



COMUNE DI COMO

Rif. P.G. N.....

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA GIUNTA COMUNALE PRESENTATA DAL SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA.

OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 92, COMMA 1 E 14 DELLA L.R. 12/2005 DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALL'AMBITO DENOMINATO 'EX TREVITEX' UBICATO IN COMO VIA P. PAOLI – VIA VARESINA – VIA BADONE – MAPPALI 7444, 7445, 7446, 7447, 7448, 7449, 7450, 7451, 7233, 7234 FG. 10 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI CAMERLATA - PROPOSTO DALLA SOCIETA' CEDI SRL.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- con Deliberazioni del Commissario Straordinario n. 532 del 22.03.1994 e n. 937 del 09.05.1994 veniva rispettivamente adottato e approvato, ai sensi della L.R. 23/1990, il Programma Integrato di Recupero a destinazione direzionale, commerciale e residenziale relativo al compendio immobiliare ubicato in via Pasquale P. Paoli n. 6 e via Badone n. 16, allora di proprietà della Società TREVITEX SpA;
- detto Programma veniva definitivamente approvato dalla Regione Lombardia, con Deliberazione n. VI/39005 del 19.10.1998;
- in data 22.11.1999, con atto a rogito Notaio Dr. Attilio Schiavetti - Rep. n. 90063/15218, veniva sottoscritta tra il curatore fallimentare della società Trevitex SpA e il Comune di Como la Convenzione per l'attuazione del suddetto PIR;
- in data 03.06.2003, con atto a rogito del medesimo Notaio Dr. Attilio Schiavetti - Rep. n. 106746/19092, veniva sottoscritta tra la società TRADITAL SpA (che aveva incorporato la società ASTI Srl subentrata al fallimento Trevitex) e il Comune di Como una Convenzione integrativa a quella del novembre 1999 avente ad oggetto la realizzazione di parcheggi pubblici e privati aggiuntivi rispetto a quelli originariamente previsti;

Atteso che

- parti dell'ambito del suddetto PIR - contraddistinte al catasto terreni, Fg. 10, mappali nn. 7444, 7445, 7446, 7447, 7448, 7449, 7450, 7451 (già 1803, 6188, 2484) e mappali nn. 7233 e 7234 (già parte dei mappali 2504 e 2505) della Sez. Censuaria di Camerlata - venivano acquistate dalla società CEDI Srl, con sede legale in Trento, via Cesare Abba, n. 2, con atto di Notaio, Dr. Giovanni Ripamonti in data 20.04.2005, Rep. n. 159026/15174;

- le rimanenti parti del suddetto PIR - contraddistinte al catasto terreni, Fg. 10, mappale n. 7227 (già parte dei mappali 2504 e 2505) della Sez. Censuaria di Camerlata - venivano acquistate dalla società IMMOBILIARE ITALIA SERVIZI SpA, con sede legale in Roma, via Cola di Rienzo, n. 203, con atto di Notaio, Dr. Livio Colizzi in data 30.01.2004, Rep. n. 32320/8933;

- in data 21.05.2010 - P.G. n. 25992, la società CEDI Srl presentava a questo Ente domanda di approvazione di un nuovo Programma Integrato di Intervento riguardante i mappali individuati al catasto terreni, Fg. 10, con i nn. 7444, 7445, 7446, 7447, 7448, 7449, 7450, 7451, 7233 e 7234 della Sez. Censuaria di Camerlata preordinato:

- ✓ ad un parziale mutamento delle destinazioni d'uso del Centro Polifunzionale di cui in premessa con previsione, in particolare, di inserimento nello stesso di una grande struttura di vendita alimentare e non alimentare e di esercizi di vicinato mediante l'utilizzazione di superfici commerciali esistenti (due medie strutture di vendita) e, in parte, in sostituzione di altre funzioni terziarie;
- ✓ al perseguimento di obiettivi di riqualificazione urbana di rilevanza strategica;

Dato atto che

- in data 08.02.2012 la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 23, ha disposto l'avvio della verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di detto PII che si è conclusa in data 04.05.2012 - PG n. 22418 - con decreto di esclusione e richiesta da parte della Provincia di Como di integrazione dello studio del traffico;

- in data 07.06.2013 la società CEDI Srl ha prodotto detta documentazione integrativa allo studio di traffico;

- in data 12.06.2013, con nota P.G. 27386 dell'11.06.2013, è stata trasmessa alla Provincia di Como la documentazione integrativa di cui sopra;

- in data 13.06.2013 il Consiglio Comunale, con Delibera n. 32, ha approvato, ai sensi della L.R. n. 12/2005, il Piano di Governo del Territorio - sottoposto a procedura di VAS di cui al Parere Motivato P.G.16601 del 29 marzo 2012 e alla Dichiarazione di Sintesi P.G. 16694 del 30 marzo 2012;

- il PII in argomento risulta conforme alle previsioni del PGT - Documento di Piano, che prevede espressamente la grande struttura di vendita;

- in data 12 giugno 2014, con Atto di Indirizzo, Delibera n. 30, il Consiglio Comunale in relazione alla proposta progettuale ha, tra l'altro:

- a) espresso parere favorevole alla sottoscrizione da parte del Sindaco del Comune di Como dell'Accordo di Programma preordinato all'approvazione del PII, ai sensi dell'art. 92, comma 4, della L.R. 12/2005;
- b) condiviso la nuova proposta di opere per un ammontare complessivo di Euro 7.364.898,46, così come descritte negli elaborati e documentazione acquisiti agli atti;

Atteso che

- il Sindaco del Comune di Como, con provvedimento del 21.06.2011, ha promosso la procedura di AdP dell'area "ex Fisac", individuando nella Regione Lombardia, nella Provincia di Como e nel Comune di Como i soggetti dei quali è prevista l'azione integrata (commi 2 e 12, art. 6, L.R. 2/2003) e ha chiesto alla Regione Lombardia l'adesione all'AdP e la sua approvazione da parte della Giunta Regionale;

- la Regione Lombardia, con D.G.R. n. IX/2688 del 14.12/2011, ha disposto di partecipare alla Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni interessate alla conclusione dell'Accordo di Programma;

- la Provincia di Como, con Delibera di Giunta n. 212 del 10.11.2011, ha a sua volta disposto di aderire alla richiesta del Comune di Como di Accordo di Programma preordinato all'approvazione del PII ex Trevitex;

Atteso ancora che

- la Segreteria Tecnica del sopracitato Accordo di Programma, nella seduta del 17.07.2014, ha preso atto che non sussistono le condizioni per la conclusione dell'AdP di rilevanza regionale trattandosi di PII conforme al PGT e al PTCP e che in forza dell'art. 56 del PTCP occorre sottoscrivere apposito Accordo di Programma fra la Provincia e il Comune di Como;

- il Comitato del medesimo Accordo, nella seduta del 14.10.2014 ha pertanto concordato che la procedura di AdP di rilevanza regionale viene conclusa e l'approvazione del PII prosegue in ambito comunale;

- in data 01.10.2014 e in data 18.11.2014, rispettivamente con PG n. 46930 e con P.G. 56358, la società CEDI Srl ha depositato il Programma Integrato di Intervento adeguato all'Indirizzo espresso dal Consiglio Comunale con la sopracitata Delibera n. 30/2014 e ai pareri resi dai Settori competenti Mobilità e Trasporti, Parchi Giardini e Arredo Urbano, Reti - Impianti Tecnologici - Strade, SUAP - Attività Produttive, Ambiente, composto dai seguenti elaborati:

Inquadramento territoriale (scala 1/5000 1/2000 1/1000)

- Tav. A000 Uso del suolo con riferimento anche al sistema del verde
- Tav. A001 Localizzazione delle funzioni pubbliche esistenti.
Obiettivi di riqualificazione – Progetto di massima
- Tav. A002 Sistema infrastrutturale esistente con individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta.
- Tav. A003 Sistema del trasporto pubblico
- Tav. A004 Ortofoto - Obiettivi di riqualificazione

Inquadramento territoriale (scala 1/2000)

- Tav. A100 Stralcio P.G.T. vigente con individuazione del perimetro del P.I.I.

Stato di fatto centro polifunzionale/commerciale (scala 1/2000 – 1/500 – 1/200)

- Tav. A200 Planimetria generale – Stato di fatto con caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno dell'ambito di intervento.
- Tav. A202 Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo
- Tav. A203 Infrastrutture per la mobilità
- Tav. A204 Identificazione aree cessione e asservimento PIR 1999
- Tav. A205 S.L.P. e destinazione d'uso.
Stato di attuazione P.I.R. Trevitex – Convenzione novembre 1999
- Tav. A206 Architettonico – Pianta piano terzo interrato
- Tav. A207 Architettonico – Pianta piano secondo interrato
- Tav. A208 Architettonico – Pianta piano primo interrato
- Tav. A209 Architettonico – Pianta piano terra
- Tav. A210 Architettonico – Pianta piano primo
- Tav. A211 Architettonico – Pianta piano secondo
- Tav. A212 Architettonico – Prospetti nord/sud

- Tav. A213 Architetonico – Prospetti est/ovest
- Tav. A214 Architetonico – Sezioni longitudinali
- Tav. A215 Architetonico – Sezioni trasversali
- Tav. A224 Estratto di mappa catastale con perimetro del P.I.I.

Stato di fatto - Urbanizzazioni (scala 1/500)

- Tav. A216 Urbanizzazioni realizzate non previste dal P.I.R.
Reti tecnologiche interrato
Acqua e gas (ACSM)
- Tav. A217 Urbanizzazioni realizzate non previste dal P.I.R.
Reti tecnologiche interrato
Enel MT/BT
- Tav. A218 Urbanizzazioni realizzate non previste dal P.I.R.
Reti tecnologiche interrato
Telecom/Fibre ottiche
- Tav. A219 Urbanizzazioni realizzate non previste dal P.I.R.
Reti tecnologiche interrato
Cavidotti semafori
- Tav. A220 Urbanizzazioni realizzate non previste dal P.I.R.
Sottopasso veicolare di Via Badone
- Tav. A221 Urbanizzazioni – Reti tecnologiche interrato – Fognature
- Tav. A222 Urbanizzazioni – Strade, aiuole e marciapiedi
- Tav. A223 Urbanizzazioni – Sezioni

Rilievo asseverato (scala 1/500)

- Tav. A225 Rilievo asseverato quotato dell'ambito di intervento

Titolo di proprietà

- Tav. A226 Titolo di proprietà

Progetto centro polifunzionale/commerciale (scala 1/500 – 1/400 – 1/200)

- Tav. A300 Planimetria generale – Individuazione perimetro P.I.I. e caposaldo
- Tav. A301 Localizzazione aree ad uso pubblico (standard) ed aree private (parcheggi pertinenziali)
Pianta piano terzo interrato
- Tav. A302 Localizzazione aree ad uso pubblico (standard) ed aree private (parcheggi pertinenziali)
Pianta piano secondo interrato
- Tav. A303 Localizzazione aree ad uso pubblico (standard) ed aree private (parcheggi pertinenziali)
Pianta piano primo interrato
- Tav. A304 Localizzazione aree asservite ad uso pubblico
Pianta piano terra
- Tav. A305 Localizzazione aree asservite ad uso pubblico
Pianta piano primo
- Tav. A306 Identificazione aree asservite fuori terra
Planimetria generale
- Tav. A307 Identificazione aree – Riepilogo
- Tav. A308 Destinazioni d'uso – Pianta piano terra/primo interrato
- Tav. A309 Destinazioni d'uso – Pianta piano primo
- Tav. A310 Destinazioni d'uso – Pianta piano primo/secondo
- Tav. A311 S.L.P. e destinazioni d'uso – Raffronto tra P.I.R. e P.I.I.
- Tav. A312 Identificazione aree di cessione – Planimetria generale
- Tav. A313 Riepilogo aree in cessione ed asservimento – Planimetria generale

Opere di urbanizzazione (scala 1/500 – 1/100)

- Tav. A400 Urbanizzazioni da realizzare all'interno del perimetro del P.I.I. – Planimetria generale
- Tav. A401 Planimetria generale
Urbanizzazioni da realizzare - Sistemazione piazze pubbliche
Progetto di massima e sezioni
- Tav. A403 Urbanizzazioni da realizzare all'interno del perimetro di P.I.I. – Sistemazioni a verde - Progetto di massima
- Relazione tecnica descrittiva degli interventi a verde
- Tav. A403/rel Sistemazione aree a verde – Relazione Tecnica descrittiva
- Tav. A404 Inserimenti fotografici

Sovrappasso ciclopedonale (scala 1/200 – 1/20)

- Tav. A402 Progetto di massima

Standard qualitativo (scala 1/5000 – 1/1000– 1/500)

- Tav. A500 Inquadramento generale: nuove opere di viabilità
- Tav. A501 Planimetria dello stato di fatto
Intervento C – Via Varesina
Intervento E – Via Giussani
- Tav. A502 Intervento D – Via d'Annunzio, Via Virgilio, Via Buschi
Planimetria stato di fatto
- Tav. A503 Planimetria generale di progetto
Proposte di sistemazione
Intervento C – Via Varesina
Intervento E – Via Giussani
- Tav. A504 Intervento C – Via Varesina
Planimetria di progetto
- Tav. A505 Intervento E – Via Giussani
Planimetria di progetto
- Tav. A506 Intervento C – Via Varesina
Raffronto tra stato di fatto e progetto
- Tav. A507 Intervento E – Via Giussani
Raffronto tra stato di fatto e progetto
- Tav. A508 Intervento D – Via D'Annunzio – Via Virgilio
Planimetria di progetto
Planimetria di raffronto

Documentazione fotografica

- Tav. A600 Stato di fatto del contesto

Relazione tecnica illustrativa

- Tav. A700 Relazione tecnica illustrativa
 - All. 1 Relazione tecnica – Dimostrazione superfici – Autorimesse interrato
Piazzale scarico merci
 - All. 2 Relazione tecnica - Dimostrazione superfici – Urbanizzazioni primarie e secondarie
 - All. 3 Relazione tecnica - Dimostrazione superfici – Aree asservite
 - All. 4 Relazione tecnica - Dimostrazione superfici – Negozi, magazzini, spogliatoi, ristorazione, terziario/artigianale, gallerie
 - All. 5 Relazione tecnica – Parere favorevole condizionato A.R.P.A. – Dipartimento di Como U.O. – Territorio e Attività Integrative
- Tav. A701 N.T.A. – Norme Tecniche d'Attuazione

Studio di impatto viabilistico

- Tav. A800 Studio di impatto viabilistico – Relazione tecnica
- Tav. A801 Campagna di rilievo giornaliera della domanda di trasporto

Impatto / Clima acustico

- Tav. A900 Valutazione previsionale di impatto acustico

Quadro economico di fattibilità

- Tav. A1000 Quadro economico

Schema di Convenzione

- Tav. A1100 Schema di Convenzione

- Autorizzazioni VV.F. relativi alle autorimesse interrato del Centro Servizi

- Verifica di assoggettabilità alla VAS – Studio di traffico - Integrazioni

Considerato che il Programma Integrato di Intervento di cui al presente atto comporta, tra l'altro:

- la realizzazione da parte del Soggetto Proponente di opere infrastrutturali e di riqualificazione urbana nonché di percorsi pedonali, per un valore complessivo di Euro 5.248.914,02;
- il versamento da parte del Soggetto Proponente dell'importo di Euro 2.115.984,44 di cui Euro 1.815.984,44 a favore del Comune di Como ed Euro 300.000,00 a favore della Provincia di Como;
- il versamento da parte del Soggetto Proponente a favore del Comune di Como dell'ulteriore importo di Euro 166.400,00 a titolo di monetizzazione per il soddisfacimento dello 'standard'-aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- il versamento ancora da parte del Soggetto Proponente a favore del Comune di Como dell'importo annuo di Euro 170.000,00 per la gestione della porzione dell'autorimessa interrata che varrà ceduta al Comune (porzione primo piano interrato) o asservita all'uso pubblico (porzione secondo piano interrato e intero terzo piano interrato);

Considerato ancora che

- la Provincia di Como, con Delibera del Presidente n. 65 in data 9.12.2014, ha approvato lo Schema di Accordo di Programma da sottoscrivere con il Comune ai sensi dell'art. 56, comma 7, delle NTA del PTCP, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, che prevede, tra l'altro, il versamento da parte del soggetto attuatore a favore della Provincia dell'importo di Euro 300.000,00 per la realizzazione di opere di risanamento acustico lungo la ex SS 35 dei Giovi, come riportato dal Quadro Economico del PII (elaborato A1000);

- in data 11.12.2014 (PG. 61369 in data 12.12.2014) la Società CEDI Srl ha siglato per pre-accettazione lo Schema di Convenzione Urbanistica, come modificato dal Settore Urbanistica rispetto al documento originariamente presentato (P.G. 46930/2014), allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

Visti

- gli articoli da 87 a 93 della L.R. 12/2005

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

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 Direttore d'Area Programmazione della Città e Sviluppo Economico e dal Direttore dell'Area Economico Finanziaria;

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

Ritenuta la propria competenza

Ad unanimità di voti

DELIBERA

Richiamato tutto quanto indicato in premessa

1) di adottare, ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005 come richiamato dall'art. 92, comma 1, della medesima Legge Regionale, il Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito denominato 'ex Trevitex' ubicato in Como via P. Paoli, via Varesina e via Badone come presentato dalla società CEDI Srl in data 01.10.2014 e in data 18.11.2014 rispettivamente con PG n. 46930 e con P.G. 56358, composto dai documenti/elaborati richiamati in premessa ed allegati alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

2) di espletare la procedura prevista dai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 14, della L.R. 12/2005 e, quindi:

* di procedere, a seguito della relativa approvazione, al deposito della presente Delibera, unitamente a tutti gli elaborati, per 15 (quindici) giorni consecutivi presso la Segreteria Generale e alla contestuale pubblicazione sul sito informatico dell'Ente;

* di dare comunicazione al pubblico del deposito e della pubblicazione mediante avviso affisso all'Albo Pretorio;

* di consentire, durante la pubblicazione, la visione dei predetti atti da parte di chiunque ne abbia interesse

* di consentire inoltre la presentazione di eventuali osservazioni entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla scadenza del termine per il deposito;

* di approvare definitivamente il Programma Integrato di Intervento entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine previsto per la presentazione delle osservazioni decidendo nel contempo sulle eventuali osservazioni presentate;

3) di dare atto che la procedura di VAS relativa al PII in oggetto è stata esperita in data 04.05.2012 - PG n. 22418, con decreto di esclusione e che la grande struttura di vendita è espressamente prevista nel PGT approvato con Delibera n. 2 del 13.06.2013, sottoposto a procedura di VAS di cui al Parere Motivato P.G.16601 del 29 marzo 2012 e alla Dichiarazione di Sintesi P.G. 16694 del 30 marzo 2012;

4) di approvare espressamente lo schema di Convenzione Urbanistica, allegato alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

5) di dare altresì atto che, ai sensi del medesimo articolo 93 della L.R. 12/2005, qualora non si giungesse alla stipula della Convenzione entro 1 (uno) anno dalla definitiva approvazione del Programma Integrato di Intervento, il Sindaco, previa diffida ai soggetti proponenti a sottoscrivere entro 90 (novanta) giorni, dichiarerà l'intervenuta decadenza del Programma ad ogni effetto;

6) di approvare infine lo Schema di Accordo di Programma, da sottoscrivere con la Provincia di Como ai sensi dell'art. 56, comma 7, NTA del PTCP e già approvato come Schema dalla stessa Provincia di Como con Delibera del Presidente n. 65 in data 9 dicembre 2012, allegato alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

7) di dare atto che detto Accordo verrà sottoscritto a seguito della definitiva approvazione del PII in argomento;

8) di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.