



## COMUNE DI COMO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DEL CONSIGLIO COMUNALE, PRESENTATA DALLA GIUNTA, PREDISPOSTA DAL SETTORE PATRIMONIO

**OGGETTO: MODIFICA DELIBERAZIONE CC N. 24 DEL 19 MAGGIO 2014 RECANTE IL "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" EX ARTICOLO 58 LEGGE 133/08 - ANNO 2014 E TRIENNIO 2014/2016 – E CONTESTUALE VARIANTE AL PGT**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

che l'art. 58 del D.L. 112/08, convertito nella L. 133/08 e s.m.i. stabilisce che: *“Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni allegato al bilancio di previsione”*;

che in ottemperanza a tale disposizione, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 19 maggio 2014, immediatamente eseguibile, è stato da ultimo approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2014 e il triennio 2014/2016”, nel quale era prevista anche l'alienazione del compendio dell'”ex scuola all'aperto” di via Binda, qualificato dal vigente PGT quale ambito strategico per residenza integrata;

che per detto compendio era stata redatta dal Politecnico di Milano – Polo territoriale di Como, in data 6 maggio 2013, perizia di stima che quantificava in €. 1.729.830 il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta;

che nel corso del dibattito consiliare era stato richiesto da parte di più consiglieri di rivalutare, prima di procedere con il Bando, la volumetria edificabile in quel comparto, avente una valenza paesaggistica e non solo di pregio;

che, a seguito di quanto emerso in Consiglio comunale, è stato contattato il prof. Caruso di Spaccaforno, redattore per conto del Politecnico della perizia di stima del bene, perché provvedesse ad un aggiornamento della stessa;

che con nota P.G. 54817 del 11 novembre 2014 è stato presentato detto aggiornamento, redatto alla luce di un riesame della fattibilità geologica relativa all'edificabilità dell'area in relazione al suo impatto ambientale, nonché alla luce dell'esito della procedura di verifica dell'interesse culturale dell'immobile preesistente sull'area, prodotto in data 30 Aprile 2014 dalla Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Regione Lombardia;

Dato atto:

che la perizia di stima, come sopra rivista, nella sostanza prevede :

- *"l'inidoneità all'edificazione di una porzione di mq 2.439 dell'intera area di mq.7.640, in quanto inserita nella classe di fattibilità geologica 4.a.2. caratterizzata da gravi limitazioni per l'alta pericolosità/vulnerabilità. Ne consegue la sola possibilità di edificare nuovi corpi di fabbrica in una porzione dell'area comprensiva anche del sedime che oggi ospita il fabbricato preesistente, suscettivo di demolizione in quanto escluso dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II- titolo I del d.lgs 42/2004 e s.m.i.*
- *In tal caso la cubatura edificabile sull'intera area risulta di mc 10.402, sulla base di un indice di edificabilità medio in zona pari a mc 2 /mq. calcolato tuttavia sulla sola parte del sedime caratterizzato dalla fattibilità geologica pari a mq. 5.201.*
- *Va rilevato in relazione alla necessità di reperire inoltre un'area a standard di 1000 mq. all'interno dell'intero lotto, come nel caso in cui si dovesse diversamente prevedere una cubatura pari a mc.15.280, calcolata con indice di 2 mc/mq sull'intero sedime, questa, una volta concentrata nella sola porzione caratterizzata dalla fattibilità geologica, genererebbe un impatto ambientale particolarmente negativo specie sotto il profilo paesaggistico";*

che, alla luce di quanto sopra rilevato, la stima del più probabile Valore di mercato del compendio immobiliare di che trattasi, effettuata sul presupposto di una cubatura edificabile, sull'intera area, di mc 10.402, viene rideterminata in € 1.170.000, in luogo di € 1.729.830, riferibili originariamente ad una cubatura edificabile pari a mc.15.280;

Ritenuto:

- di modificare, conseguentemente, la propria deliberazione n. 24 del 19 maggio 2014, nel senso di prevedere l'alienazione del complesso "ex scuola all'aperto di via Binda al prezzo a base d'asta pari ad €. 1.170.000, in luogo di €. 1.729.830, come risultante dall'aggiornamento della perizia effettuato dal Politecnico di Milano, Polo territoriale di Como, trasmesso in data 11 novembre 2014, P.G 54817;
- di dover procedere come segue all'adeguamento delle disposizioni attuative del Piano di Governo del Territorio:

all'art. 36.1.1. dopo *"Richiamato quanto disposto dall'art. 25.8 sexies della Lr. 12/2005, gli interventi di trasformazione di edifici esistenti dovranno rispettare la volumetria preesistente calcolata vuoto per pieno; gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare la densità fondiaria media dell'ambito. Tutti dovranno prevedere una dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale pari a 18 mq/ab, in particolare in qualità di spazi a verde e per il gioco."* aggiungere il seguente comma:

*"Nell'ambito di via Binda, qualificato quale ambito strategico per residenza integrata, la cubatura edificabile risulta specificatamente determinata in mc. 10.402, sulla base di un indice di edificabilità medio di zona pari a 2 mc/mq, calcolato sulla sola parte del sedime caratterizzato da una coerente fattibilità geologica, pari a mq. 5.201";*

Visto l'art. 95-bis della legge regionale 12/05, secondo il quale *"la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato";*

Dato atto che la variante come sopra delineata è intesa a rideterminare in diminuzione la cubatura edificabile nell'ambito, con un miglioramento dell' impatto ambientale e paesaggistico in senso lato;

Dato atto, altresì, che la presente proposta di provvedimento e il relativo allegato, limitatamente alla variante al PGT, sono stati pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.lgs n. 33/2013;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42, lett. b) e lett. l), del Decreto legislativo n° 267/00;

Visti i pareri favorevoli espressi sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del medesimo D.Lgs. 267/2000 dal Dirigente del Settore Patrimoni e dal Dirigente dei Servizi Finanziari;

Visto il parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti in data 3/12/2014;

Visto, altresì, il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione dal Segretario Generale, ai sensi dell'art. 134, 2° comma, dello Statuto Comunale;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare IV "Patrimonio, Economia e Lavoro, Aziende Municipalizzate e Società a partecipazione comunale" in data \_\_\_\_\_;

Tenuto conto degli emendamenti approvati nel corso della discussione, di cui in atti, sui quali hanno espresso parere \_\_\_\_\_;

Con voti \_\_\_\_\_, espressi nei modi di legge, presenti e votanti n. \_\_\_\_\_.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

1°) di richiamare le premesse del presente atto quali parti integranti del dispositivo di deliberazione;

2°) di approvare, per le motivazioni di cui in narrativa, la modifica del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2014 e triennio 2014/2016", ex art. 58 legge 6 agosto 2008 n. 133, approvato con deliberazione n. 24 del 19 maggio 2014 nel senso di prevedere l'alienazione del complesso "ex scuola all'aperto di via Binda al prezzo a base d'asta pari ad €. 1.170.000., in luogo di €. 1.729.830, come risultante dall' aggiornamento della perizia effettuato dal Politecnico di Milano, Polo territoriale di Como, trasmesso in data 11 novembre 2014 P.G 54817;

3°) di dare atto che la presente deliberazione costituisce, ai sensi dell'art. 95-bis della legge regionale 12/05 automatica approvazione di variante al PGT, con riguardo alla specificazione dell'art. 36.1.1 delle disposizioni attuative, che viene così integrato, come risulta dalla scheda allegata alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sottoscritta dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica:

*"Nell'ambito di via Binda, qualificato quale ambito strategico per residenza integrata, la cubatura edificabile risulta specificatamente determinata in mc. 10.402, sulla base di un indice di edificabilità medio di zona pari a 2 mc/mq, calcolato sulla sola parte del sedime caratterizzato da una coerente fattibilità geologica, pari a mq. 5.201".*

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 immediatamente eseguibile.

OGGETTO: **MODIFICA DELIBERAZIONE CC N.24 DEL 19 MAGGIO 2014  
RECANTE ILI "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI  
IMMOBILIARI" EX ARTICOLO 58 LEGGE 133/08 - ANNO 2014 E  
TRIENNIO 2014/2016. E CONTESTUALE VARIANTE AL PGT**

PARERE TECNICO

Parere favorevole alla proposta di deliberazione, assicurando che è stata rispettata, sotto l'aspetto tecnico, tutta la procedura prevista dalla legislazione vigente (art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000).

Sede, li 26.11.14

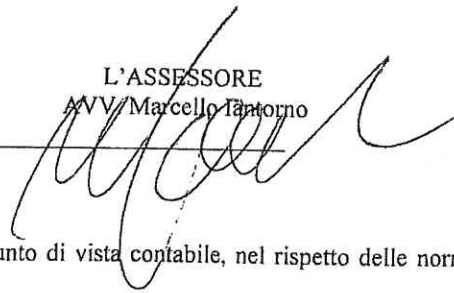
IL DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO



La presente proposta di deliberazione passi alla Segreteria Generale per l'iscrizione dell'argomento all'O.d.G. della Giunta Comunale.

Sede, li 28.11.14

L'ASSESSORE  
AVV. Marcello Tantorno



PARERE CONTABILE

Parere favorevole alla proposta di deliberazione, che è regolare dal punto di vista contabile, nel rispetto delle norme della legislazione vigente.

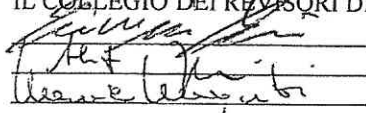
~~Si attesta altresì la copertura finanziaria (ex art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000), relativa all'impegno di spesa.~~

Sede, li 28.11.14

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI  
FINANZIARI



IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI, riscontrata la regolarità contabile, esprime parere favorevole



Sede, li 3/12/2014

PARERE DI LEGITTIMITA'

Parere favorevole alla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 134, 2° comma, dello Statuto Comunale.

Sede, li 9 DIC. 2014

IL SEGRETARIO GENERALE  
~~IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.~~  
~~IL VICE SEGRETARIO GENERALE AGG.TO~~

