



## COMUNE DI COMO

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **245** di Registro

SEDUTA DEL 14 Giugno 2017

PRESIDENTE: DOTT. MARIO LUCINI

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 DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO 'VILLA FELOY' INTERESSANTE L'AREA SITA IN COMUNE DI COMO, VIA PETRARCA 1/3, AI MAPPALI 2083, 1520, 1573, (EX 1573/A), 3969 (EX 1573/B) FOGLIO 8 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI COMO BORGHI.**

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso che**

- la Sig.ra Marcella Galli, è proprietaria degli immobili censiti al Catasto terreni con i mappali nn. 2083, 1520, 1573 (ex 1573/a), 3969 (ex 1573/b) della sezione Censuaria di Como Borghi;
- tali immobili pervennero al suddetto proprietario con atto a rogito notaio Dott. Andrea Fabi del 19 dicembre 2003, registrato a Como il 30 dicembre 2003 al n. 383 Serie 1V;

### **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, prevedeva la destinazione delle suddette aree/immobili come zona A3 subordinando la realizzazione di interventi edilizi di nuova edificazione all'approvazione di un Piano Attuativo;
- nella vigenza del suddetto P.R.U.G. e, in particolare, in data 07/03/2008 la Sig. ra Galli presentava richiesta - PG n. 12001 in data 11/03/2008 - di un Piano attuativo denominato 'Villa Feloy' per la realizzazione, nelle medesime aree, di un edificio a destinazione residenziale previa demolizione del fabbricato della villa e il recupero del fabbricato storico della portineria per un volume edilizio complessivo di mc. 6.788,37;
- detto Piano veniva adottato e approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazioni di Giunta rispettivamente n. 315 del 19 dicembre 2012 e n. 166 del 28 maggio 2013, secondo il combinato disposto dell'art. 5, comma 1, lett. b) del D.L. 13 maggio 2011 n.70, convertito nella Legge 12 luglio 2011 n. 106 e degli artt. 25, comma 8 bis, della L.R. 12/2005 e 3 della l.r. 23/1997;
- la relativa Convenzione urbanistica veniva sottoscritta in data 03 febbraio 2014, al n. 3130 di Rep.;

### **Atteso che** detta Convenzione prevede tra l'altro e in particolare:

- (articolo 3) tra gli elaborati allegati parte integrante e sostanziale, il documento 'Norme Tecniche

di Attuazione di Piano Attuativo' secondo cui *"(...) i nuovi volumi o i possibili incrementi volumetrici ammessi, dovranno integrarsi per tipologia e caratteristiche architettoniche all'edificio principale, oggi esistente, al fine di salvaguardarne l'immagine tradizionale"*;

- (articolo 4) in relazione alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la monetizzazione, in alternativa alla cessione dell'intera quota dovuta, pari ad Euro 369.410,00 (= Euro 205,00/mq. x 1.802,00 mq.), con versamento rateizzato per la quota del 10% alla data di sottoscrizione della Convenzione, per la quota del 45% a dodici mesi dalla sottoscrizione della Convenzione e per la restante quota del 45% a ventiquattro mesi dalla sottoscrizione della Convenzione;

- (articolo 5) in relazione agli oneri di urbanizzazione primaria, l'obbligazione del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa al versamento dell'importo di Euro 36.253,83 (= Euro 5,80/mc x 6.250,66 mc), con pagamento rateizzato per la quota del 50% al rilascio del titolo abilitativo, per la quota del 25% a sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo e per la restante quota del 25% a dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo;

- (articolo 6) in relazione agli oneri di urbanizzazione secondaria, l'obbligazione del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa al versamento dell'importo di Euro 118.575,02 (= Euro 18,97/mc x mc 6.250,66), con pagamento rateizzato per la quota del 50% al rilascio del titolo abilitativo, per la quota del 25% a sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo e per la restante quota del 25% a dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo;

- (articolo 7) quale previsione particolare riferita sia agli oneri di urbanizzazione primaria sia agli oneri di urbanizzazione secondaria, l'applicazione delle eventuali diverse tariffe vigenti in caso di presentazione della richiesta del permesso di costruire o degli altri titoli abilitativi oltre 36 mesi dall'approvazione del Piano Attuativo;

- (articolo 10) la validità del Piano per 5 anni a decorre dalla data di relativa approvazione da parte del competente organo comunale (Delibera di Giunta del 28/05/2013)

#### **Dato atto che**

- a seguito dell'avvenuto versamento a favore del Comune dell'intera somma relativa alle monetizzazioni, la proprietà, con nota datata 27/02/2017 PG 11441-28/02/2017, poi integrata in

data 17/03/2017 PG 16090 -21/03/2017, in data 31/05/2017 PG 30537-31/05/2017, in data 05/06/2017 PG 31162-05/06/2017 e in data 14/06/2017 PG 33204-14/06/2017 e PG 33303-14/06/2017, ha presentato una soluzione progettuale con impianto tipologico e linguistico differente rispetto a quanto già approvato e convenzionato basato sui seguenti principi, nell'invarianza del volume complessivo:

- massima rilevanza del tema architettonico evitando “*posticce ricostruzioni in falso stile*”
- riduzione dell'impatto drenante sul sottosuolo con aumento della superficie drenante
- concentrazione del volume
- riduzione della superficie coperta a vantaggio della superficie verde;

#### **Dato atto 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 (...)*”;

- la nuova soluzione progettuale deve quindi essere verificata con il PRG vigente alla data di adozione del Piano;

#### **Attestato che** detta nuova soluzione progettuale

- non comporta modifica dei parametri urbanistici del Piano Approvato con conseguente invarianza degli importi relativi alle monetizzazioni (art. 4 Convenzione n. 3130/2014 di Rep.) e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (artt. 5 e 6 Convenzione n. 3130/2014 di Rep.);

- costituisce ‘variante’ al Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 166/2013 in considerazione del contenuto normativo del già citato articolo 2 delle “Norme Tecniche di Attuazione di Piano Attuativo’ allegate al Piano stesso;

#### **Dato atto che**

- il progetto di variante è composto dai seguenti elaborati:

a) depositati in data 31/05/2017 Prot. 30537 invariati nel contenuto rispetto agli elaborati già approvati con la Deliberazione di Giunta comunale n. 166/2013

Tav. V.PA 02 – stato di fatto- piante e prospetti – scala 1:200

Tav. V.PA 03 – stato di fatto– allacciamenti utenze – scala 1:200

Tav. V.PA 04 – P.A. approvato–planimetria generale – scala 1:200 – planimetria autorimessa – scala 1:500

Tav. V.PA 05 – P.A. approvato– piante– scala 1:200

Tav. V.PA 06 – P.A. approvato– prospetti – scala 1:200 – sezioni – scala 1:200

b) depositati in data 31/05/2017 Prot. 30537 quali nuovi elaborati di variante

ALLEGATO A – Rilievo fotografico Aprile 2017

ALLEGATO B – relazione

ALLEGATO C – verifica analitica legge Tognoli n. 122/89

ALLEGATO D – relazione geologica aggiornata

ALLEGATO E – relazione agronomica aggiornata

ALLEGATO F – verifica clima acustico

ALLEGATO G – impegnativa in ordine alle modalità di calcolo del volume

ALLEGATO H – schema di convenzione (PG 33303/2017)

ALLEGATO I – schema atto unilaterale d’obbligo (PG 33204/2017)

ALLEGATO L – Atto unilaterale ex articolo 66.2 Disposizioni Attuative PGT (PG 31162/2017)

ALLEGATO M – Documentazione geologica integrativa (PG 33204/2017)

ALLEGATO N – Norme Tecniche di Attuazione (PG 33204/2017)

Tav. V.PA 01 – stato di fatto– planimetria con aggiornamento rilievo alberature – aprile 2017 scala 1:200 – viste rilievo fotografico

Tav. V.PA 07 – variante P.A.– planimetria generale - scala 1:200

Tav. V.PA 08 – variante P.A.– allacciamenti utenze - scala 1:200

Tav. V.PA 09 – variante P.A.– pianta piano interrato - scala 1:200

Tav. V.PA 10 – variante P.A.– piante – piano terra – piano primo – piano secondo – piano terzo – scala 1:200

Tav. V.PA 11 – variante P.A.– prospetti – sezioni – sezione AA – sezione BB – prospetto nord/ovest – prospetto sud/ovest – prospetto sud/est – prospetto nord/est – scala 1:200

Tav. V.PA 12 – variante P.A.– prospetti con alberature

Tav. V.PA 13 – raffronti stato di fatto/variante P.A. – planimetria generale – sezione AA – sezione BB – scala 1:200

Tav. V.PA 14 – raffronti variante P.A./ P.A. approvato – planimetria generale – sezione AA –

sezione BB – scala 1:200

Tav. V.PA 15 – variante P.A.– verifica volumetrica

Tav. V.PA 16 – simulazione fotografica

Tav. V.PA 17 – simulazione fotografica con elenco materiali di progetto

- il contenuto dello Schema di Convenzione prevede tra l'altro e in particolare:

a) con riferimento agli aspetti strettamente economici:

- la conferma della quantificazione degli oneri economici di urbanizzazione primaria e secondaria in Euro 36.253,83 (primaria) e in Euro 118.575,02 (secondaria) con pagamento rateizzato per la quota del 50% al rilascio del titolo abilitativo, per la quota del 25% a sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo e per la restante quota del 25% a dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo,
- la previsione dell'aggiornamento dei suddetti importi secondo tariffe in vigore alla data del rilascio dei titoli edilizi;

b) con riferimento ad aspetti vincolanti a contenuto non strettamente economico, l'impegno del Soggetto Attuatore

- a presentare, entro la data del rilascio del titolo edilizio, soluzioni operative condivise e approvate dagli Uffici e dagli Enti competenti, anche in ottemperanza al Parere di A.R.P.A. a mitigazione delle immissioni derivanti dalla sorgente ferroviaria;
- a realizzare in fase di progettazione esecutiva e ai fini del rilascio del titolo abilitativo, un fabbricato con caratteristiche di costruzione e modalità di esecuzione tali da garantire un livello di contenimento energetico almeno del 10% superiore ai valori limite fissati dalla vigente normativa;
- ad osservare le prescrizioni richiamate negli Atti Deliberativi di Adozione e di Approvazione della Variante al Piano;

**Visti** i Pareri rilasciati dal Settore Acque e Tutela Idrogeologica in data 05/06/2017; dal Settore Traffico e Mobilità in data 06/06/2017; dal Settore Edilizia Privata in data 12/06/2017 e dal Settore tutela dell'Ambiente in data 14/06/2017;

**Considerato che**, la presente adozione avviene in pendenza del Parere dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – Dipartimento di Como e Varese - A.R.P.A. – in relazione al 'clima acustico' e che quindi:

- la successiva approvazione della Variante dovrà essere subordinata al Parere positivo della suddetta Agenzia;

- lo Schema di Convenzione dovrà espressamente recepire eventuali prescrizioni della medesima Agenzia;

**Richiamato** il Parere della Commissione Paesaggio rilasciato nella seduta del 18/05/2017 e le prescrizioni e le riserve di successive valutazioni in esso contenute che si intendono qui espressamente richiamate e alla cui ottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rimane subordinata la presente approvazione;

**Dato atto che** il Soggetto Attuatore ha siglato per pre-accettazione la Convenzione allegata parte integrante e sostanziale al presente atto;

**Attestato 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
- 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 Segretario Generale espresso ai sensi dell'art. 103, comma 2, dello Statuto Comunale;

Ritenuta la propria competenza;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge:

**DELIBERA**

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. 315 del 19 dicembre 2012 e n. 166 del 28 maggio 2013 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 della successiva ottemperanza al contenuto del Parere della Commissione Paesaggio rilasciato nella seduta del 18/05/2017;

4) di dare ancora espressamente atto che la successiva approvazione della Variante dovrà essere subordinata al Parere positivo dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente - Dipartimento di Como e Varese - A.R.P.A. in relazione al 'clima acustico' e che lo Schema di Convenzione dovrà espressamente recepire eventuali prescrizioni della medesima Agenzia;

5) di approvare in adozione lo schema di Convenzione allegato alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale, siglato per pre-accettazione dal Soggetto Attuatore;

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

7) di dare espressamente atto che gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ad oggi rispettivamente quantificati in Euro 36.253,83 e in Euro 118.575,02, saranno soggetti ad aggiornamento secondo tariffe vigenti alla data di rilascio dei titoli edilizi, verranno accertati all'intervento 40501004505 all'atto del rilascio di detti titoli e saranno oggetto di pagamento rateizzato secondo Convenzione e come riportato in premessa;

8) 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;

9) di dichiarare 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. MARIO LUCINI