sottoscritta;

Rilevato che

- la Provincia di Como, con provvedimento Dirigenziale n. prot. 45068/58/a/eco di reg. del 17.10.2012, ha Certificato l'avvenuta bonifica dell'area delle ex "Officine Elettriche Comensi" (attuale SC Evolution SpA) via Bellinzona 113;

- l'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente in data 3 novembre 2015 ha decretato di escludere la variante in argomento dall'ambito di applicazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del punto 2.1 dell'allegato 1 alla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 10971/2009, come integrata dalla deliberazione n. 761 in data 10 novembre 2010;

- la spesa documentata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio a raso; area a verde pubblico attrezzata; realizzazione nuova rotatoria) pari ad Euro 530.675,78 (Euro cinquecentotrentamilaottocentocinquante/78), è superiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo il calcolo tabellare, pari ad Euro 349.820,15 (Euro trecentoquarantanove milaottocentoventi/15). Il Soggetto Attuatore non dovrà, pertanto, versare alcuna somma aggiuntiva;

Visti gli elaborati che sostituiscono integralmente la documentazione precedentemente approvata:

- **All. A** Relazione tecnica, Calcolo oneri, Stralcio NTA PRG vigente Approvazione P.A., Stralcio PGT e Disposizioni attuative, Estratto Mappa, Visure catastali, Atto di proprietà, conteggi planivolumetrici, scheda urbanistica variante, stralcio aerofotogrammetria 1:2000, stralcio ortofoto, documentazione fotografica, viste assonometriche, vista prospettica, CME opere di urbanizzazione primaria – rotatoria, CME opere di urbanizzazione primaria – area a parcheggio, CME opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo oneri;
- **Tav. A01** Planimetria generale stato di fatto, Estratto di Mappa e stralcio dal P.G.T.;
- **Tav. A02** Planimetria generale P.A. vigente;

- **Tav. PA01** Planimetria generale P.A. variante;
- **Tav. PA02** Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo e Pianta Locali Tecnologici;
- **Tav. PA03** Stato di fatto P.A. vigente P.A. Variante Sezione A-A – Sezione B-B;
- **Tav. PA04** Stato di fatto P.A. vigente P.A. Variante Profilo regolatore lungo la via Bellinzona, scala 1:200 - Profilo regolatore lungo la via Luigi Camozzi, scala 1:200;
- **Tav. PA05** Schema superficie drenante, schema urbanizzazioni primarie, schema urbanizzazioni secondarie;
- **Tav. PA06** Grafici per conteggi planivolumetrici Slp e volume, Pianta Piano Primo, Pianta Locali Tecnologici;
- **Tav. PA07** Grafici per conteggi planivolumetrici Parcheggi pertinenziali – aree a verde da cedere, aree a standard da asservire ad uso pubblico Pianta Piano Terra;
- **Tav. PA08** Stato Comparativo, Planimetria – sezione A-A – Profili Regolatori;
- **Tav. PA09** Stato di fatto – P.A. Variante Planimetria - Sezione A-A, Sezione F-F, Sezione G-G, Sezione Y-Y;
- **Dichiarazione in merito ai conteggi planivolumetrici;**
- **Perizia di stima aree da cedersi in attuazione del P.A.;**
- **Perizia di stima aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non cedute in loco e da monetizzare;**
- **Schema atto unilaterale d'obbligo;**
- **Relazione Geologica;**
- **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445);**
- **Integrazione Verifiche Idrauliche;**
- **Provvedimento di certificazione di avvenuta bonifica;**

Visto lo schema di convenzione, siglato per pre-accettazione dal Soggetto Attuatore, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri del Comune di Como: Settore Reti – Acque e Tutela Idrogeologica del 6.11.2015 e Settore Reti Tecnologiche, Strade – Acque – Arredo Urbano del 9.11.2015; Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP, Ufficio Edilizia Privata del 9.11.2015;

Vista la Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445) resa dal Geologo in data 15 giugno 2016 P.G. 30543/16, che si allega alla presente deliberazione;

Visto il parere della Commissione del Paesaggio espresso nella seduta nr. 19 del 12 novembre 2015 e nella seduta nr.10 del 19 maggio 2016;

Visto il Parere della Commissione II - Assetto del Territorio, Ambiente ed Ecologia, Trasporti e Lavori Pubblici, definitivamente espresso in data **15 SET; 2016**

Visto il Parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs n. 267/2000, dal Dirigente del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP e dal Dirigente del Settore Gestioni Finanziarie;

Visto altresì il Parere favorevole del Segretario Generale espresso ai sensi dell'art. 134, comma 2, dello Statuto Comunale;

Dato atto che la presente variante non comporta consumo di suolo e, quindi, è conforme alla L.R. 31/2014;

Visto l'art 39 del D.Lgs.33/2013;

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

Con voti _____

DELIBERA

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

1) di adottare ai sensi dell'art.14 L.R. 12/2005 la variante al Piano di Recupero in variante al PGT, riguardante l'area sita in Como, via Bellinzona/via Camozzi di cui ai mappali n. 859 e n. 3036 della Sezione Censuaria di Monte Olimpino, presentato in data 6 agosto 2015, P.G. 41182 dalla Società SC Evolution s.p.a., a firma dell'arch. Luigi Conca e composto dai seguenti elaborati allegati al presente atto quali parte integrante e sostanziale:

- **All. A** Relazione tecnica, Calcolo oneri, Stralcio NTA PRG vigente Approvazione P.A., Stralcio PGT e Disposizioni attuative, Estratto Mappa, Visure catastali, Atto di proprietà, conteggi planivolumetrici, scheda urbanistica variante, stralcio aerofotogrammetria 1:2000, stralcio ortofoto, documentazione fotografica, viste assonometriche, vista prospettica, CME opere di urbanizzazione primaria – rotatoria, CME opere di urbanizzazione primaria – area a parcheggio, CME opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo oneri;
- **Tav. A01** Planimetria generale stato di fatto, Estratto di Mappa e stralcio dal P.G.T.;
- **Tav. A02** Planimetria generale P.A. vigente;
- **Tav. PA01** Planimetria generale P.A. variante;
- **Tav. PA02** Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo e Pianta Locali Tecnologici;
- **Tav. PA03** Stato di fatto P.A. vigente P.A. Variante Sezione A-A – Sezione B-B;
- **Tav. PA04** Stato di fatto P.A. vigente P.A. Variante Profilo regolatore lungo la via Bellinzona, scala 1:200 - Profilo regolatore lungo la via Luigi Camozzi, scala 1:200;
- **Tav. PA05** Schema superficie drenante, schema urbanizzazioni primarie, schema urbanizzazioni secondarie;
- **Tav. PA06** Grafici per conteggi planivolumetrici Slp e volume, Pianta Piano Primo, Pianta Locali Tecnologici;
- **Tav. PA07** Grafici per conteggi planivolumetrici Parcheggi pertinenziali – aree a verde da cedere, aree a standard da asservire ad uso pubblico Pianta Piano Terra;
- **Tav. PA08** Stato Comparativo, Planimetria – sezione A-A – Profili Regolatori;
- **Tav. PA09** Stato di fatto – P.A. Variante Planimetria - Sezione A-A, Sezione F-F, Sezione G-G, Sezione Y-Y;

- **Dichiarazione in merito ai conteggi planivolumetrici;**
- **Perizia di stima aree da cedersi in attuazione del P.A.;**
- **Perizia di stima aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non cedute in loco e da monetizzare;**
- **Schema atto unilaterale d'obbligo;**
- **Relazione Geologica;**
- **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445);**
- **Integrazione Verifiche Idrauliche;**
- **Provvedimento di certificazione di avvenuta bonifica;**

- 2) di approvare espressamente lo schema di convenzione, siglato per pre-accettazione dal Soggetto Attuatore, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare atto che l'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente in data 3 novembre 2015 ha decretato di escludere la variante in oggetto dall'ambito di applicazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del punto 2.1 dell'allegato 1 alla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 10971/2009, come integrata dalla deliberazione n. 761 in data 10 novembre 2010;
- 4) di dare ancora espressamente atto che la stipula della Convenzione dovrà avvenire - come previsto nell'Atto Unilaterale d'Obbligo - entro sei mesi dall'intervenuta esecutività della Delibera di approvazione definitiva;
- 5) di dare atto che, fermo restando una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale pari a mq 1.358,46, di cui mq 1.191,80 previsti in asservimento ad uso pubblico in qualità di aree a parcheggio e spazi connessi e mq 166,66 previsti in cessione in qualità di area a verde, la quota non reperita entro l'ambito di intervento, pari a mq 1.017,40, da monetizzare, verrà corrisposta mediante cessione di un'area a verde ad uso pubblico di mq 1.801,25, la cui attrezzatura è a carico del soggetto attuatore;
- 6) di attestare che
 - l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, pari ad Euro 244.807,58
 - l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, pari ad Euro 105.012,57 verrà corrisposto al Comune tramite realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo per un valore complessivo di Euro 530.675,78; tale somma in entrata e in uscita trova allocazione nel bilancio finanziario 2016-2018 e si provvederà con successivo atto alla contabilizzazione di tale somma;
- 7) di dare espressamente atto che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come determinato nel presente provvedimento e nella Convenzione allegata, verrà rideterminato qualora il permesso di costruire dovesse essere presentato oltre 36 (trentasei) mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano;
- 8) di dare ancora atto che gli Uffici provvederanno alle pubblicazioni ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n.33/2013;
- 9) di ritenere il presente provvedimento rilevante anche ai fini della normativa generale in materia di trasparenza dell'attività amministrativa;

Inoltre:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti _____, espressi nei modi di legge, presenti e votanti n. :

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Il responsabile dell'istruttoria
Dott.ssa Beatrice Terragni

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO SC EVOLUTION S.P.A. IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ART. 14 COMMA 5 L.R. 12/05

PARERE TECNICO

Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnica (art. 49 - comma 1 - D.Lgs. n. 267/00).

Sede, li 02/08/2016

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Arch. Giuseppe Cosenza



Visto, passi in Giunta per l'approvazione, previo completamento dell'istruttoria.

Sede, li -3 AGO. 2016

L'ASSESSORE
Avv. Lorenzo Spallino



PARERE CONTABILE

Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione, che è regolare dal punto di vista contabile, nel rispetto delle norme della legislazione vigente (art. 49 - comma 1 - D. Lgs. n. 267/00).

Sede, li 03/08/16

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
SERVIZI FINANZIARI
Dott. Raffaele Buononato



PARERE DI LEGITTIMITA'

Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione (art. 134 - comma 2 - dello Statuto Comunale).

Sede, li -3 AGO. 2016

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Tommaso Stufano

