Data e Protocollo del Sistema Informatico.

VERBALE
CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA IN FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA PER LA "VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE AL VIGENTE P.G.T."
(procedura art. 8 D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii e art. 97 e correlati L.R. 12/2005 e s.m.i)

AVENTE AD OGGETTO

Modifica destinazione d'uso del mappale. 488 del fg. 2 in variante urbanistica da ambito agricolo ad aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive "TC" **privo di capacità edificatoria "volumetria"** per realizzazione nuova area a parcheggio in calcestre al servizio di attività esistente con incremento del consumo di suolo.

PROPRIETÀ/UTILIZZATORE

Società Fiori Bianchi srl con sede in via Firenze 15 – 22079 Villa Guardia (CO), c.f./P.Iva 03724220136.

PRATICA EDILIZIA

Permesso di Costruire n° 4481/2025 prot. 1562 del 04/02/2025 (e successive modifiche/integrazioni del 17/04/2025 prot. 5965, del 24/11/2025 prot. 16118, del 16/02/2026 prot. 2290) ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii e della specifica normativa di seguito indicata.

PROCEDURA

Sportello Unico Attività Produttive in variante puntuale al vigente P.G.T di cui all'art. 8 D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii e art. 97 e correlati della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

VISTI E RICHIAMATI,

- il vigente P.G.T. del Comune di Villa Guardia (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale, in data 19 luglio 2013, n. 27, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.L., serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 5 febbraio 2014),
- il documento di Piano del P.G.T, che conserva validità ed efficacia per cinque anni dalla data di approvazione ed è sempre modificabile;
- il piano delle Regole e il piano dei Servizi, che non hanno termini di validità e sono sempre modificabili;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2019 dell'11/03/2019 con la quale è stata confermata la validità degli ambiti di trasformazione contenuti nel Documento di Piano ai sensi dell'art. 5, comma 9, della L.R. 31/2014;
- le singole varianti puntuali al vigente P.G.T. alle quali si rimanda, pubblicate nel portale P.G.T.web di R.L https://www.multiplan.servizirl.it/it, (elencate nella delibera di Giunta Comunale n. 94 del 10/12/2025, di avvio procedimento per verifica assoggettabilità alla V.A.S e atti/procedimenti inerente e conseguenti, di cui alla presente procedura),
- la vigente normativa in materia edilizio – urbanistica,
- la delibera di Giunta Comunale n. 94 del 10/12/2025, esecutiva, con cui si procede a dare avvio al procedimento, si individuano il proponente, l'autorità procedente e l'autorità competente, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente

interessati, il pubblico e il pubblico interessato, si definiscono la modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicità delle informazioni;

- **il procedimento specifico di "Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S)",** alla quale si rimanda integralmente, di cui ai seguenti atti:
  - deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 10/12/2025 *ut supra* citata;
  - l'avviso di deposito del rapporto preliminare in data 18/12/2025, pubblicato all'albo pretorio comunale di Villa Guardia, sul sito web SIV.A.S. della Regione Lombardia, sul sito del Comune di Villa Guardia;
  - la convocazione della conferenza dei servizi, in modalità semplificata e asincrona, a cura dell'Autorità Procedente, prot. 17205 del 18/12/2025, indetta ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., come previsto dall'articolo 5.9 della D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/351 e s.m.i., con termine per la presentazione dei PARERI il 16/01/2025 di cui all'elenco stesso della convocazione alla quale si rimanda integralmente, pubblicata nel portale dedicato SIVAS di R.L https://www.siV.A.S.servizirl.it/siV.A.S/#/login/pubblica e dell'ente https://www.comune.villaguardia.co.it/it;
  - la pubblicazione della convocazione della conferenza dei servizi all'albo pretorio on-line, nel portale del Comune di Villa Guardia e nel portale dedicato SIV.A.S. di RL, di cui sopra;
  - l'acquisizione dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati, del pubblico e del pubblico interessato;
  - il verbale della conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona registrato al prot. 936 del 21/01/2026;
  - il **DECRETO** di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) l'istanza di Permesso di Costruire con procedura S.U.A.P in variante al vigente P.G.T, registrato al prot. 1291 del 28/01/2026, pubblicato nel portale dedicato SIVAS di R.L https://www.siV.A.S.servizirl.it/siV.A.S/#/login/pubblica e dell'ente https://www.comune.villaguardia.co.it/it;
  - l'informazione circa la conclusione della procedura, prot. 1294 del 28/01/2026, pubblicata nel portale dedicato SIVAS di R.L https://www.siV.A.S.servizirl.it/siV.A.S/#/login/pubblica e dell'ente https://www.comune.villaguardia.co.it/it;
  - la trasmissione pec agli enti/soggetti convocati in conferenza del verbale di conferenza dei servizi prot. 936/2026 e del DECRETO prot. 1291 del 28/01/2026.

PREMESSO CHE

Il progetto di cui trattasi prevede la trasformazione di un'area censita al mappale 488 del fg 2 di mq 1930 da ambito agricolo ad ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive "TC" privo di capacità edificatoria "volumetria" per realizzazione nuova area a parcheggio in calcestre al servizio di attività esistente della società Fiori Bianchi srl con sede in via Firenze 15 Villa Guardia.

L'obbiettivo primario che si pone il progetto S.U.A.P in variante al vigente P.G.T., depositato, è quello di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di spazi adibiti alla sosta dei veicoli in una parte del territorio che risulta carente nell'offerta di spazi adeguati sia come stalli lungo la viabilità sia come aree a parcheggio.

Da qui l'esigenza di realizzare un parcheggio privato, per una superfice pari a 1.930 mq per complessivi n. 46 posti auto, su area già di proprietà privata, oggi individuata dal P.G.T. come "*comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP*"

Dall'esame degli elaborati del P.G.T. si può riscontrare che le esigenze della Fiori Bianchi S.R.L. non possono trovare riscontro in aree presenti destinate a parcheggio nel territorio limitrofo all'attività. Trattandosi di una necessità legata al parcheggio delle auto degli utenti dell'attività turistica non è possibile rintracciare gli stessi a distanze importanti.
Questo il principale motivo per cui ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.P.R 160/2010 è stata attivata la procedura del S.U.A.P in variante al P.G.T..

Il precedente Decreto del Presidente della Repubblica 20/10/1998, n. 447 "*Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59*", e s.m.i., trattava al pari del successivo D.P.R 160/2010 la presente fattispecie di variante urbanistica;

L'area risulta ricadere in aree agricole prevalenti del vigente PTCP (art. 15) e ricompresa nelle Zone Tampone di secondo livello della Rete Ecologica Provinciale (art. 11 e correlati del vigente PTCP e relativa cartografia liberamente consultabile nel geoportale provinciale al seguente link https://geoportale.provincia.como.it/)

A tal fine per consentire la realizzazione del parcheggio al servizio dell'attività esistente è necessario, a mezzo della procedura di cui trattasi, il cambio di destinazione d'uso dall'attuale funzione agricola a:
ART. 28 TC - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, con individuazione della scritta "TC/Pr2" riportando la dicitura in normativa: aree destinate a parcheggio privo di capacità edificatoria "volumetria".

Detta trasformazione, dal punto di vista urbanistico, è incardinata nel quadro normativo di cui al comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014 e s.m.i che testualmente recita "*fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel P.G.T. della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della L.R. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del P.G.T. vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo P.G.T. se entrato in vigore successivamente a tale data. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della L.R. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della*

soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il P.G.T. ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della L.R. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR".
A tal proposito si rammenta altresì quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio regionale n. XI/411 del 19/12/2018 - Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014, secondo cui: "*Le varianti di cui all'articolo 97 della* L.R. *12/2005 (Progetti presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive comportanti variante al P.G.T.), a esclusione di quelle per attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie agricola o naturale di superficie territoriale superiore a 5.000 mq, sono da considerare quali componenti del fabbisogno di "altre funzioni urbane" e sono comunque ammissibili ancorché comportanti consumo di suolo*".

La deliberazione di Giunta Regionale n. 9/761 del 10/11/2010 ha approvato i modelli metodologici-procedurali e organizzativi della valutazione ambientale di piani e programmi – V.A.S. (Allegati da 1 a 1s), confermando gli allegati 2 e 4 approvati con DGR n. 8/6420 del 27/12/07 e gli allegati 3 e 5 approvati con DGR n. 8/10971 del 30/12/09.

La proposta progettuale non introduce nuove previsioni urbanistiche tali da costituire quadro di riferimento per progetti e altre attività di rilevanza strategica a scala territoriale. Analogamente i contenuti della variante urbanistica non generano influenza su altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente sovraordinati.

In sintesi la *ratio* della norma dello S.U.A.P. art. 8 D.P.R 160/2010 è quello di consentire l'insediamento di un'attività produttiva, e/o la sua modifica, in un'area non prevista dal P.G.T., attraverso una variante puntuale con specifica procedura, come sopra sinteticamente argomentata.

Relativamente alla sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato ed indici di sostenibilità insediativa (art. 38 e 39 delle NTA del vigente PTCP), in rapporto ai dati della relazione del DdP del P.G.T (pagg. 25, 99, 100) si rinvia alla *Relazione superficie ammissibile*, a cura del professionista (elaborato: *Relazione Superficie Ammissibile*).

Relativamente alla vigente destinazione urbanistica si rinvia al Certificato di Destinazione urbanistica, uso ufficio, del 02/09/2025 prot. 11485.

Il progetto sinteticamente descritto, e fatto salvo quanto sopra:
- è ammissibili in quanto afferente all'art. 8 D.P.R 160/10 "ex art. 5 D.P.R 447/98" ed ai sensi dei combinati disposti di cui agli artt. 25, 26 comma 3-ter, 97 e correlati della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii;
- non riveste caratteristiche di interesse sovra comunale di cui all'art. 9 della L.R citata;
- non produce effetti sui siti di cui alla Rete europea Natura 2000 (SIC e ZPS), direttiva di riferimento 92/43/CEE;
- non contrasta con i contenuti e le previsioni del P.T.R e P.P.R;
- ricade in ambito della Rete Ecologica Provinciale "Zone tampone di secondo livello BZS" del vigente PTCP (dato estrapolato dal geoportale della Provincia di Como);

- non risulta interessato, come ambito urbanistico, dagli Obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale del PTR, che recepisce gli aggiornamenti approvati con D.C.R n. XII/42 del 20/06/2023, pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 26 del 1 luglio 2023 (tabella della Sezione 4 – Strumenti Operativi, e correlate) e successivo aggiornamento di cui alla D.C.R. n. XII/650 del 26/11/2024, pubblicata sul B.U.R.L, serie Ordinaria, n. 50 del 14/12/2024;
- non ricade in ambito boscato di cui al PIF approvato con D.c.p. 8 del 15/03/2006 così come rettificato con decreto dirigenziale di RL n. 8070 del 09/06/2025 *ut supra* citati, pertanto non ricompreso in vincolo paesaggistico di cui all'art. (art. 134, comma 1, lett. b) del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii;
- determina l'uso di un'area a livello locale e modifiche minori di cui al punto 2.2 Modello generale contenuto nella D.G.R. 27 dicembre 2007, n. VIII/6420 e del punto 4.6 degli indirizzi generali, D.C.R. 13 marzo 2007, n.VIII/351.
- non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE e s.m.i., così come specificati negli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (progetti soggetti a VIA o verifica di VIA);
- non ricade entro il campo di applicazione della Direttiva europea 2001/42/CE in materia di V.A.S, così come precisato dal D.Lgs 152/06, modificato dal D.Lgs 4/2008 e non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione, o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV di cui all'art. 6 del succitato decreto legislativo;
- ricade all'interno delle legislazioni precedentemente richiamate;

ACCERTATO CHE

La documentazione trasmessa dal proponente allo S.U.A.P. comunale necessaria alla convocazione della conferenza dei servizi risulta coerente rispetto alla vigente normativa di settore.

A seguito di DECRETO prescrittivo di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), in data 16/02/2026 prot. 2290 sono pervenute le integrazioni/modifiche progettuali utili alla convocazione della specifica conferenza di variante urbanistica puntuale.

In data 16/02/2026 prot. 2300 è stata convocata (con comunicazioni inviate e notificate tramite PEC a tutti gli enti interessati), ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., la conferenza di variante urbanistica puntuale al vigente P.G.T, per la pratica S.U.A.P. di cui trattasi.

Nella medesima data di convocazione della conferenza dei servizi si è provveduto a pubblicare l'avviso di avvio del procedimento e la relativa documentazione nel portale dell'ente nelle seguenti sezioni:

- *Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio – PGT – varianti puntuali – Società Fiori Bianchi srl - Variante PGT – Conferenza dei servizi* e *Documentazione*, link: https://www.comune.villaguardia.co.it/it/page/158610
- *home page – PGT varianti puntuali – Società Fiori Bianchi srl – Variante PGT – Conferenza dei servizi* e *Documentazione*, link: https://www.comune.villaguardia.co.it/it/page/158610
- Link generale dell'ente: https://www.comune.villaguardia.co.it/it

Con nota PEC del 19/02/2026 è stato comunicato agli enti interessati dalla nota prot. 2300 del 16/02/2026 quanto segue "*con riferimento missiva comunale prot. 2300 del 16/02/2026 trasmessa pec con oggetto "Prot.N.0002300/2026 - VARIANTE URBANISTICA PER MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEL MAPPALE. 488 DEL FG. 2 DA AMBITO AGRICOLO AD AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE "TC" PRIVO DI CAPACITÀ EDIFICATORIA (VOLUMETRIA) PER REALIZZAZIONE NUOVA AREA A PARCHEGGIO AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ ESISTENTE, SOC. FIORI BIANCHI S.R.L CON SEDE IN VILLA GUARDIA VIA FIRENZE 15; P.E. N° 4481/2025: PERMESSO DI COSTRUIRE DPR 380/2001 E ARTICOLO 8 DEL DPR 160/2010. PUBBLIC...", si precisa che per errore materiale di battitura a pag. 6 la conferenza non è convocata per la procedura di assoggettabilità alla VAS al fine di verificarne l'esclusione (poiché già conclusasi con DECRETO di non assoggettare il Progetto SUAP alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S) prot. n. 1291 del 28/01/2026) bensì è convocata per la procedura di variante urbanistica puntuale al vigente P.G.T art. 97 e correlati della L.R. 12/2005 e DPR 160/2010 a seguito del citato DECRETO prot. 1291 del 28/01/2026.*
Rimangono pertanto invariati i termini e le condizioni di cui alla convocazione prot. 2300 del 16/02/2026".

VERIFICATO CHE

- la pratica all'ordine del giorno è la seguente:
P.E. n° 4481/2025 – permesso di costruire D.P.R 380/2001 e articolo 8 del D.P.R 160/2010 – "Modifica destinazione d'uso del mappale. 488 del fg. 2 in variante urbanistica da ambito agricolo ad aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive "TC" **privo di capacità edificatoria "volumetria"** per realizzazione nuova area a parcheggio in calcestre al servizio di attività esistente con incremento del consumo di suolo"
proprietà/utilizzatore: società Fiori Bianchi srl con sede in via Firenze 15 Villa Guardia,

- gli enti interessati, regolarmente convocati alla conferenza dei servizi (in modalità semplificata e asincrona) per la variante urbanistica di cui trattasi, sono:

ente/soggetto/società	Parere/Contributo/Osservazione
ARPA Lombardia, Dipartimento di Como, Via Luigi Einaudi, 1 - 22100 Como	Trattasi di comunicazione di chiarimento circa le competenze di ARPA sul procedimento in itinere, ricevuta il 04/03/2026 e registrata al prot. 3096: – allegata al presente verbale, parte sostanziale e integrante dello stesso. File: ARPA_ARPAAOO_2026_2214.stamped
ATS Insubria, Via Pessina, 6 - 22100 Como	Pervenuto l'11/03/2026 e registrato al prot. 3442: - allegato al presente verbale, parte sostanziale e integrante dello stesso. File: ATS_Insubria.REGISTRO_UFFICIALE.2026.0025499.stamped
SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio, Varese Corso Magenta, 24 - 20121 Milano	Non pervenuto: **assenso senza condizioni** (rif.: art. 14-bis, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii come indicato al punto F della lettera di convocazione della conferenza dei servizi prot.17205 del 18/12/2025)

REGIONE LOMBARDIA Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi Unità Organizzativa Urbanistica e V.A.S. Piazza Città di Lombardia, 1 20124 Milano	Pervenuto il 02/03/2026 e registrato al prot. 3001: – allegato al presente verbale, parte sostanziale e integrante dello stesso. File: RL_RLAOOZ1_2026_880_ori.stamped
REGIONE LOMBARDIA Direzione Generale Agricoltura Piazza Città di Lombardia, 1 20124 Milano	Non pervenuto: **assenso senza condizioni** (rif.: art. 14-bis, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii come indicato al punto F della lettera di convocazione della conferenza dei servizi prot.17205 del 18/12/2025)
PROVINCIA DI COMO Servizio Pianificazione e Tutela del Territorio Via Borgovico n.148 22100 Como	Pervenuto il 09/03/2026 e registrato al prot.3307: – allegato al presente verbale, parte sostanziale e integrante dello stesso. File: Parere_compatibilita'_SUAP_Fiori_Bianchi.stamped
PROVINCIA DI COMO Settore Infrastrutture e rete e puntuali Via Borgovico n.148 22100 Como	Non pervenuto: **assenso senza condizioni** (rif.: art. 14-bis, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii come indicato al punto F della lettera di convocazione della conferenza dei servizi prot.17205 del 18/12/2025)
AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI VILLA GUARDIA Egr. Sig. Sindaco Paolo Veronelli SEDE	Non pervenuto: **assenso senza condizioni** (rif.: art. 14-bis, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii come indicato al punto F della lettera di convocazione della conferenza dei servizi prot.17205 del 18/12/2025)
RESPONSABILE AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI Geom. Federico Meroni SEDE	Non pervenuto: **assenso senza condizioni** (rif.: art. 14-bis, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii come indicato al punto F della lettera di convocazione della conferenza dei servizi prot.17205 del 18/12/2025)
COMANDO DI POLIZIA LOCALE Comandante Sig. Luigi Rota SEDE	Non pervenuto: **assenso senza condizioni** (rif.: art. 14-bis, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii come indicato al punto F della lettera di convocazione della conferenza dei servizi prot.17205 del 18/12/2025)
Società FIORI BIANCHI s.r.l Via Firenze 15 22079 Villa Guardia (CO)	Non pervenuto: **assenso senza condizioni** (rif.: art. 14-bis, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii come indicato al punto F della lettera di convocazione della conferenza dei servizi prot.17205 del 18/12/2025)

SI DICHIARA CHE

Con la conferenza dei servizi (convocazione prot. 2300 del 16/02/2026) la **domanda risulta ammissibile** e si procede, senza soluzione di continuità, alla valutazione del merito degli elementi sostanziali della domanda.

Riassunte le diverse fasi del procedimento amministrativo che hanno caratterizzato la pratica in esame, le motivazioni e le finalità per cui la conferenza di servizi è stata convocata, la breve introduzione con le verifiche preliminari sull'esistenza dei presupposti di merito della conferenza (come indicati nelle premesse), **si prende atto del contenuto dei pareri/contributi/osservazioni ricevuti**. **Si dà atto dei pareri non espressi, ma acquisiti come assenso senza condizioni di cui alla L. 241/1990 e ss.mm.ii (così come indicato nella convocazione della conferenza dei servizi prot. 2300 del 16/02/2026).**

SI PROCEDE
all'esame dei pareri/contributi/osservazioni ricevuti:

1. REGIONE LOMBARDIA DIREZIONE GENERALE TERRITORIO E SISTEMI VERDI, URBANISTICA E VAS:
   1.1. "*In riferimento alla convocazione in oggetto si informa che Villa Guardia (CO) rientra nell'elenco dei Comuni tenuti ai sensi dell'art. 13, comma 8, LR 12/2005, all'invio del PGT (Piano di Governo del Territorio), o la sua variante, in Regione per la verifica rispetto agli obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraregionale espressi dal Piano Territoriale Regionale nello specifico: "Laminazione del torrente Seveso e affluenti".*
   Considerato però che la variante allo strumento urbanistico conseguente all'attivazione dello Sportello Unico in questione non rientra nella fattispecie di cui al citato art. 13 della LR 12/2005, riguardante la fase di approvazione degli atti costituenti il PGT o di sue varianti "ordinarie", non vi sono i presupposti per l'espressione del parere regionale.
   A far data dell'entrata in vigore del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como è prevista in capo alla Provincia la funzione di verifica di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali, o delle sue varianti, con il proprio PTCP (rif. l.r. 1/2000), ricordando inoltre che ai sensi del comma 3 dell'art. 97 della LR 12/2005 non sono approvati i progetti per i quali la Conferenza dei Servizi rilevi elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del PTCP e del PTR.
   Quanto sopra, fatti salvi eventuali contributi di altre strutture regionali espressi su tematiche specifiche".
   Risposta:
   Si prende atto di quanto comunicato e si precisa, come indicato nelle premesse, che l'ambito urbanistico non risulta interessato dagli Obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale del PTR, che recepisce gli aggiornamenti approvati con D.C.R n. XII/42 del 20/06/2023, pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 26 del 1 luglio 2023 (tabella della Sezione 4 – Strumenti Operativi, e correlate) e successivo aggiornamento di cui alla D.C.R. n. XII/650 del 26/11/2024, pubblicata sul B.U.R.L, serie Ordinaria, n. 50 del 14/12/2024.
   Ciò trova altresì riscontro nel DECRETO di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) prot. 1291 del 28/01/2026.
   Per quanto non integralmente riportato si rinvia alla comunicazione di RL.

2. ARPA Lombardia, Dipartimento di Como e Varese:
   2.1. In riferimento alla Vs. nota prot. n.2300 del 16/02/2025 (agli atti prot. arpa_mi.2026.0024912 del 16/02/2025), di convocazione conferenza dei servizi in oggetto e di messa a disposizione della documentazione di progetto sul portale

comunale, fatta salva quella già valutata in sede di assoggettabilità alla VAS non variata ed alla quale si rimanda,

- *richiamate le osservazioni ARPA prot. arpa_mi.2026.0006845 del 16/01/2026, che la scrivente Agenzia ha inviato in fase di procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante al PGT vigente, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. e dell'art. 97 L.r. 12/05 e s.m.i., in riscontro della Vs. richiesta prot. n. 17205 del 18/12/2025 (prot. arpa_mi.2025.0207318 del 18/12/2025),*
- *richiamata la procedura di esclusione dalla VAS, conclusasi con decreto prot. n.1291 del 28/01/2026, pubblicato sul portale comunale e trasmesso a mezzo pec con nota prot. 1303 del 28/01/2026 (prot. arpa_mi.2026.0013226 del 28/01/2026),*
- *premesso che con l'entrata in vigore della L.r. 12/2005 e s.m.i. è stata innovata in maniera sostanziale la disciplina urbanistica previgente, e che pertanto le osservazioni rese da ARPA nell'ambito delle fasi del procedimento di approvazione della VAS del PGT, dovrebbero comprendere le indicazioni generali di carattere ambientale che i Comuni potranno applicare ai singoli piani di lottizzazione, ai permessi di costruire, ai progetti presentati al SUAP, ecc..,*
- *viste le disposizioni emanate dalla Direzione Generale di questa Agenzia (nota prot. n. 168482 del 16/12/2014) da applicare in merito alle richieste di parere in campo edilizio, a far data dal 01/01/2015;*
- *si comunica che, fatti salvi specifici adempimenti esplicitamente previsti dalle normative di settore, il parere da parte di ARPA in campo edilizio relativo a:*
  - *Piani di lottizzazione e simili;*
  - *Permessi di costruire (residenziale, commerciale, industriale, agricolo);*
  - *DIA edilizie e SCIA edilizie;*
  - *Regolamenti edilizi;*
  - *Opere pubbliche;*
  - *Pareri edilizi su progetti presentati al SUAP,*

  non è previsto da alcuna normativa specifica e pertanto non deve essere reso neppure a titolo oneroso.

  Si comunica, inoltre, che questa Agenzia, non ha la facoltà di partecipare alle conferenze decisorie di cui agli artt. 14-bis e 14-ter della L. 241/90 e s.m.i., in quanto non è Autorità preposta al rilascio di atti di assenso o diniego, funzione spettante agli Enti preposti per legge. Conseguentemente la mancata partecipazione alla CdS e la mancata espressione di parere non potranno essere assunte, ai sensi dell'art. 17-bis della L. 241/90, come assenso relativamente agli argomenti oggetto della conferenza. Si richiede, quindi, che il verbale della conferenza possa dare riscontro a quanto sopra, ai fini del perfezionamento del procedimento ai disposti di legge ed evitare in tal modo l'introduzione di elementi di criticità.

  Risposta:

  Si prende atto di quanto sopra indicato escludendo pertanto ARPA dal parere di che trattasi.

  Relativamente alle tematiche ambientali osservate nella precedente comunicazione di ARPA Lombardia (mi.2026.0006845 del 16/01/2026 - registrata al prot. comunale n. 747 del 19/01/2026) trovano riscontro nel Verbale della conferenza di servizi prot. 936 del 21/01/2026 e nel successivo DECRETO di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) prot. 1291 del 28/01/2026, ai quali si rimanda integralmente. Si osserva che nei procedimenti di variante urbanistica al PGT la L.R. 12/2005 definisce gli enti soggetti ad esprimere il proprio parere.

Per quanto non integralmente riportato si rinvia alla comunicazione ARPA.

3. PROVINCIA DI COMO – TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO:
   3.1. Con riferimento alle premesse, per la parte di interesse:
   - *"…l'intervento comporta nuovo consumo di suolo ai dell'art. 38 NTA del PTCP;*
   - *l'intervento in variante urbanistica ai contenuti del PGT del Comune di Villa Guardia interessa un'area di mq 1.930,00 da stralciare dalle aree appartenenti alla rete ecologica e computare al 100%;*
   - *l'area interessata dall'intervento non presenta caratteristiche ambientali di rilievo tali da compromettere la struttura e la funzionalità della rete ecologica, risultando pertanto coerente con i contenuti dell'art. 11 delle NTA del PTCP;*
   - *la Superficie Ammissibile di Espansione (SAE) residua del PGT vigente, comunicata con provvedimento n. 28580 del 09/07/2013 di compatibilità con il PTCP risulta essere pari a mq 36.798,00.*
   - *a seguito dell'intervento in valutazione la SAE residua in relazione al consumo di suolo non urbanizzato (art. 38 NTA del PTCP) non viene superata. Infatti:*
     - *Area interessata dall'intervento mq 1.930,00 mq 1.930,00*
     - *Superficie Ammissibile di Espansione (SAE) residua PGT vigente: mq 36.798,00*
     - *Consumo di suolo previsto dalla presente variante: mq 1.930,00*
     - *Superficie Ammissibile di Espansione (SAE) residua a seguito di approvazione della presente variante mq 34.868,00*

     ……."

   3.2. Con riferimento al paragrafo conclusivo in cui si *"attesta che l'intervento di cui all'oggetto è compatibile con il PTCP subordinatamente alle seguenti condizioni:*
   nella Deliberazione Consiliare di approvazione del progetto venga espressamente richiamato che la quantità di consumo di suolo dell'intervento rientra nei limiti di "sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato" di cui all'art. 38 delle NTA del PTCP. Di conseguenza dovrà essere aggiornata la Superficie Ammissibile di Espansione (SAE) residua a disposizione del Comune in mq 34.868,00, che sarà utilizzata dalla Provincia quale SAE residua per la verifica delle successive varianti al PGT".
   Risposta:
   Si prende atto di quanto sopra e si condivide il contenuto dell'indicazione resa nelle conclusioni, dando disposizione che nella delibera di Consiglio Comunale venga indicato quanto sopra riportato e precisamente:
   *"che la quantità di consumo di suolo dell'intervento rientra nei limiti di "sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato" di cui all'art. 38 delle NTA del PTCP. Di conseguenza dovrà essere aggiornata la Superficie Ammissibile di Espansione (SAE) residua a disposizione del Comune in mq 34.868,00, che sarà utilizzata dalla Provincia quale SAE residua per la verifica delle successive varianti al PGT"***.**
   Per quanto non integralmente riportato si rinvia al parere reso dalla PROVINCIA DI COMO.

4. ATS INSUBRIA DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA U.O.C IGIENE E SANITA' PUBBLICA, SALUTE-AMBIENTE:
   4.1. "…. Si intende focalizzare l'attenzione sui concetti di prevenzione e promozione della salute. La prima basata sull'applicazione di norme per contrastare fattori di rischio conosciuti, la seconda incentrata sull'adesione spontanea a comportamenti protettivi e

al perseguimento di fattori utili al miglioramento delle condizioni di salute e benessere individuale e collettivo.
La viabilità ed il traffico costituiscono attualmente una delle maggiori cause di inquinamento atmosferico ed acustico, di eventi traumatici correlati ad incidenti, di disturbo della qualità della vita e del benessere collettivo.
I maggiori inquinanti sono rappresentati dal particolato sottile (PM 10 e PM 2,5), che trova la fonte prevalente di produzione e diffusione nel traffico veicolare, al quale si aggiungono monossido di carbonio (CO), ossidi di azoto (NOX), ossidi di zolfo (SO2).
Il contenimento delle emissioni atmosferiche ed acustiche e la limitazione dell'esposizione della popolazione correlata al traffico veicolare rappresentano obiettivi prioritari di salvaguardia sanitaria in fase di predisposizione ed approvazione degli strumenti di governo dello sviluppo territoriale.
Si raccomanda che la progettazione del parcheggio e dei percorsi pedonali sia orientata a ridurre i rischi per la salute derivanti dal traffico veicolare, garantendo la sicurezza degli utenti e limitando esposizioni ad agenti inquinanti (polveri sottili PM10/PM2,5, ossidi di azoto NOx, rumore). Per quanto possibile, si suggerisce l'adozione di soluzioni di moderazione del traffico e mitigazione ambientale, come:

- *percorsi pedonali sicuri e separati dalla carreggiata;*
- *illuminazione adeguata degli attraversamenti;*
- *schermature verdi o alberature esistenti preservate per ridurre rumore e inquinamento atmosferico;*
- *materiali drenanti e naturali per la pavimentazione, limitando* l'impermeabilizzazione del suolo;
- in conformità al Regolamento Regionale Lombardia n. 4/2006, per l'area di circa 1.930 mq si prevede la raccolta e il trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto delle prescrizioni ambientali e autorizzative.

L'intervento dovrebbe garantire l'accessibilità e la sicurezza di tutti gli utenti, con particolare riguardo a soggetti vulnerabili (bambini, anziani, disabili), coerentemente con i principi di prevenzione e promozione della salute.

- *dovrà essere garantito il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente riguardo ai parcheggi, alle piste ciclabili, solo se definibili ciclopedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. Si demanda comunque la verifica di conformità alla vigente normativa di cui sopra agli organismi istituzionali individuati dai commi 4 e 7 dell'art. 24 della Legge 05.02.1992, n.104;*
- *considerato che il Piano Urbano del traffico consiste in un insieme di interventi coordinati per il miglioramento delle condizioni della circolazione stradale nell'area urbana, dei pedoni, dei mezzi pubblici ecc. si ritiene di precisare che il "sistema verde" deve garantire una collocazione ed una distribuzione adeguata all'interno del centro edificato e nelle zone di contorno.*

Si ritiene pertanto opportuno prevedere adeguate ***misure di mitigazione ambientale****, attraverso il mantenimento e, ove possibile, il potenziamento delle componenti vegetazionali presenti e una corretta integrazione dell'intervento con il* ***sistema del verde****, al fine di favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera e contribuire alla mitigazione degli effetti ambientali connessi alla presenza della nuova area di sosta*

Conclusioni

Fatti salvi i diritti di terzi e i pareri degli altri Enti, esaminata la documentazione tecnica e i contributi raccolti durante il procedimento:

- *si ritiene che vi siano le condizioni per non assoggettare l'intervento di variante puntuale al PGT in oggetto alla procedura di VAS.*
- *l'intervento risulta compatibile con la normativa ambientale vigente e non comporta rischi per la salute pubblica o per l'ambiente.*
- *si esprime parere favorevole alla realizzazione del parcheggio pertinenziale, fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni operative e dei pareri degli Enti competenti.*

Risposta:
Si prende atto di quanto sopra precisando che le tematiche ambientali sono state debitamente trattate in sede di conferenza dei servizi per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S), convocata con nota prot. 17205 del 18/12/2005 e regolarmente conclusasi con DECRETO di esclusione prot. 1291 del 28/01/2026. I pareri non pervenuti per la citata conferenza sono stati acquisiti come assenso senza condizioni di cui all'art. 14-bis, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.

IN CONCLUSIONE

tenuto conto della precedente procedura di assoggettabilità alla V.A.S, conclusasi con regolare DECRETO di cui alle premesse.

La conferenza dei servizi esprime parere FAVOREVOLE alla richiesta da parte della società FIORI BIANCHI srl con sede in via Firenze 15 – 22079 Villa Guardia (CO), rispettivamente proprietari/utilizzatori dell'area oggetto di variante urbanistica, alle seguenti condizioni:

a) Siano adempiute le prescrizioni riportate nel precedente DECRETO di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) prot. 1291 del 28/01/2026, per quanto non già ottemperato, e per quanto invece rimandato alla fase esecutiva;
b) Siano adempiuti i Pareri/Contributi/Osservazioni di tutti gli enti intervenuti come sopra riportati (numeri da 1 a 4).

Il presente verbale **costituisce atto di ADOZIONE,** di cui all'art. 97 comma 4 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, **a tal fine si procede alla sua pubblicazione con le seguenti modalità**:

a) sul portale dell'ente nelle sezioni dedicate (home page link: https://www.comune.villaguardia.co.it/it – Amministrazione trasparente - Pianificazione e governo del territorio – Albo pretorio on-line),
b) con avviso sintetico, circa gli esiti della conferenza dei servizi, su un quotidiano locale di cui all'art. 97, comma 4, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii;

Dalla data di pubblicazione del presente verbale si attiva la fase di raccolta delle osservazioni di cui all'art. 97, comma 4, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, e precisamente:

a) 15 giorni di deposito degli atti in pubblica visione (disponibili nel portale dell'ente https://www.comune.villaguardia.co.it/it),
b) successivi 15 giorni per il deposito delle osservazioni.

Decorsi i termini di cui sopra il Consiglio Comunale, dovrà valutare in autonomia la fase conclusiva di approvazione di cui all'art. 97 comma 5, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii;

Per tutto quanto sopra esposto, si **ritengono conclusi i lavori della conferenza di servizi**.

Si rinvia pertanto, fatte salve le procedure sopra elencate oltre a quanto di seguito indicato, al CONSIGLIO COMUNALE quale organo preposto per la decisione finale circa l'approvazione/non approvazione della variante urbanistica di che trattasi.

Si precisa che ai sensi dell'art. 97, comma 5-bis, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, *nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica,* come per la PE di che trattasi, *prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.* Termini da riportarsi nell'atto unilaterale d'obbligo insieme alle restanti obbligazioni assunte nel procedimento, ivi comprensive delle opere pubbliche e delle relative fidejussioni a copertura delle stesse.

Si ricorda che sono in capo al proponente, a mezzo dei propri professionisti individuati:
- **la redazione/modifica degli shape file di variante del P.G.T. che dovranno pervenire all'area Edilizia Privata e Territorio ed essere caricati nel PGTWBB di R.L per il relativo collaudo e la successiva fase di pubblicazione sul BURL della variante puntuale;**
- **la predisposizione di ogni altra ulteriore documentazione che dovesse rendersi necessaria per la definitiva approvazione e validazione della variante urbanistica,**
- **l'acquisizione e gestione del CIG in ANAC relativamente alle opere pubbliche realizzate in forma diretta di cui al D.Lgs 36/2023.**

Si allegano al presente verbale, per farne parte integrante e sostanziale, i pareri/osservazioni/contributi ricevuti così come richiamati nella tabella in premessa.

Gli effetti del presente verbale sono assolti con la pubblicazione nel portale dell'ente nelle rispettive sezioni dedicate: home page e Amministrazione Trasparente.

Il presente verbale e i suoi allegati come sopra denominati sono trasmessi a:
- ARPA Lombardia, Dipartimento di Como;
- ATS Insubria,
- SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio, Varese,
- REGIONE LOMBARDIA Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi, Unità Organizzativa Urbanistica e V.A.S.,
- REGIONE LOMBARDIA, Direzione Generale Agricoltura,
- PROVINCIA DI COMO Servizio Pianificazione e Tutela del Territorio,
- PROVINCIA DI COMO Settore Infrastrutture e rete e puntuali,
- Amministrazione Comunale di Villa Guardia,
- Responsabile Area lavori Pubblici e Manutenzioni,
- Comando di Polizia Locale,
- Società Fiori Bianchi srl.

****** ** ******

Il Responsabile dell'Area Edilizia Privata e Territorio
Angelo arch. SABBADIN
(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)