



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **203** di Registro

Seduta del 12-06-2024

Il Presidente: Alessandro Rapinese

Il Vice Segretario Generale vicario: Dott.ssa ROSSANA TOSETTI.

Sono presenti al momento della votazione:

RAPINESE ALESSANDRO	SINDACO	Presente
ROPERTO NICOLETTA	VICE SINDACO	Presente
ANSELMI NICOLETTA	ASSESSORE	Presente
FONTANA ALBERTO	ASSESSORE	Presente
CAPPELLETTI MICHELE	ASSESSORE	Presente
CIABATTONI MAURIZIO	ASSESSORE	Presente
BODERO MACCABEO CHIARA	ASSESSORE	Presente
DORIA MONICA	ASSESSORE	Presente
COLOMBO ENRICO	ASSESSORE	Presente
QUAGLIARINI FRANCESCA ROMANA	ASSESSORE	Presente

OGGETTO: OGGETTO: ADOZIONE EX ART. 14 L.R. 12/2005 DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO, DENOMINATO BEATRICE D'ESTE S.P.A., INTERESSANTE LAREA SITA IN COMUNE DI COMO, PIAZZA CAVOUR, VIA FONTANA, VIA CAIROLI E APPROVATO IN VARIANTE AL PGT CON DCC N. 53 DEL 8/11/2017.

LA GIUNTA 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, divenuta efficace in data 19/10/2016, a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 42 - Serie Avvisi e Concorsi in pari data 19/10/2016;
- con Deliberazioni consiliari n. 50 del 16 ottobre 2017 e n. 38 del 28 maggio 2018 il Consiglio Comunale ha rispettivamente adottato e approvato una variante al Piano di Governo del Territorio – VARIANTE (L.R. 7/2017) – divenuta efficace in data 27/06/2018, a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 26 - Serie Avvisi e Concorsi in pari data 27/06/2018;

Assunto che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 dell'11 gennaio 2012 è stato approvato un Piano di Recupero, proposto da Beatrice d'Este S.p.A. per il recupero di un complesso immobiliare in Como, Via Cairoli, Via Fontana e Piazza Cavour sull'area di cui ai mappali ad oggi nn. 38 sub 6; 803 sub 1; 39 sub 1, 23, 701 della Sezione Censuaria di Como Città e, in data 10 giugno 2014 al n. di Rep. 3157, è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica;
- in data 27 dicembre 2016 - P.G. 67617, è stata presentata da Beatrice d'Este S.p.A. una richiesta di variante al Piano di Recupero approvato, in ordine alle modalità di intervento e di realizzazione della soluzione architettonica del sistema delle coperture, alla distanza dai fabbricati prospicienti nonché all'insediamento ed all'ampliamento della superficie commerciale di medie strutture di vendita;
- dando seguito a detta istanza P.G. 67617/16, con Deliberazioni consiliari n. 21 del 20 marzo 2017 e n. 53 dell'8 novembre 2017 il Consiglio Comunale ha rispettivamente adottato e approvato *VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO BEATRICE D'ESTE S.P.A. IN*

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO e, in data 22 gennaio 2018 al n. 71359/29389 Repertorio, è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica;

- lo strumento urbanistico generale vigente (PGT) classifica l'immobile in ambito "CT1 Città murata e borghi storici", "CV3 Ambiti di Pianificazione previgente" precisando che *sono confermati i piani attuativi per i quali risultano sottoscritte le relative convenzioni*, nonché come "Aree ed edifici a rischio di compromissione e degrado".

Preso atto che:

- in data 14 novembre 2023 è stata inoltrata mediante il portale impresainungiorno.gov.it con Prot. REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023, istanza di *VARIANTE A PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO CCOMUNALE DI COMO N. 53 DEL 08/11/2017*, da ultimo integrata con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0080755/24-04-2024.

Dato atto che:

- detta istanza di variante al Piano di Recupero come da ultimo integrata non comporta variante al vigente PGT in quanto risulta conforme alle prescrizioni previste dalla disciplina dello strumento generale, anche per quanto concerne la disciplina di PGT variata con la già richiamata Deliberazione consiliare n. 53 dell'8 novembre 2017;

- tale proposta si configura, pertanto, come variante del Piano di Recupero conforme al PGT ai sensi dell'art. 14, comma 5, L.R. 12/05.

Dato atto, inoltre, che la proposta progettuale di variante al Piano di Recupero prevede:

- a) la riconferma dell'originaria destinazione d'uso per attività alberghiera all'intero immobile.
- b) lo stralcio, rispetto allo stato attualmente convenzionato, dell'autorimessa interrata prevedendo la pertinenziazione di 19 posti auto presso un immobile di proprietà della società Pessina Immobiliare srl, in ambito esterno al comparto in oggetto.

Confermato che l'attuazione degli interventi previsti dalla proposta di variante al Piano di Recupero in oggetto consente di conseguire il recupero anche funzionale e la riqualificazione dell'immobile posto entro il tessuto storico della città murata di Como, attualmente in stato di abbandono e degrado e che risulta conforme al PGT.

Atteso inoltre che restano ferme, per quanto non modificato dalla presente variante al Piano di Recupero, le condizioni indicate nell'atto di conferma del 5 dicembre 2016 P.G.

63764 del Decreto di non assoggettabilità alla VAS emesso in data 3 novembre 2015 - ID 12514157 del 10/11/2015 unitamente alle prescrizioni degli Uffici/Enti richiamate nella D.C.C. n. 21 del 20.03.2017 e D.C.C. n. 53 dell'8.11.2017 rispettivamente di adozione e di approvazione della variante al *Piano di Recupero Beatrice D'Este S.P.A. approvato con D.C.C. n. 2 del 11.01.2012.*

Vista la documentazione che compone il Piano di Recupero come sottoindicata:

a) elaborati/documenti del Piano di Recupero come variato, allegati parte integrante del presente provvedimento:

- **Titolo di proprietà**, vendita Repertorio n. 2251/1349 - Registrato a Registrato a Como il 13 giugno 2022 n.12746 - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Documentazione fotografica** - deposito REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0070305/09-04-2024;
- **Estratti cartografici** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Fotoinserimento** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Relazione** - deposito REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0070305/09-04-2024;
- **Relazione geologica/geotecnica** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0041954/28-02-2024;
- **Tavola 0SF** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Tavola 1SF** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Tavola 2SF** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Tavola 3SF** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Tavola 4SF** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Tavola 5SF** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Tavola 6SF** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Tavola 7SF** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Tavola 8SF** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Tavola 9SF** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Tavola 0PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 1PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0070305/09-04-2024;
- **Tavola 2PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0070305/09-04-2024;
- **Tavola 3PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0070305/09-04-2024;
- **Tavola 4PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0070305/09-04-2024;

- **Tavola 5PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0070305/09-04-2024;
- **Tavola 6PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 7PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 8PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 9PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 10PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 11PR** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 0SV** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 1SV** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 2SV** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 3SV** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 4SV** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 5SV** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 6SV** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 7SV** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 8SV** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola 9SV** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola A1** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola A2** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola A3** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola A4** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola A5** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tavola B1** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 192104/14-11-2023;
- **Tavola C1** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0074361/16-04-2024;
- **Tav. ALL.1** - pianta sottotetto - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0070305/09-04-2024;
- **Tav. ALL.2** - pianta copertura - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0070305/09-04-2024;
- **Tav. ALL.3** - sezione/prospetto corpo "torretta" copertura - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0070305/09-04-2024;
- **Tav. ALL.4** - confronto PdR 2018/ Variante - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0070305/09-04-2024;
- **Parere Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio** per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese - Opere di scavo e opera di ingegneria

volte al consolidamento strutturale - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0041954/28-02-2024;

- **Schema di convenzione** - deposito con REP_PROV_CO/CO-SUPRO 0080755/24-04-2024;

b) elaborati e pareri, agli atti dell'Ente, prodotti nell'ambito del procedimento di variante di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 dell'8 novembre 2017, che restano validi per quanto non modificato dalla presente variante al Piano di Recupero.

Visto lo schema di Convenzione depositato dal Soggetto Attuatore, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Dato atto che l'importo da versare al Comune a titolo di contributo di costruzione sarà corrisposto al momento del rilascio del permesso di costruire o, comunque, al formarsi del titolo abilitativo;

Richiamati per quanto non variato dalla presente variante al Piano di Recupero i pareri del Comune di Como espressi nella fase di approvazione della variante di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 dell'8 novembre 2017;

Ritenuto pertanto di procedere all'adozione della variante al Piano di Recupero in oggetto, costituito dagli elaborati indicati nelle premesse e allegati alla presente deliberazione, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale unitamente allo Schema di Convenzione;

Visto l'art.14 della L.R. n. 12/2005 e smi;

Visto il vigente Piano di Governo del Territorio;

Visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000 dal Dirigente dei Settori Programmazione Territoriale – Urbanistica – Pianificazione della Mobilità – Verde – Parchi e Giardini, dal Direttore dell'Area Territorio e dal Dirigente Risorse Finanziarie – Società Partecipate e Provveditorato;

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

Visto l'art. 39, comma 1, del D.Lgs. n. 33/2013 secondo cui il presente provvedimento è soggetto a trasparenza;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge

DELIBERA

- 1) di richiamare tutto quanto indicato in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di adottare ai sensi dell'art. 14, comma 5 della L.R. 12/2005 la variante al Piano di Recupero presentata da Pessina Immobiliare s.r.l., per il recupero di 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, 23, 701 della Sezione Censuaria di Como Città, a firma dell'arch. Elisabetta Cavalleri secondo contenuto, elaborati e Schema di Convenzione richiamati in premessa ed allegati al presente atto quali parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare espressamente atto che, a seguito della presente adozione, si dovrà procedere al deposito, alla pubblicazione e all'avviso, nonché alla raccolta delle eventuali osservazioni pervenute, secondo quanto disposto dall'art. 14, commi 2 e 3, L.R. 12/2005;
- 4) di ritenere il presente provvedimento rilevante anche ai fini della normativa generale in materia di trasparenza dell'attività amministrativa.
- 5) di dichiarare, con separata votazione assunta ad unanimità di voti, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134. Comma 4 del D.lgs. 267/2000 al fine di attivare celermente le procedure connesse all'attuazione della Variante.

Il presente atto è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Alessandro Rapinese

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE
VICARIO**

Dott.ssa ROSSANA TOSETTI

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*
