



COMUNE DI VILLA GUARDIA
Provincia di Como
Area Edilizia Privata e Territorio

COMUNE DI VILLA GUARDIA Comune di Villa Guardia	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0001291/2026 del 28/01/2026 Firmatario: Angelo Sabbadin, ROBERTO ABALDO	

Data e Protocollo del Sistema Informatico

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S) DELLO S.U.A.P IN VARIANTE AL VIGENTE P.G.T PER MODIFICA 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 IN CALCESTRE AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ ESISTENTE CON INCREMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO.

(D.C.R 13 marzo 2007 n. VIII/351; D.G.R. 30/12/2009 n. 8/10971; D.G.R, 10/11/2010 n. 9/761 e correlate, artt. 14, 25, 26 L.R 12/2005 e s.m.i)

PROPONENTE:

- SOCIETÀ FIORI BIANCHI SRL CON SEDE IN VIA FIRENZE 15 – 22079 VILLA GUARDIA (CO), C.F./P.IVA 03724220136

AUTORITA' PROCEDENTE:

- Geom. Roberto Abaldo - Istruttore Tecnico dell'Ufficio Ambiente e Territorio del Comune di Villa Guardia (CO);

AUTORITA' COMPETENTE:

- arch. Angelo Sabbadin Responsabile dell'Area Edilizia Privata e territorio del Comune di Villa Guardia;

PRATICA EDILIZIA:

- n° 4481/2025 prot. 1562 del 04/02/2025: permesso di costruire D.P.R 380/2001 e articolo 8 del D.P.R 160/2010 (e successive modifiche/integrazioni del 17/04/2025 prot. 5965 e del 24/11/2025 prot. 16118).

PROVVEDIMENTO PER LA VALUTAZIONE DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S) AL FINE DI DECRETARNE L'ESCLUSIONE

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA V.A.S

PREMESSO CHE

- il Comune di Villa Guardia è dotato di P.G.T. 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 conserva validità ed efficacia per cinque anni dalla data di approvazione ed è sempre modificabile;



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

- il piano delle Regole e il piano dei Servizi non hanno termini di validità e sono sempre modificabili;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2019 dell'11/03/2019 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;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 22/04/2024 è stato approvato, con procedura S.U.A.P. art. 8 D.P.R. 160/2010 e art. 97 della L.R. 12/2005, il progetto di ampliamento della zona uffici a servizio del capannone di proprietà M.T.L. in variante allo strumento urbanistico;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 31/01/2017 è stato approvato il permesso costruire ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n.160/10 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005 della società TISCO spa;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 31/07/2017 è stato approvato il permesso di costruire per cambio di destinazione d'uso di edificio esistente in Villa Guardia, via Sant'Elia, 1, in variante al vigente P.G.T. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n.160/10 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005 - p.e. 4198;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 27/02/2018 si è provveduto ad approvare la correzione di errore materiale/rettifica al P.G.T. non costituente variante ai sensi dell'art.13 c.14 bis della L.R. 12/05;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 06/11/2018 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alla realizzazione di un nuovo braccio stradale nella rotatoria di via Monte Rosa in variante al P.G.T.;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 11/10/2018 si è provveduto all'individuazione dei luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, ai sensi della L.R. 8/2013 e della D.G.R. 1274/2014;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 20/10/2020 è stato approvato il permesso costruire n. 4331 per ampliamento attività produttiva - via Monte Rosa, in variante al P.G.T. ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 successive modifiche e integrazioni e dell'art. 97 della L.R. 12/2005;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 10/02/2023 è stata approvata la variante al P.G.T. avente come oggetto il mutamento di destinazione d'uso dell'ambito di trasformazione denominato "ATP/4" da Commerciale/Terziario a Produttivo/Logistica (schema atto unilaterale d'obbligo approvato con successiva delibera di Giunta Comunale n. 21 del 13/03/2024 tutt'ora da sottoscrivere);
- **Con Deliberazione di C.C. n. 35 del 06/11/2025** è stato AVVIATO IL PROCEDIMENTO PER LA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO "P.G.T." - NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI - E STRUMENTI/PROCEDIMENTI CORRELATI ED OBBLIGATORI (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA "V.A.S." - AGGIORNAMENTO COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA - STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO - ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE - NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE), ove per le varianti puntuali al PGT in itinere, al punto 12 si dispone testualmente quanto segue:
"DI PRENDERE ATTO CHE agli atti dell'Area Edilizia Privata e Territorio agli atti del comune risultano depositati n. 2 fascicoli di istanze SUAP art. 8 D.P.R. 160/2010 e art. 97 L.R. 12/2005 in variante al vigente P.G.T, il cui procedimento, avviato ai sensi di legge ed in itinere, qualora concluso positivamente dovrà necessariamente confluire, per essere allineato/ricompreso, nella variante generale di cui trattasi, e relativa procedura di V.A.S., e precisamente:



- Fascicolo PdC assistito n. 4481/2025 per modifica destinazione d'uso 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 dell'attività economica esistente e limitrofa;
- Fascicolo PdC assistito n. 4488/2025, per ampliamento capacità edificatoria (SLP e SC) e deroga superficie drenate ambito ATP/4 di via Monte Bianco, senza variazione della destinazione urbanistica vigente (Produttivo/Logistica) e senza incremento di consumo di suolo;
disponendone pertanto il prosieguo istruttorio e di iter delle varianti puntuali elencate";
- con l'approvazione della L.R. 27/02/2024, n. 4 "Disposizioni sull'attuazione della disciplina regionale finalizzata alla riduzione del consumo del suolo. Modifiche all'articolo 5 della L.R. 31/2014 e all'articolo 10 bis della L.R. 12/2005" (BURL n. 9, suppl. del 1° marzo 2024) è stato disposto il prolungamento di ulteriori 15 mesi del termine di validità dei documenti di piano dei PGT prorogati ai sensi dell'art. 5, commi 5 e 5.1, della L.R. 31/2014; tale prolungamento riguarda solo i comuni il cui ambito territoriale ricada nelle province che abbiano già concluso al 31 dicembre 2022 il percorso di adeguamento dei propri strumenti di pianificazione territoriale al PTR integrato ai sensi della medesima legge 31, ovvero per i comuni ricadenti nelle Province di Bergamo, Cremona, Mantova, Monza e Brianza, Lecco e nella Città Metropolitana di Milano;
- per effetto di quanto disposto al comma 5-bis dell'art. 5 della L.R. 31/2014 e ss.mm.ii (meglio precisato e confermato nella circolare regionale 24/05/2024 - n. 1 Applicazione L.R. 4/2024 – Prolungamento validità PGT prorogati) per i comuni ricadenti nelle province che, alla data del 31 dicembre 2022, non avevano ancora concluso il percorso di adeguamento dei rispettivi PTCP (Province di Pavia, Brescia, Como, Lodi, Sondrio e Varese), la scadenza dei documenti di piano prorogati resta fissata in 24 mesi successivi all'efficacia dell'adeguamento dei rispettivi PTCP alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 2 della L.R. 31/2014 e ss.mm.ii. Nelle medesime province, il termine di 24 mesi successivi all'efficacia dell'adeguamento dei PTCP oltre il quale il documento di piano deve comunque essere adeguato, vale anche:
 - per i comuni ai quali si applica la disciplina dell'art. 10 bis, comma 9 bis, della L.R. 12/2005 (comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti);
 - per i comuni di nuova istituzione o per quelli la cui circoscrizione risulta ampliata ai sensi del combinato disposto degli artt. 25 quater della L.R. 12/2005 e 5, comma 5 bis, della L.R. 31/2014;
- il PTCP della Provincia di Como, approvato con deliberazione di C.P n. n. 59/35993 del 02/08/2006 (pubblicato sul BURL il 20/09/2006), ad oggi non risulta ancora adeguato alla L.R. 31/2014 e ss.mm.ii di cui sopra;
- con deliberazioni del Consiglio Provinciale rispettivamente n. 9/1821, n. 10/1833, n. 11/1847 del 12 febbraio 2007 sono stati approvati i regolamenti e i criteri attuativi del PTCP, tra cui:
 - "Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi dell'art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione";
- con D.C.R. VIII/950 del 19/01/2010 è stato approvato in via definitiva il P.T.R (art. 21, comma 4, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii) pubblicato sul B.U.R.L supplemento straordinario al n. 6 del



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

- 11/02/2010, aggiornato con D.C.R. XI/411 del 19/12/2018, strumento pianificatorio a carattere sovraordinato;
- con deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19/12/2018 Regione Lombardia ha approvato pertanto il Progetto di Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014;
 - con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 13 marzo 2019, l'Integrazione del PTR ha acquistato efficacia;
 - con D.C.R. XI/766 del 26/11/2019, pubblicata sul B.U.R.L. serie ordinaria n. 50 del 14/12/2019, è stata approvata la ***"Risoluzione concernente il documento di economia e finanza regionale 2019"*** ove si evince che il Comune di Villa Guardia è interessato da:
 - un'infrastruttura per la difesa del suolo di interesse sovraordinato (Regionale/Sovraregionale) ***"Laminazione del torrente Seveso e affluenti"*** - PTR (Piani Territoriali Regionali d'Area - Documento di Piano – Paragrafo 3.5), di cui alla tabella di pag. 209 del citato B.U.R.L. (riportante la D.C.R.),
 - obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovraregionale (art. 20 comma 4 l.r. 12/2005) - Autostrada Regionale Varese-Como-Lecco tratta Varese-Como di cui alla tabella di pag. 210 del citato B.U.R.L. (riportante la D.C.R.), per i quali il comune è tenuto all'invio del PGT (o sua variante) in Regione (art. 13, comma 8, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.);
 - con D.C.R. n. XII/42 del 20/06/2023, pubblicata sul B.U.R.L., serie Ordinaria, n. 26 del 01/07/2023, concernente la ***declinazione delle azioni previste nel Programma Regionale di Sviluppo sostenibile della XII legislatura, sono stati modificati/integrati gli obiettivi di cui alla precedente D.C.R. XI/766 del 26/11/2019, ma il comune di Villa Guardia risulta tutt'ora interessato:***
 - infrastruttura per la difesa del suolo di interesse sovraordinato (Regionale/Sovraregionale) ***"Laminazione del torrente Seveso e affluenti"*** - PTR (Piani Territoriali Regionali d'Area - Documento di Piano – Paragrafo 3.5), poiché non in elenco tra i comuni stralciati;
 - dette previsioni/indicazioni di natura sovraordinata, relative alle infrastrutture di cui sopra, risultano altresì contenute nel documento denominato P.T.R. - Strumenti Operativi n. 4 – Aggiornamento 2023, pagg. 30,33;
 - con successiva D.C.R. n. XII/650 del 26/11/2024, pubblicata sul B.U.R.L., serie Ordinaria, n. 50 del 14/12/2024, concernente la ***"Risoluzione concernente il Documento di Economia e Finanza Regionale comprensivo della Nota di Aggiornamento - NADEF 2025-2027"*** è stato stralciato, tra gli ***Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale (art. 20, comma 4 l.r. 12/05)"***, ***il tratto di Autostrada Regionale Varese-Como-Lecco relativa al Comune di Villa Guardia (rif. pag. 296 del citato B.U.R.L. 50/2024)***;
 - nell'aggiornamento 2023 del P.T.R., e successivo aggiornamento 2024 (di cui alla sopra citata D.C.R. XII/650), sono pertanto individuati e disciplinati gli ***"obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovraregionale con specifico riferimento agli "strumenti operativi"***, a cui necessità far riferimento per essere recepiti, se individuati, con valutazione dell'eventuale detrazione dal consumo di suolo di cui alla L.R. 31/2014 e ss.mm.ii.;
 - ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. n. 31/14 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di decorrenza dell'efficacia dell'integrazione del PTR, la Provincia di Como in sede di parere di compatibilità di cui all'art. 13 comma 5 della LR 12/05, verifica anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR;
 - con il Documento di Piano scaduto è da considerare preclusa l'attuazione di ambiti in esso contenuti e disciplinati, come pure le varianti puntuali allo stesso, anche tramite l'attivazione



- di progetti S.U.A.P o di PII che interessino aree dello stesso DdP, fattispecie che non ricorre per il Comune di Villa Guardia per quanto sopra esplicitato;
- per effetto di quanto disposto al comma 5.1 dell'art. 5 della L.R. 31/2014 e ss.mm.ii, la durata della proroga di validità dei documenti di piano dei PGT comunali, già disposta ai sensi del secondo e terzo periodo del comma 5, è estesa di ulteriori dodici mesi successivi all'efficacia dell'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2; a tal fine, non occorre alcuna deliberazione da parte dei consigli comunali interessati;
 - per effetto di quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014 e ss.mm.ii che testualmente recita *"fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT 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 PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo PGT 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 PGT 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"*
 - l'art. 97 della L.R. 11/03/2005 n. 12 e ss.mm.ii. in tema di *"Sportello Unico per le Attività Produttive"* nello specifico dispone *"Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'[articolo 8 del d.P.R. 160/2010](#) (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo"*;
 - la deliberazione del Consiglio regionale n. XI/411 del 19/12/2018 - Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014, nello specifico dispone: *"Le varianti di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005 (Progetti presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive comportanti variante al PGT), 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"*;



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

- il vigente PTCP della Provincia di Como agli artt. 38 e 39 disciplina rispettivamente *La Sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato* e *Gli indici di sostenibilità insediativa*, a cui, indipendentemente dalla procedura SUAP in variante di PGT, necessita conformarsi e che agli atti del comune risulta depositata, a cura della soc. proponente, la *Relazione di superficie ammissibile* secondo la *scheda per la valutazione sostenibilità insediativa* in rapporto a quanto indicato nella relazione al DdP del P.G.T (pagg. 25, 99, 100);
- il P.G.T approvato è stato redatto su specifici indirizzi generali forniti dall'Amministrazione Comunale tesi ad evitare espansioni produttive/artigianali non sostenibili e/o adeguatamente rispondenti ad esigenze effettive con il duplice fine, salvaguardare l'ambiente ed il territorio da previsioni antropiche non sostenibili, valutare nel dettaglio le eventuali espansioni solo a seguito di puntuali e concrete necessità aziendali/produttive/commerciali attraverso gli strumenti consentiti dalla legge;

VISTI E RICHIAMATI, per lo specifico procedimento,

- la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 maggio 2001;
- l'articolo 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i;
- il Capo I e III del Titolo II, parte II del D.L.vo. n. 152/2006 (norme in materia di ambiente) e s.m.i;
- la D.G.R. VIII/351 del 2007 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi", (come previsto dall'art. 4, comma 1 e correlati della L.R 12/2005 sopra richiamata) così come modifica ed integrata dalla D.G.R 30/12/2009 n. VIII/10971 e dalla D.G.R 10/11/2010 n. 9/761;
- la D.G.R. n. VIII/6420 del 27/12/2007 - BURL n. 4 - supplemento straordinario del 24/01/2008 "Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi - V.A.S." art. 4. L.R. 12/2005, D.C.R. 351/2007);
- la D.G.R. n. VIII/10971 del 30/12/2009 - BURL n. 5 del 01/02/2010 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - V.A.S." (art. 4, L.R. n. 12/2005, D.C.R. n. 351/2007) - recepimento delle disposizioni di cui al D.L.vo 16/01/2008, n. 4 modifica, integrazione ed inclusione dei nuovi modelli;
- l'allegato (Modello) 1/r alla D.G.R. 30/12/2009 n. 8/10971 e s.m.i (specifico per lo sportello unico delle attività produttive) relativo ai criteri operativi alle fasi di individuazione dei soggetti/enti interessati delle modalità di consultazione, di comunicazione, informazione e partecipazione per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;
- la D.G.R. n. IX/761 del 10/11/2010 - BURL n. 47 2° supplemento straordinario del 25/11/2010 "determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - V.A.S." (art. 4, L.R. n. 12/2005, D.C.R. n. 351/2007) - recepimento delle disposizioni di cui al D.L.vo 29 giugno 2010, n. 128 con modifica ed integrazione delle D.G.R. 27/12/ 2008, n. VIII/6420 e D.G.R. 30/12/ 2009, n. VIII/10971;
- l'art. 4 commi 3-bis, 3-ter, 3-quater, 3-quiues e correlati della L.R. 12/2005 e s.m.i che dettaglia, nello specifico, gli adempimenti e le funzioni in capo all'autorità competente e precedente in tema di V.A.S;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 10/12/2025, esecutiva, con cui si procede a dare avvio al procedimento, si individuano il proponente, l'autorità precedente e l'autorità competente, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

- interessati, il pubblico e il pubblico interessato, si definiscono la modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicità delle informazioni;
- l'avviso di avvio del procedimento pubblicato nel Sito istituzionale del Comune di Villa Guardia <https://www.comune.villaguardia.co.it/it> e nell'applicativo di Regione Lombardia "Sistema Informativo Lombardo per la Valutazione Ambientale di piani e programmi (SIV.A.S)", link: <https://www.siv.a.s.servizirl.it/siv.a.s/#/login/pubblica>;
 - 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 ss.mm.ii, come previsto dall'articolo 5.9 della D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/351 e ss.mm.ii, con termine per la presentazione dei PARERI il 16/01/2025 di cui all'elenco stesso della convocazione alla quale si rimanda integralmente, pubblicata nei portali di cui sopra;
 - la pubblicazione 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;

PRESO ATTO 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 calcestruzzo al servizio di attività esistente della società Fiori Bianchi srl con sede in via Firenze 15 Villa Guardia.

L'obiettivo 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 superficie 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 ss.mm.ii, trattava al pari del successivo D.P.R 160/2010 la trattazione della 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 ss.mm.ii, sopra riportato

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.

L'ambito di cui al presente procedimento 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.

Il punto 2.1 del modello metodologico procedurale e organizzativo della V.A.S. di piani e programmi (allegato 1/r) emanato dalla Regione Lombardia stabilisce che Lo Sportello è soggetto a Valutazione ambientale – V.A.S. allorché ricadono le seguenti condizioni:

- a. ricade nel "Settore della destinazione dei suoli" e definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE;
- b. si ritiene che abbia effetti ambientali significativi su uno o più siti, ai sensi dell'articolo 6, paragrafo 3 della Direttiva 92/43/CEE (punto 4.4 – Indirizzi generali).



Il punto 2.2 del modello metodologico individua invece i casi in cui alla valutazione ambientale (V.A.S.) si applica la Verifica di assoggettabilità:

- a. S.U.A.P ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali);
- b. S.U.A.P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.

Ulteriori riferimenti afferenti alla procedura di cui trattasi sono:

- il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*" come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e dal Decreto legislativo 29 giugno 2010, n. 128;
- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs., se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2 dell'art. 6, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

In sintesi la *ratio* della norma sullo S.U.A.U 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);



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

- 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 ss.mm.ii, così come specificati negli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii (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

In data 18/12/2025 prot. 17205 è indetta conferenza dei servizi decisoria in modalità semplificata e asincrona (con comunicazioni inviate e notificate tramite PEC a tutti i soggetti/enti interessati), ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii, come previsto dall'articolo 5.9 della D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/351 e ss.mm.ii, per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) al fine di decretarne l'esclusione, per la pratica S.U.A.P. di cui trattasi.

Il termine ultimo per l'acquisizione dei pareri degli enti/soggetti interessati dal procedimento era fissato alla data del 16/01/2026

La conferenza dei servizi si è conclusa con regolare verbale prot. 936 del 21/01/2026 (ivi comprensiva dei pareri/osservazioni/contributi degli enti/soggetti intervenuti), pubblicato nel portale dell'ente <https://www.comune.villaguardia.co.it/it> e nel SIVAS <https://www.siV.A.S.servizirl.it/siV.A.S/#/login/pubblica>, il quale è qui integralmente richiamato, anche se non materialmente allegato al presente provvedimento, ed al quale si rimanda per ogni considerazione, prescrizione e conclusione di merito.

PRESO ATTO DELLE RISPOSTE E DELLE CONCLUSIONI RESE NEL CITATO VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA IN FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA PROT. 936 DEL 21/01/2026



VISTO il complesso delle informazioni emerse dalla documentazione prodotta in atti comunali e dei pareri/osservazioni/contributi espressi da tutti gli enti/soggetti competenti in materia;

DECRETA

(ai sensi e per gli effetti della D.C.R. 13/03/2007 n. 8/351; D.G.R. 30/09/2009 n. 8/10971 come modificata dalla D.G.R. 10/11/2010 n. 9/761 e s.m.i)

1. **le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente decreto;**
2. di **ESCLUDERE 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** (art. 8 del D.P.R. 160/10, art. 97 e correlati della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii) **per "MODIFICA 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 IN CALCESTRE AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ ESISTENTE CON INCREMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO (CO) di proprietà della società FIORI BIANCHI SRL CON SEDE IN VIA FIRENZE 15 – 22079 VILLA GUARDIA (CO), C.F./P.IVA 03724220136S".**
3. di **STABILIRE che siano rispettati i pareri/osservazioni/contributi prodotti dagli enti/soggetti intervenuti nel procedimento, allegati in copia al verbale della conferenza dei servizi prot. 936 del 21/01/2026, così come controdedotti nelle risposte rese nel verbale di conferenza dei servizi prot. 936 del 21/01/2026, e precisamente:**
 - 3.1. **TELECOM:**
 - La soc. Telecom rinvia a FiberCop s.p.a in virtù del conferimento del ramo d'azienda.
Prescrizioni:
Nessuna. FiberCop non ha fornito alcun parere/contributo/osservazione (rif. verbale prot. 936/2026).
 - 3.2. **E-DISTRIBUZIONE:**
 - *".... sull'area interessata all'intervento proposto insiste nostra linea in Bassa Tensione. Qualora il proponente ravveda la necessità di spostamento della stessa, invitiamo a richiedere, attraverso i nostri canali ufficiali, preventivo di spostamento impianti al quale daremo seguito con idoneo progetto a spesa del richiedente".*
Prescrizioni:
Si rimanda alla fase esecutiva.
 - 3.3. **PROVINCIA DI COMO – TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO:**
 - *"Con riferimento al punto c) e a quanto dichiarato nel RP e nella Relazione tecnica in merito al mantenimento delle essenze arboree esistenti, si suggerisce di chiarire anche nelle tavole progettuali gli eventuali interventi previsti di carattere vegetazionale, anche al fine di meglio dettagliare le misure di mitigazione proposte".*
Prescrizioni:
Si prescrive quanto sopra riportato.
Le modifiche alle tavole progettuali dovranno avere luogo, a cura del proponente, per la successiva conferenza di variante urbanistica.



- *“Come risulta dal provvedimento di compatibilità n. 28580 del 09/07/2013, la SAE ammissibile di espansione comprensiva di incremento addizionale (I.Ad.) è pari a mq 64.565,00. Il consumo di suolo determinato dal P.G.T. e dalle successive varianti risulta pari a 27.767 mq e, di conseguenza, la SAE residua è determinata in 36.798 mq. Ciò premesso, stante il fatto che nel documento “relazione superficie ammissibile”, viene dichiarato che la SAE ammissibile è pari a 36.685, si rende necessario aggiornare il calcolo con i dati soprariportati”.*

Prescrizione:

Si prescrive quanto sopra.

La “relazione superficie ammissibile” dovrà essere aggiornata, a cura del proponente, per la successiva conferenza di variante urbanistica.

- Relativamente alla Rete alla Rete Ecologica Provinciale e precisamente: *“... pur rilevando che il progetto interessa un’area classificata come Zona Tampone di Secondo livello (BZS) non si rilevano criticità in quanto la trasformazione dell’area non genera interferenze con la struttura e la funzionalità ecologica”.*

Prescrizione:

Nessuna.

- Relativamente alle aree protette, sottosuolo e mobilità, e precisamente: *“... non si evidenziano/rilevano criticità”.*

Prescrizioni:

Nessuna.

- Relativamente alla componente agricola e precisamente: *“... non si rilevano criticità in relazione alla componente in oggetto”.*

Prescrizioni:

Nessuna.

- Relativamente alla componente geologica e precisamente: *“... non si rilevano criticità per la componente in oggetto rispetto alla variante proposta”.*

Prescrizioni:

Nessuna.

- Relativamente al tema *“approvvigionamento idrico e derivazioni d’acqua ad uso potabile”*, e precisamente: *“... si osserva che nell’area oggetto dell’intervento non sono presenti captazioni di acqua pubblica destinate al consumo umano e vincoli connessi con aree di rispetto delle captazioni destinate al consumo umano ai sensi dell’art. 94 del D. Lgs. n. 152/06 s.m.i.. L’area è inoltre servita dalla rete acquedottistica pubblica con obbligo di allaccio per l’uso potabile consumo umano. Non risultano atti di concessioni di derivazioni ad uso industriale oppure ad altro uso nell’area dell’intervento. Ciò premesso, non si rilevano particolari criticità in relazione alla variante, fatta salva la necessità, per il servizio di acquedotto di verificare con il Gestore del S.I.I., che l’attuale dotazione idrica nonché la consistenza della rete sia in grado di soddisfare l’eventuale incremento di fabbisogno derivante dall’attuazione della variante in oggetto”;*



Prescrizioni:

L'eventuale necessità di irrigazione delle parti verdi del parcheggio dovrà essere valutata con il competente gestore del S.I.I..

- Relativamente alla “rete fognaria e scarichi” e precisamente: “... da una verifica con la documentazione agli atti, si evidenzia che l'intervento proposto ricade in area servita da pubblica fognatura attualmente gestita da Como Acqua S.r.l.. Le reti fognarie del Comune di Villa Guardia sono collettate all'impianto di depurazione di Alto Seveso gestito da Lariana Depur S.r.l. per cui è stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico in rinnovo con Provvedimento n. 347/2024 del 14/06/2024. **L'autorizzazione allo scarico delle reti fognarie in capo al Gestore del SII, Como Acqua S.r.l., è scaduta senza rinnovo e, pertanto, non sono attualmente autorizzate. In relazione a tale aspetto si evidenzia la necessità che il Gestore del Servizio Idrico Integrato, Como Acqua S.r.l. presenti, nel più breve tempo possibile, l'istanza di autorizzazione allo scarico delle reti fognarie ricadenti nell'agglomerato di Fino Mornasco – Alto Seveso. Pertanto, allo stato attuale non è possibile esprimere il parere di competenza su tale aspetto.**

Prescrizioni:

Como Acqua srl, gestore del S.I.I. del comune di Villa Guardia, è tenuto a presentare idonea istanza di autorizzazione, come sopra indicato, al di fuori del procedimento in oggetto.

- “... Valutata, in ogni caso, la documentazione, atteso che l'area in esame ricade nell'agglomerato, si comunica che gli edifici di Cascina Brugo connessi alla realizzazione del parcheggio hanno l'obbligo di allaccio alla rete fognaria per le acque reflue domestiche che ne derivano. I reflui domestici sono sempre ammessi in rete fognaria fatto salvo il parere del Gestore del S.I.I. e nelle modalità indicate dallo stesso nel rispetto del Regolamento del SII e dei Regolamenti Regionali n. 04/2006 e n. 06/2019. In merito ai fenomeni di allagamento di Via Firenze descritti nella relazione e al progetto di “potenziamento della rete di collettamento stradale e la realizzazione di una trincea drenante atta ad accumulare e disperdere le precipitazioni meteoriche non gestite dai perdenti presenti sulla strada al fine di una riduzione delle problematiche di allagamento. Al fine di scongiurare eventuali problematiche di allagamento dovute all'accadimento di fenomeni piovosi eccezionali (con intensità maggiore di quella considerata per la progettazione) o alla diminuzione dell'efficienza delle opere di dispersione in periodi particolarmente piovosi, si prevede il mantenimento della tubazione esistente, con finalità di troppo pieno, realizzata dall'amministrazione comunale che ad oggi colletta le acque provenienti dalla sede stradale” **si chiede alla Società Fiori Bianchi S.r.l. e al Comune di Villa Guardia di chiarire se la struttura connessa alla dispersione delle acque meteoriche provenienti dal parcheggio e dalla sede stradale sarà gestita dal Comune oppure rimarrà di competenza del compendio privato, con particolare riferimento a quanto sopra richiamato.**

Prescrizioni:

L'Amministrazione Comunale affida alla società proponente la gestione di quanto sopra rilevato.



- *“... Le reti meteoriche del Comune di Villa Guardia non sono autorizzate e si chiede pertanto al Comune di formalizzare all’Ufficio Acque della Provincia di Como istanza di autorizzazione allo scarico delle reti separate,”*

Prescrizioni:

L’Amministrazione Comunale e l’ente gestore Como Acqua dovranno concordare la gestione delle reti meteoriche comunali con la conseguente presentazione di istanza allo scarico, al di fuori del procedimento in oggetto.

- Relativamente *“...ai titoli abilitativi ambientali”* *“... non si rilevano criticità connesse alla presenza di impianti esistenti autorizzati alla gestione di rifiuti nonché alle aziende in esercizio autorizzate in AUA e AIA”.*

Prescrizioni:

Nessuna.

3.4. ARPA Lombardia, Dipartimento di Como e Varese:

- Con riferimento al paragrafo **“Valutazioni tecniche”** e precisamente *“... Si fa presente che ai sensi dell’art. 3, comma 2bis, lett. a) del R.R. n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i., tra gli interventi richiedenti le misure di invarianza idraulica e idrologica, è compresa la realizzazione di parcheggi, aree di sosta, piazzali e piazze, con superficie maggiore di 150 mq. Pertanto, visto che il parcheggio avrà un’estensione di 1.930 mq, sarà cura dell’Autorità competente per la V.A.S. d’intesa con l’Autorità procedente, valutare la conformità del Progetto di invarianza idraulica e idrologica a quanto disposto all’art.6 e Allegati A, E, F, G del citato Regolamento, avvalendosi degli esempi applicativi e di configurazioni (Allegati H, I) e delle indicazioni tecniche costruttive ed esempi di buone pratiche di gestione delle acque meteoriche in ambito urbano (Allegato L)”.*

Prescrizioni:

Nessuna.

Si rinvia alla risposta resa nel verbale di conferenza dei servizi prot. 936 del 21/01/2026.

- Con riferimento a *“In considerazione della possibilità che si verifichino perdite/sversamenti di oli e/o carburante nell’area parcheggio, si sottopone a Como Acqua s.r.l. la valutazione in merito all’opportunità di:*
 - *richiedere di allacciare l’area parcheggio alla rete fognaria;*
 - *garantire il trattamento delle acque di prima pioggia, prevedendo un sistema di raccolta acque separate da convogliare in fognatura”*

Prescrizioni:

Si rinvia a Como Acqua srl, gestore del S.I.I. del comune di Villa Guardia.

Si rileva che entro i termini della conferenza dei servizi la soc. Como Acqua srl non ha fornito alcun parere/contributo/osservazione.

- Con riferimento a *“L’intervento in progetto dovrà far riferimento ai contenuti dello Studio geologico a supporto del P.G.T. e al documento “Risoluzione/riduzione problematiche di ristagno acque meteoriche lungo via Firenze – Comune di Villa Guardia”, redatto dal Dott. Frati Stefano e dall’Ing. Turcatti Daniele (Ottobre 2024). La variante è corredata da Dichiarazione Sostitutiva dell’atto di Notorietà (Art. 47*



D.P.R. 28 di - cembre 2000, n. 445) secondo lo schema dell'Allegato 1 all'Allegato A della D.g.r. 26 aprile 2022 n. XI/6314 di congruità urbanistica della Variante in relazione alla componente geologica del P.G.T., del PGRA, della variante normativa al PAI e delle disposizioni regionali conseguenti, a firma di geologo abilitato".

Prescrizioni:

▪ **Nessuna.**

Si rimanda alla Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà allegata alla proposta di variante, sopra citata.

- Con riferimento a *"Si rammenta che in tutti gli interventi in cui si determini la produzione di terre e rocce da scavo si dovrà procedere con percorsi giuridici differenti che comportano l'attribuzione della qualifica al materiale prodotto diversa a seconda del percorso intrapreso:*

1) rifiuto ai sensi della parte IV del D.lgs. 152/06;

2) sottoprodotto ai sensi del D.P.R 120/2017;

3) riutilizzo in sito ai sensi dell'art. 185 c.1 lettera c del D.lgs. 152/06;

4) end of waste da campagna mobile per recupero terre con qualifica rifiuto".

Prescrizioni:

Si rimanda alla fase esecutiva.

Il soggetto proponente dovrà definirne le modalità e i criteri da sottoporre, a mezzo della specifica modulistica corredata dalle relative analisi dei set, alle autorità competenti in materia, secondo quanto previsto dal D.P.R 120/2017 nonché delle restanti norme di legge.

- Con riferimento a *"In fase di realizzazione delle opere si potrebbe generare un impatto acustico verso l'ambiente esterno, dovuto soprattutto alle fasi di scavo e alla movimentazione dei mezzi di cantiere, anche ad una certa distanza dall'area di intervento. Per tali impatti, di durata limitata nel tempo, il Comune dovrà autorizzare, anche in deroga ai limiti normativi, ai sensi dell'art. 6, comma 1 lettera h) della L. 447/95 con le modalità di cui all'art. 8 della L.r. 13/01, l'attività temporanea".*

Prescrizioni:

Si rimanda alla fase esecutiva.

- Con riferimento a *"Si richiama la necessità di specificare, in fase di progetto esecutivo, la modalità di realizzazione dell'illuminazione, che dovrà necessariamente rispettare quanto previsto dalla Legge regionale 5 ottobre 2015 - n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso", che persegue l'efficientamento degli impianti di illuminazione esterna attraverso l'impiego di sorgenti luminose a ridotto consumo e a elevate prestazioni illuminotecniche, il risparmio energetico mediante il contenimento dell'illuminazione artificiale, la salvaguardia delle condizioni naturali nelle zone di particolare tutela dall'inquinamento luminoso e la riduzione dell'inquinamento luminoso sul territorio regionale. La corretta installazione delle fonti luminose appare particolarmente importante in considerazione dell'appartenenza del comune alla fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico di Tradate ed al pregiato contesto agricolo*



circostante, dove l'inquinamento luminoso potrebbe risultare impattante sulla fauna selvatica".

Prescrizioni:

Si prescrive al soggetto proponente di indicare, in fase esecutiva di progetto, le caratteristiche dell'illuminazione secondo le indicazioni fornite da ARPA Lombardia e dalla normativa di settore.

- Con riferimento a *"Visto che l'area in oggetto è agricola e ricade nella REP, dovrà essere garantita la massima compatibilità ambientale dell'intervento con il contesto territoriale di riferimento, assicurandone la valorizzazione naturalistica e le peculiarità paesaggistiche. Si ritiene di fondamentale importanza conservare la macchia boscata a nord dell'area, che potrebbe svolgere una funzione ecotonale e di filtro, per la porzione meridionale della stessa, così come le aree attualmente coltivate a nord della cascina Brugo e le aree prative a ovest della stessa. Riguardo alla piantumazione prevista lungo l'intero perimetro dell'area, si ricorda che dovrà essere privilegiata la finalità di mitigazione paesistico-ambientale e la funzionalità ecologica della vegetazione, prevedendo l'utilizzo di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e consone con l'orizzonta fitoclimatico locale, escludendo tassativamente le specie alloctone infestanti di cui all'elenco delle liste nere aggiornate con D.g.r. n. XI/2658 del 16 dicembre 2019. Inoltre, andranno privilegiate le essenze vegetali che presentano un maggiore assorbimento di CO₂, poiché alcune tipologie di alberi, risultano più efficienti di altre nel sequestro del carbonio atmosferico".*

Prescrizioni:

Si prescrive al soggetto proponente l'osservanza, in fase esecutiva, di quanto indicato da ARPA Lombardia.

4. **di DARE ATTO CHE** i pareri/osservazioni/contributi, non pervenuti dagli enti/soggetti interessati nel procedimento, sono intesi come **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);
5. **di DARE ATTO CHE** il presente decreto esula dalla valutazione dei seguenti aspetti:
 - igienico/sanitari e di sicurezza per i quali si rimanda ai singoli enti competenti in materia;
 - altri aspetti non afferenti alla materia trattata.
6. **di CONFERMARE**, quale parte sostanziale del presente decreto, il rispetto di tutti i pareri/osservazioni/contributi dei soggetti/enti intervenuti nel procedimento e richiamati nel presente atto dando indirizzo all'autorità procedente di trasmetterne copia dal presente decreto:
 - ai soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territorialmente interessati, al pubblico, così come individuati nella convocazione prot. 17205 del 18/12/2025,
 - alla Soc. FIORI BIANCHI SRL,
 - al Sindaco del Comune di Villa Guardia.
7. **di PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente provvedimento:
 - sul sito web del comunale <https://www.comune.villaguardia.co.it/it>,



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

- sul sito web di Regione Lombardia, SIVAS:
<https://www.sivas.servizirl.it/sivas/#/login/pubblica>,
- all'Albo Pretorio Comunale.

*** **

L'autorità competente per la V.A.S.

Responsabile Area Edilizia Privata e Territorio

Angelo Arch. Sabbadin

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)

Visto,

L'autorità procedente

Abaldo Geom. Roberto

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)