



## COMUNE DI COMO

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **334** di Registro

SEDUTA DEL 14 Settembre 2017

PRESIDENTE: LANDRISCINA MARIO

SEGRETARIO GENERALE REGGENTE: AVV. MARINA CERESA

Sono presenti al momento della votazione della seguente deliberazione:

		PRESENTI	ASSENTI
LANDRISCINA MARIO	Sindaco	si	
LOCATELLI ALESSANDRA	Vice Sindaco	si	
PETTIGNANO FRANCESCO	Assessore	si	
BELLA VINCENZO	“		si
LOCATELLI AMELIA	“		si
CALDARA ADRIANO	“	si	
GALLI MARCO	“	si	
NEGRETTI ELENA	“	si	
BUTTI MARCO	“	si	
ROSSOTTI SIMONA	“		si

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA 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

- con Deliberazioni di Giunta comunale n. 315 del 19.12.2012 e n. 166 del 28.05.2013 veniva rispettivamente adottato e approvato il Piano Attuativo denominato 'Villa Feloy' per la realizzazione, in via Petrarca 1/3, ai mappali 2083, 1520, 1573, (ex 1573/a), 3969 (ex 1573/b) foglio 8 della sezione censuaria di Como Borghi, di un edificio a destinazione residenziale previa demolizione del fabbricato della villa e il recupero del fabbricato della portineria per un volume edilizio complessivo di mc. 6.788,37;
- la relativa Convenzione Urbanistica veniva sottoscritta in data 03.02.2014 con atto pubblico a rogito del Segretario Generale, Rep. n. 3130/2014;

### Atteso che

- con Deliberazione n. 245 del 14.06.2017, la Giunta comunale ha proceduto ad adottare, ai sensi dell'art. 14 della l.r 12/2005, la Variante al sopracitato Piano Attuativo a seguito della presentazione da parte del Soggetto Attuatore di una differente soluzione progettuale che:
  - prevede un impianto tipologico e linguistico differente rispetto a quanto precedentemente approvato e convenzionato e, in particolare, basato sui principi di
    - ✓ massima rilevanza del tema architettonico con una rivisitazione del progetto in chiave moderna
    - ✓ aumento della superficie drenante
    - ✓ concentrazione del volume
    - ✓ riduzione della superficie coperta a vantaggio della superficie verde;
  - 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.);

### Dato atto che

- detta Deliberazione di Adozione n. 245 del 14.06.2017, è stata depositata, con i relativi allegati, in libera visione al pubblico presso la Segreteria Generale di questo Comune ed è stata pubblicata sul Sito informatico del Comune stesso per 15 giorni consecutivi dal giorno 03 luglio 2017 e fino al giorno 18 luglio 2017;

- del deposito presso la Segreteria Generale e della pubblicazione sul Sito informatico è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio on-line dell'Ente;

- nel periodo dal giorno 03 luglio 2017 e fino al giorno 18 luglio 2017 non sono pervenute osservazioni;

**Dato atto peraltro che** con specifico riferimento alle tematiche attinenti l'inquinamento/ clima acustico, di particolare rilevanza in considerazione della vicina sorgente ferroviaria

- lo schema di Convenzione allegato alla Deliberazione di Adozione n. 245/2017 prevede che *“il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare, entro la data del rilascio del titolo edilizio e quale condizione per il rilascio dello stesso, le 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”*;

- la Deliberazione di Adozione n. 245 del 14.06.2017 prevede espressamente che, poiché l'adozione medesima avviene in pendenza del Parere dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – Dipartimento di Como e Varese - A.R.P.A.

- la successiva approvazione della Variante deve essere subordinata al Parere positivo della suddetta Agenzia;
- lo Schema di Convenzione deve espressamente recepire eventuali prescrizioni della medesima Agenzia;

- il Soggetto Attuatore ha presentato in data 11.07.2017 – PG n. 38894, in ottemperanza a quanto sopra, un'Asseverazione di Compatibilità ex art. 8 Legge 447/1995 e un nuovo ALLEGATO F per la verifica del clima acustico;

- ARPA Lombardia, con Parere PG n. 44574 del 07.08.2017, ha rilevato l'assenza nell'ALLEGATO F

- ✓ delle informazioni e dei dati che diano la descrizione della disposizione spaziale del singolo edificio con le caratteristiche di utilizzo del medesimo edificio e dei suoi locali, il tipo di utilizzo degli eventuali spazi aperti, la collocazione degli impianti tecnologici e dei parcheggi, la descrizione dei requisiti acustici degli edifici e di loro componenti previsti nel progetto;

✓ di una relazione che attesti, con modalità previsionali, il rispetto dei valori limiti delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne secondo quanto disposto dal D.P.C.M. 5 Dicembre 1997

e ha rinviato al Comune la valutazione in merito alle suddette mancanze in relazione allo stato del procedimento;

- il Settore Tutela dell'Ambiente, con Parere in data 28.08.2017, ID n. 16319151, con riferimento alla nuova documentazione e vista la nota A.R.P.A. del 07.08.2017 non ha rilevato alcun motivo ostativo;

- per quanto sopra

- il progetto di variante deve essere integrato con l'Asseverazione di Compatibilità ex art. 8 Legge 447/1995 e con il nuovo ALLEGATO F per la verifica del clima acustico – entrambi PG n. 38894/2017;

- nello Schema di Convenzione deve essere sostituita la previsione per cui *“il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare, entro la data del rilascio del titolo edilizio e quale condizione per il rilascio dello stesso, le 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”* con la previsione per cui *“entro la data del rilascio del titolo edilizio e quale condizione per il rilascio dello stesso, il Soggetto Attuatore dovrà presentare un progetto che contenga tutte le informazioni necessarie al fine della complessiva e positiva verifica del clima acustico da parte delle Autorità/Soggetti competenti”*;

### **Dato inoltre espressamente atto che**

- in relazione ai tempi per la sottoscrizione della convenzione, secondo obbligo espressamente assunto dal Soggetto Attuatore nell'Atto Unilaterale d'Obbligo, la Convenzione dovrà essere stipulata entro sei mesi dall'esecutività della presente Deliberazione;

- in relazione agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come espressamente previsto all'articolo 7 dello Schema di Convenzione, poiché sono trascorsi oltre 36 mesi dall'approvazione del Piano Attuativo, troveranno applicazione le tariffe in vigore alla data del rilascio dei titoli edilizi e i relativi importi - ad oggi stimati in Euro 36.253,83 e in Euro 118.575,02 - verranno accertati all'atto della sottoscrizione della Convenzione alla Categoria 4050100 - U.B. 4.05.01.01.001 - Capitolo 40501004505;

- in relazione alle problematiche energetiche, come espressamente previsto al medesimo articolo 7 dello Schema di Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna espressamente 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;

**Preso inoltre atto** del subentro quale Soggetto Attuatore dell'impresa 'Castiglioni Ing. Attilio - Costruzioni Edili - S.r.l.' con sede in Como (CO), via Ciceri Teresa, 13 P.I. 00099810137 alla Sig.ra Galli Avv. Marcella come da Determinazione del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP n. 1723/2017 di RG e specifico contenuto della stessa;

**Ritenuto quindi** di poter approvare in via definitiva la Variante al Piano Attuativo denominato 'Villa Feloy' per la realizzazione, in via Petrarca 1/3, ai mappali 2083, 1520, 1573, (ex 1573/a), 3969 (ex 1573/b) foglio 8 della sezione censuaria di Como Borghi, di un edificio a destinazione residenziale previa demolizione del fabbricato della villa e il recupero del fabbricato della portineria secondo contenuto ed elaborati, già allegati alla Deliberazione di Adozione n. 245/2017 oltre

- all'Asseverazione di Compatibilità ex art. 8 Legge 447/1995 e del nuovo ALLEGATO F (in sostituzione del precedente) per la verifica del clima acustico - entrambi PG 38894/2017;
- allo Schema di Convenzione che viene aggiornato per i seguenti aspetti:
- al subentro, quale Soggetto Attuatore, a seguito dell'atto a rogito Dott. Christian Nessi, Notaio in Como, Rep. n. 52746, Racc. n. 24603 del 14.07.2017, della società CASTIGLIONI ING. ATTILIO COSTRUZIONI EDILI S.r.l., con unico socio, con sede in Como (CO), via Ciceri Teresa, 13 – C.F – P.IVA 00099810137;
- al recepimento del suddetto atto notarile limitatamente alla parte relativa al trasferimento della proprietà interessata dal Piano Attuativo nell'invarianza di ogni altro aspetto riguardante il Piano Attuativo in argomento;
- alla sostituzione della previsione per cui *“il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare, entro la data del rilascio del titolo edilizio e quale condizione per il rilascio dello stesso, le 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”* con la previsione per cui *“entro la data del rilascio del titolo edilizio e quale condizione per il rilascio dello stesso, il Soggetto Attuatore dovrà presentare un progetto che contenga tutte le informazioni necessarie al fine della complessiva e positiva verifica del clima acustico da parte delle Autorità/Soggetti competenti”*,

allegati alla presente quali parte integrante e sostanziale;

**Attestato infine espressamente che** la presente Variante al Piano Attuativo non introduce varianti agli atti del PGT;

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

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

**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 Reggente, espresso ai sensi dell'art. 103 dello Statuto Comunale;

**Ritenuta** la propria competenza;

**Con voti unanimi espressi nei modi di legge:**

## **D E L I B E R A**

1. di recepire le premesse costituenti parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
2. di approvare in via definitiva la Variante al Piano Attuativo denominato 'Villa Feloy' per la realizzazione, in via Petrarca 1/3, ai mappali 2083, 1520, 1573, (ex 1573/a), 3969 (ex 1573/b) foglio 8 della sezione censuaria di Como Borghi, di un edificio a destinazione residenziale previa demolizione del fabbricato della villa e il recupero del fabbricato della portineria secondo contenuto ed elaborati, già allegati alla Deliberazione di Adozione n. 245/2017 oltre
  - all'Asseverazione di Compatibilità ex art. 8 Legge 447/1995 e del nuovo ALLEGATO F (in sostituzione del precedente) per la verifica del clima acustico - entrambi PG 38894/2017;
  - allo Schema di Convenzione che viene aggiornato per i seguenti aspetti:

- al subentro, quale Soggetto Attuatore, a seguito dell'atto a rogito Dott. Christian Nessi, Notaio in Como, Rep. n. 52746, Racc. n. 24603 del 14.07.2017, della società CASTIGLIONI ING. ATTILIO COSTRUZIONI EDILI S.r.l., con unico socio, con sede in Como (CO), via Ciceri Teresa, 13 – C.F – P.IVA 00099810137;
- al recepimento del suddetto atto notarile limitatamente alla parte relativa al trasferimento della proprietà interessata dal Piano Attuativo nell'invarianza di ogni altro aspetto riguardante il Piano Attuativo in argomento;
- alla sostituzione della previsione per cui *“il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare, entro la data del rilascio del titolo edilizio e quale condizione per il rilascio dello stesso, le 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”* con la previsione per cui *“entro la data del rilascio del titolo edilizio e quale condizione per il rilascio dello stesso, il Soggetto Attuatore dovrà presentare un progetto che contenga tutte le informazioni necessarie al fine della complessiva e positiva verifica del clima acustico da parte delle Autorità/Soggetti competenti”*

allegati alla presente quali parte integrante e sostanziale;

3. di dare espressamente atto che i sopracitati nuovi documenti non sono elaborati di progetto bensì atti a contenuto normativo già verificato dalle competenti Autorità/Enti e che lo Schema di Convenzione è aggiornato in relazione ad aspetti non discrezionali;

4. di dare ancora espressamente atto che il presente Piano di Recupero non introduce varianti agli atti del PGT e, quindi, non è soggetto a pubblicazione sul BURL e a trasmissione alla Provincia;

5. di dare inoltre espressamente atto che la presente approvazione avviene a condizione del rispetto da parte del Soggetto Attuatore delle prescrizioni e condizioni espresse nei Pareri e nei Provvedimenti richiamati nella Delibera di Adozione n. 245/2017 e nel presente provvedimento e tra l'altro e in particolare il Parere della Commissione Paesaggio rilasciato nella seduta del 18.05.2017;

6. di dare infine atto che

- in relazione agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come espressamente previsto all'articolo 7 dello Schema di Convenzione, poiché sono trascorsi oltre 36 mesi dall'approvazione del Piano Attuativo, troveranno applicazione le tariffe in vigore alla data del rilascio dei titoli edilizi e che detti importi - ad oggi stimati in Euro 36.253,83 e in Euro 118.575,02 - verranno accertati

all'atto della sottoscrizione della Convenzione alla Categoria 4050100 - U.B. 4.05.01.01.001 - Capitolo 40501004505;

- in relazione alle problematiche energetiche, come espressamente previsto al medesimo articolo 7 dello Schema di Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna espressamente 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;

7. di attestare che la presente Deliberazione 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;

8. di ritenere il presente provvedimento rilevante anche ai fini della normativa generale in materia di trasparenza dell'attività amministrativa.

9. 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  
REGGENTE

AVV. MARINA CERESA

IL PRESIDENTE

DOTT. MARIO LANDRISCINA