



COMUNE DI COMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **409** di Registro

SEDUTA DEL 16 Dicembre 2015

PRESIDENTE: DOTT.SSA SILVIA MAGNI

SEGRETARIO: DOTT. TOMMASO STUFANO

Sono presenti al momento della votazione della seguente deliberazione:

		PRESENTI	ASSENTI
LUCINI MARIO	Sindaco		si
MAGNI SILVIA	Vice Sindaco	si	
FRISONI PAOLO	Assessore	si	
IANTORNO MARCELLO	“	si	
CAVADINI LUIGI	“	si	
MAGATTI BRUNO	“	si	
SPALLINO LORENZO	“	si	
MARELLI SAVINA	“	si	
GEROSA DANIELA	“	si	

OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA INTERESSANTE L'AREA SITA IN COMO, VIA REZZONICO - MAPP. NN. 2734 - 2732 - 2736 N.C.E.U. FG. 6 SEZIONE CENSUARIA DI COMO BORGHI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- il Sig. Benedetto Guarisco - C.F. n. GRSBDDT36R23H208C, è proprietario dell'area sita in Como, via Rezzonico n. 19, censita nel N.C.E.U. al foglio 6 – sez. Censuaria di Como Borghi, mapp. 2734 e i Sigg.ri Francesco Pertusini - C.F. PRTFNC29S22F877M, Giordano Pertusini - C.F. PRTGDN63M13P877W e Ferdinando Pertusini - C.F. PRTFDN65H21C933B, sono comproprietari della aree site in Como, via Rezzonico n. 19, censite nel N.C.E.U. al foglio 6 – sez. Censuaria di Como Borghi, mapp. 2732 e 2736, per un'area (superficie fondiaria) complessiva di 868,90 mq. di cui 562,94 mq. di proprietà del Sig. Guarisco e 305,96 mq. di proprietà dei Sigg.ri Pertusini;

- il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT):

- classifica detta area entro l'ambito 'CT1 – Città murata e borghi storici' (Tav. 15 'Carta della conformazione dei suoli insediati');
- attribuisce alla medesima area, la classe 'intervenibilità elevata – C5 Riqualficazione urbanistica' (Tav. 1.3 'Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle – Criteri operativi di intervento CT1');
- prevede, in caso di ristrutturazione urbanistica con sostituzione o nuova edificazione, la realizzazione tramite 'piano attuativo' (combinato disposto artt. 49.3 Disposizioni Attuative e art. 27, comma 1, lett. f) L.R. 12/2005);

Premesso ancora che

- il Sig. Guarisco e i Sigg.ri Pertusini di cui alla precedente premessa, hanno presentato in data in data 07 agosto 2015 - Prot. n. 41460, un progetto di Piano di Recupero relativo all'area sopraindicata a firma dell'Arch. Fulvio Capsoni, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Como al n. 70;

- in data 21 agosto 2015, prot. n. 43204, gli Uffici hanno comunicato ai sopracitati soggetti richiedenti l'avvio del procedimento;

- in data 03.09.2015 e in data 16.09.2015 il progetto di Piano di Recupero è stato trasmesso rispettivamente al Settore Edilizia Privata e al Settore Reti Tecnologiche, Strade, Acque e Arredo Urbano per i Pareri di competenza;

- in data 15.09.2015 e in data 22.09.2015 detti Settori hanno espresso i rispettivi Pareri con prescrizioni e indicazioni;

Atteso ancora che, il Piano di Recupero

- è conforme alle previsioni di PGT e, quindi, non necessita di essere sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

- non è soggetto a vincolo paesistico;

- non risulta compreso, neppure parzialmente, nel perimetro di parchi o riserve naturali istituiti con leggi nazionali o regionali,

- è interessato dalla fascia di rispetto del corso d'acqua del Reticolo idrico minore 'Roggia di via Rezzonico' e, con riferimento a questo aspetto

* i Sigg.ri Guarisco-Pertusini, hanno presentato in data 06.10.2015 – PG n. 50086, istanza tendente ad ottenere un'autorizzazione ai fini idraulici in deroga alla distanza da detta Roggia di via Rezzonico;

* il Settore Reti Tecnologiche, Strade, Acque e Arredo Urbano dell'Ente, ha rilasciato l'autorizzazione ai soli fini idraulici in deroga alla distanza dalla Roggia di via Rezzonico con provvedimento n. 339/2015 contenente prescrizioni;

- la Commissione Comunale per il Paesaggio, a seguito dell'Istanza di Esame di Impatto Paesistico presentata in data 05 febbraio 2015 – PG n. 5807 e in data 07 luglio 2015 – PG n. 35344, si è espressa in data 05 marzo e in data 09 luglio 2015 con parere favorevole condizionato;

Atteso altresì che la perizia peritale per il calcolo delle Monetizzazione degli Standard, predisposta dall'Arch. Fulvio Capsoni per conto dei soggetti richiedenti, è stata ritenuta congrua dal Settore Patrimonio dell'Ente in data 14.10.2015;

Dato atto che il Piano di recupero

❖ è composto dai seguenti elaborati:

Descrittivi:

- Relazione Geologica
- Fascicolo contenente:
 - Estratti P.G.T.
 - Estratto mappa
 - Copia Atti di proprietà/Successione Guarisco
 - Scheda Catastale Guarisco
 - Copia Atti di proprietà Pertusini
 - Scheda Catastale proprietà Pertusini
 - Documentazione fotografica
 - Schema di Convenzione
 - Relazione tecnica
 - Dati progettuali
 - Verifica volumi edifici esistenti su via Rezzonico
 - Viste assonometriche stato di fatto
 - Viste assonometriche di progetto
- Calcolo monetizzazioni
- Verifica parcheggi
- Atto di compravendita n. 27136 – 13050 di Repertorio
- Atto unilaterale d'obbligo

Grafici:

- Tav. 01 – Planimetria Stato di Fatto
- Tav. 02 – PIANTE Stato di Fatto
- Tav. 03 – PROSPETTI Stato di Fatto
- Tav. 04 – SEZIONI Stato di Fatto
- Tav. 05 – PROSPETTI estesi al contesto Stato di Fatto
- Tav. 06 – SEZIONI estese al contesto Stato di Fatto
- Tav. 07 – Planimetria Progetto
- Tav. 07bis – Planimetria Allacci fognari
- Tav. 08 – PIANTE Progetto P-1 – PT – P1
- Tav. 09 – PIANTE Progetto P2 – P3 – P4 – P5 – Piani Copertura
- Tav. 10 – PROSPETTI Progetto
- Tav. 11 – SEZIONI Progetto

Tav. 12 – PROSPETTI PROGETTO estesi al contesto
Tav. 13 – SEZIONI PROGETTO estese al contesto
Tav. 14 – Elementi costruttivi esterni – Materiali Progetto
Tav. 15 – PIANTE Progetto P-1 – PT – P1
Tav. 16 – PIANTE CONFRONTO P2 – P3 – P4 – P5 – Piani Copertura
Tav. 17 – PROSPETTI CONFRONTO
Tav. 18 – SEZIONI CONFRONTO
Tav. 20 – Particolari Costruttivi
Tav. 21 – Verifica Superfici e Volumi Progetto
Tav. 22 – Particolari Costruttivi Fioriere a ponte lato ovest
Tav. 23 – Verifica Superficie a parcheggio

❖ prevede

* la realizzazione di un nuovo edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale da realizzarsi sull'area già edificata con mantenimento di magazzini ad uso artigianale per una volumetria complessiva di 4.344,50 mc. di cui:

3.488,06 mc. a destinazione residenziale

323,15 mc. a destinazione commerciale per un esercizio di vicinato

533,29 mc (volumetria esistente) a destinazione artigianale;

❖ comporta

- ✓ la corresponsione dell'importo di Euro 206.066,70 a favore del Comune a titolo di monetizzazione che verrà versato secondo le modalità di rateizzazione già approvate in linea generale dall'Ente e, quindi
 - per il valore pari al 40% (Euro 82.426,68) alla data di sottoscrizione della Convenzione
 - per il valore pari al 30% oltre interessi legali (Euro 61.820,01 oltre interessi legali) entro il decorso del primo anno dalla sottoscrizione della Convenzione
 - per il valore pari al residuo 30% oltre interessi legali (Euro 61.820,01 oltre interessi legali) entro il decorso del secondo anno dalla sottoscrizione della Convenzione;
- ✓ il versamento a favore del Comune dell'importo di Euro 104.209,77 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Considerato che

- in data 14.12.2015 i soggetti richiedenti - Sigg.ri Guarisco-Pertusini - di cui alle premesse hanno siglato per pre-accettazione lo Schema di Convenzione, come modificato dal Settore Urbanistica rispetto al documento originariamente presentato, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

Visti

- l'articolo 14 della L.R. 12/2005;

- l'art. 5, comma 6, della L.R. 31/2014;

Dato atto che la proposta della presente Deliberazione è stata preventivamente 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. b) del D.Lgs. 33/2013 ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione;

Ritenuto il presente provvedimento rilevante anche ai fini della normativa generale in materia di trasparenza dell'attività amministrativa;

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 – SUAP e dal Dirigente del Settore Gestioni Finanziarie;

Visto altresì il parere favorevole del Segretario Generale espresso ai sensi dell'art. 134 dello Statuto Comunale;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. 12/2005;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

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 il Piano di Recupero interessante l'area sita in Como, via Rezzonico – mapp. nn. 2734 – 2732 – 2736 N.C.E.U. - Fg. 6 - Sezione Censuaria di Como Borghi presentato in data 07 agosto 2015 - Prot. n. 41460, dai Sigg. Benedetto Guarisco, Francesco, Giordano e Ferdinando Pertusini, a firma dell'Arch. Fulvio Capsoni, e composto dai seguenti elaborati allegati al presente atto quali parte integrante e sostanziale:

Descrittivi:

- Relazione Geologica
- Fascicolo contenente:
 - Estratti P.G.T.
 - Estratto mappa
 - Copia Atti di proprietà/Successione Guarisco
 - Scheda Catastale Guarisco
 - Copia Atti di proprietà Pertusini
 - Scheda Catastale proprietà Pertusini
 - Documentazione fotografica
 - Schema di Convenzione
 - Relazione tecnica
 - Dati progettuali
 - Verifica volumi edifici esistenti su via Rezzonico
 - Viste assonometriche stato di fatto
 - Viste assonometriche di progetto
- Calcolo monetizzazioni
- Verifica parcheggi
- Atto di compravendita n. 27136 – 13050 di Repertorio
- Atto unilaterale d'obbligo

Grafici:

- Tav. 01 – Planimetria Stato di Fatto
- Tav. 02 – PIANTE Stato di Fatto
- Tav. 03 – PROSPETTI Stato di Fatto
- Tav. 04 – SEZIONI Stato di Fatto
- Tav. 05 – PROSPETTI estesi al contesto Stato di Fatto
- Tav. 06 – SEZIONI estese al contesto Stato di Fatto
- Tav. 07 – Planimetria Progetto

Tav. 07bis – Planimetria Allacci fognari
Tav. 08 – PIANTE Progetto P-1 – PT – P1°
Tav. 09 – PIANTE Progetto P2° – P3° – P4° – P5° – Piani Copertura
Tav. 10 – PROSPETTI Progetto
Tav. 11 – SEZIONI Progetto
Tav. 12 – PROSPETTI PROGETTO estesi al contesto
Tav. 13 – SEZIONI PROGETTO estese al contesto
Tav. 14 – Elementi costruttivi esterni – Materiali Progetto
Tav. 15 – PIANTE Progetto P-1 – PT – P1°
Tav. 16 – PIANTE CONFRONTO P2° – P3° – P4° – P5° – Piani Copertura
Tav. 17 – PROSPETTI CONFRONTO
Tav. 18 – SEZIONI CONFRONTO
Tav. 20 – Particolari Costruttivi
Tav. 21 – Verifica Superfici e Volumi Progetto
Tav. 22 – Particolari Costruttivi Fioriere a ponte lato ovest
Tav. 23 – Verifica Superficie a parcheggio

2) di dare atto che il Piano è conforme alle previsioni di PGT e, quindi, non necessita di essere sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

3) di dare ancora atto che la procedura di approvazione è soggetta alla disciplina dei commi 2, 3 e 4 dell'articolo 14, della L.R. 12/2005;

4) di dare altresì atto che la presente adozione avviene a condizione del rispetto da parte dei soggetti richiedenti/soggetto attuatore delle prescrizioni e condizioni espresse nei Pareri e Provvedimenti citati in premessa e in particolare del rispetto:

* delle prescrizioni e indicazioni contenute nei Pareri del Settore Edilizia Privata dell'Ente in data 11.09.2015 e del Settore Reti Tecnologiche, Strade, Acque e Arredo Urbano dell'Ente in data 22.09.2015, agli atti dell'Ente;

* delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione ai soli fini idraulici in deroga alla distanza dalla Roggia di via Rezzonico n. 339/2015, allegata allo schema di convenzione quale parte integrante e sostanziale;

* delle condizioni contenute nel Parere della Commissione Comunale per il Paesaggio in data 09 luglio 2015, agli atti dell'Ente;

5) di approvare espressamente lo schema di Convenzione Urbanistica (con allegato provvedimento n. 339/2015) siglato per pre-accettazione dai soggetti richiedenti/soggetto attuatore in data 14.12.2015, allegato alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

6) di attestare che la stipula di detta Convenzione dovrà tassativamente avvenire - come previsto nell'Atto Unilaterale d'Obbligo - entro dodici mesi dall'intervenuta esecutività della Delibera di approvazione definitiva;

7) di attestare altresì che:

- l'importo di Euro 206.066,70 da versare al Comune a titolo di monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale non reperite, verrà accertato all'atto della sottoscrizione della Convenzione all'intervento 40312004540;

- l'importo di Euro 104.209,77 da versare al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, verrà accertato all'atto della sottoscrizione della Convenzione all'intervento 40501004505;

8) di dare espressamente atto che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come determinata 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;

9) di attestare ancora che la presente Deliberazione, corredata dai relativi allegati, 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. b) del D.Lgs. 33/2013 ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della Pubblica Amministrazione;

10) di ritenere il presente provvedimento rilevante anche ai fini della normativa generale in materia di trasparenza dell'attività amministrativa;

11) di dichiarare con separata votazione espressa 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 SEGRETARIO GENERALE

DOTT. TOMMASO STUFANO

IL PRESIDENTE

DOTT.SSA SILVIA MAGNI