



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.0000936/2026 del 21/01/2026 Firmatario: ROBERTO ABALDO, Angelo Sabbadin	

Data e Protocollo del Sistema Informatico.

VERBALE DELLA
CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA IN FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA
PER LA
“VERIFICA” DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S)
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 correlate e ss.mm.ii e
successive D.C.R/D.G.R

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

REGISTRATA ALLA 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).

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. (elencate nella delibera di Giunta Comunale n. 94 del 10/12/2025, di avvio procedimento di cui trattasi), alle quali si rimanda, pubblicate nel portale P.G.T.web di R.L <https://www.multipian.servizirl.it/it>,
- la vigente normativa in materia edilizio – urbanistica,
- 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;



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.0000936/2026 del 21/01/2026 Firmatario: ROBERTO ABALDO, Angelo Sabbadin	

- 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 procedente 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 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;
- 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 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 nei portali di cui sopra;
- 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;

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



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.0000936/2026 del 21/01/2026	
Firmatario: ROBERTO ABALDO, Angelo Sabbadin	

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'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 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*



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.0000936/2026 del 21/01/2026 Firmatario: ROBERTO ABALDO, Angelo Sabbadin	

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.

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 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 ammissibile 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.



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.0000936/2026 del 21/01/2026 Firmatario: ROBERTO ABALDO, Angelo Sabbadin	

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 essere conforme a quella definita dalla vigente normativa.

In data 18/12/2025 prot. 17205 è stata convocata (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 s.m.i., come previsto dall'articolo 5.9 della D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/351 e s.m.i., la conferenza dei servizi (in modalità semplificata e asincrona) 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.

DATO ATTO CHE

L'autorità procedente per la V.A.S., nella qualità di rappresentante della Amministrazione Comunale, svolge le funzioni di presidente della Conferenza di Servizio,

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 - proprietà/utilizzatore: società Fiori Bianchi srl con sede in via Firenze 15 Villa Guardia,

- gli enti territorialmente interessati, i soggetti competenti in materia ambientale, il pubblico e il pubblico interessato, regolarmente convocati alla conferenza dei servizi (in modalità semplificata e asincrona) per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S, sono:



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.0000936/2026 del 21/01/2026 Firmatario: ROBERTO ABALDO, Angelo Sabbadin	

ente/soggetto/società	Parere/Contributo/Osservazione
ARPA Lombardia, Dipartimento di Como, Via Luigi Einaudi, 1 - 22100 Como	Pervenuto il 19/01/2026 prot. 747 – allegato al presente verbale, parte sostanziale e integrante dello stesso.
ATS Insubria, Via Pessina, 6 - 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)
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	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 Cultura 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)
REGIONE LOMBARDIA Direzione generale Ambiente e Clima 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)
REGIONE LOMBARDIA Direzione Generale Infrastrutture e Opere Pubbliche 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)
REGIONE LOMBARDIA Direzione Generale Agricoltura, Sovranità Alimentare e Foreste 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 15/01/2026 prot. 614. – allegato al presente verbale, parte sostanziale e integrante dello stesso.



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.0000936/2026 del 21/01/2026 Firmatario: ROBERTO ABALDO, Angelo Sabbadin	

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)
PARCO SORGENTI DEL TORRENTE LURA c/o Comune di Lurate Caccivio	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)
AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME PO Via Garibaldi, 75 43121 Parma	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)
AIPO - AGENZIA INTERREGIONALE PER IL FIUME PO Via Taramelli 12 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)
COMO ACQUA s.r.l Via Borgo Vico, 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)
E-DISTRIBUZIONE s.p.a Via Ombrone, 2 00198 Roma	Pervenuto il 19/12/2025 prot. 17226. – allegato al presente verbale, parte sostanziale e integrante dello stesso.
TERNA Rete Italia S.P.A Via Cesare Beruto, 18 20131 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)
SNAM RETE GAS Distretto Nord Via Cesare Zavattini, 3 20097 San Donato Milanese	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)
ITALGAS RETI Unità Tecnica: U.T. COMO Via Del Seprio, 42 22074 Lomazzo	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)
OPEN FIBER S.p.a. Viale Certosa, 2 20155 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)



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.0000936/2026 del 21/01/2026 Firmatario: ROBERTO ABALDO, Angelo Sabbadin	

FIBERCOP S.p.a. Via Gaetano Negri, 1 20100 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)
TELECOM ITALIA S.p.a. Sede di Como Via Dante, 80 21000 Como	Pervenuta comunicazione competenza parere di FiberCop del 24/12/2025 prot. 17451. – allegato al presente verbale, parte sostanziale e integrante dello stesso.
ASF AUTOLINEE Via Asiago, 16-18 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)
AUTOSTRADA PEDEMONTANA LOMBARDA Via Benigno Crespi, 17 20090 Assago	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)
ANAS Area Compartimentale Lombardia Via Corradino D'Ascanio, 3 20142 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)
AUTOSTRADA PEDEMONTANA LOMBARDA Via Benigno Crespi, 17 20090 Assago	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)
AUTOSTRADE PER L'ITALIA Direzione 2° Tronco, Via Polveriera, 9 20026 Novate Milanese (MI)	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)
ORDINE DEGLI INGEGNERI Provincia di Como Via Alessandro Volta, 62 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)
ORDINE DEGLI ARCHITETTI Provincia di Como Viale Sinigaglia, 1 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)
COLLEGIO DEI GEOMETRI Provincia di Como Via Recchi, 2 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



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.0000936/2026 del 21/01/2026 Firmatario: ROBERTO ABALDO, Angelo Sabbadin	

	convocazione della conferenza dei servizi prot.17205 del 18/12/2025)
ORDINE DEI GEOLOGI Della Lombardia Via Pirelli, 26 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)
ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI E dei Periti Industriali Laureati Via Vittorio Emanuele II, 113 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)
ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI Della Provincia di Como, Lecco e Sondrio Via Tonale, 30 23900 Lecco	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)
ANCE Como Via Briantea, 6 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)
COLDIRETTI COMO – LECCO Sede Provinciale Como Viale Caio Plinio, 1 22070 Grandate	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)
CONFAGRICOLTURA COMO-LECCO Piazzale Camerlata, 9 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)
CONFCOMMERCIO COMO Via Francesco Ballarini, 12 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)
CONFINDUSTRIA COMO Via Raimondi, 1 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)
LEGAMBIENTE LOMBARDIA ONLUS via A. Bono Cairoli, 22 20127 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)



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.0000936/2026 del 21/01/2026 Firmatario: ROBERTO ABALDO, Angelo Sabbadin	

COMUNE DI LURATE CACCIVIO Via XX Settembre, 16 22075 Lurate Caccivio	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)
COMUNE DI CASSINA RIZZARDI Via Vittorio Emanuele, 121 22070 Cassina Rizzardi	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)
COMUNE DI MONTANO LUCINO Via Liveria, 7 22070 Montano Lucino	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)
COMUNE DI LUISAGO Piazza Libertà, 2 22070 Luisago	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)
COMUNE DI GRANDATE Via Como, 12 22070 Grandate	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)
COMUNE DI COLVERDE Piazza della Chiesa, 1 22041 Colverde	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)
COMUNE DI BULGAROGRASSO Via Guffanti, 2 22070 Bulgarograsso	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. 17205 del 18/12/2025) 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. 17205 del 18/12/2025).**

SI PROCEDE

all'esame dei pareri/contributi/osservazioni ricevuti:

1. TELECOM:

1.1. La soc. Telecom rinvia a FiberCop s.p.a in virtù del conferimento del ramo d'azienda.

Risposta:

Si rileva che, alla data del presente verbale, soc. FiberCop non ha fornito alcun parere/contributo/osservazione.

2. E-DISTRIBUZIONE:

2.1. Relativamente al contributo reso e precisamente:

"... 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".

Risposta:

Si prende atto e si condivide il contenuto dell'indicazione resa e si rimanda alla fase esecutiva.

3. PROVINCIA DI COMO – TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO:

3.1. Relativamente al paragrafo *"1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE"*:

*"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**".*



Risposta:

Si prende atto e si condivide il contenuto dell'indicazione resa alla voce Rapporto preliminare.

- 3.2. Relativamente al paragrafo "2. VALUTAZIONI DI MERITO" e precisamente:

*"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".***

Risposta:

Si prende atto e si condivide il contenuto dell'indicazione resa relativamente al calcolo del consumo di suolo. Per tale rilievo il proponente dovrà provvedere alla correzione del dato sopra indicato e meglio specificato nel parere reso.

- 3.3. 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".*

Risposta:

Si prende atto delle conclusioni.

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

Risposta:

Si prende atto delle conclusioni.

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

Risposta:

Si prende atto delle conclusioni.

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

Risposta:

Si prende atto delle conclusioni.

- 3.7. 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".

Risposta:

Si prende atto e si condivide il contenuto dell'indicazione conclusiva resa. In merito a tale osservazione si specifica che l'attività economica è regolarmente insediata ed in esercizio, ed inoltre che la realizzazione del parcheggio in questione non implica alcun aumento di consumo idrico potabile. Qualora emergesse la necessità di irrigazione delle parti verdi del parcheggio si valuterà la fattispecie con il competente gestore del S.I.I..

3.8. 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".***

Risposta:

Si prende atto del contenuto reso. Per tale rilievo si rammenta che "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. Si rileva altresì che, alla data del presente verbale, la soc. Como Acqua srl non ha fornito alcun parere/contributo/osservazione.

*"... 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".

Risposta:

Per tale ultimo rilievo l'Amministrazione Comunale intende affidare 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, la modulistica per l'istanza è scaricabile al seguente link: [Modulo istanza](#)"

Risposta:

Per tale rilievo l'Amministrazione Comunale e l'ente gestore Como Acqua concorderanno la gestione delle reti meteoriche comunali con la conseguente presentazione di istanza allo scarico, al di fuori del procedimento in oggetto.

- 3.9. 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"*.

Risposta:

Si prende atto delle conclusioni.

- 3.10. Relativamente al paragrafo **"3. CONCLUSIONI"**.

Risposta:

Non si rilevano complessivamente motivi ostativi alla conclusione favorevole della procedura con esclusione dalla V.A.S..

4. ARPA Lombardia, Dipartimento di Como e Varese:

- 4.1. 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)"*.

Risposta:

Per le osservazioni relative all'area a parcheggio:

- si richiama quanto indicato all'art. 3 (*Interventi richiedenti le misure di invarianza idraulica e idrologica*), comma 5 del R.R. 7/2017 e ss.mm.ii, e precisamente *"Le misure di invarianza idraulica e idrologica si applicano alla sola superficie del lotto interessata dall'intervento comportante una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione e non all'intero comparto. Per gli interventi di cui al comma 3, il riferimento di cui al precedente periodo corrisponde alla condizione preesistente all'impermeabilizzazione"*;



- si rinvia alla “DICHIARAZIONE PER INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA” resa dal Geologo Dott. Frati Stefano e dall’arch. Ferrantino Antonio (documento allegato alla presente procedura) da cui si evince che “Il progetto edilizio esaminato prevede l’individuazione di un’area per lo stazionamento di autovetture. Su una parte dell’area verrà steso un orizzonte di **materiale drenante** di calcestre, dopo l’asportazione del suolo vegetale. Il resto dell’area non subirà modifiche del piano campagna e resterà a prato. **Considerato che l’intervento non andrà a creare nuove aree impermeabili**, e che non sono previsti collettamenti di acque meteoriche in reti fognarie (non presenti lungo la Via Firenze), **gli Scriventi ritengono che non sia necessario redigere uno specifico progetto di invarianza idraulica ed idrologica. Le opere in progetto, limitatamente all’area a parcheggio, non andranno a modificare l’assetto idrologico ed idrogeologico locale, ne’ a sovraccaricare reti pubbliche o corsi d’acqua naturali”**.

Si da atto che la suddetta “DICHIARAZIONE PER INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA”, richiamata anche nelle premesse delle stesse osservazioni di ARPA, evidenzia chiaramente che non vi sono modifiche all’attuale assetto idrologico e idrogeologico dell’area interessata, tenuto conto che il progetto non comporta la realizzazione di alcuna nuova superficie impermeabile.

4.2. 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”

Risposta:

Per tali osservazioni si rinvia al competente gestore del S.I.I (Como Acqua srl). Si rileva altresì che, alla data del presente verbale, la soc. Como Acqua srl non ha fornito alcun parere/contributo/osservazione.

4.3. 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”.

Risposta:

Per tali osservazioni, si rimanda alla Dichiarazione Sostitutiva dell’atto di Notorietà allegata alla proposta di variante, sopra citata.

4.4. 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".

Risposta:

Per tali osservazioni 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.

- 4.5. 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"*.

Risposta:

Per tali osservazioni, si rimanda alla fase esecutiva.

- 4.6. 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.*

Risposta:

Per tali osservazioni, 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.

- 4.7. 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'orizzonte 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".

Risposta:

Per tali osservazioni, si prescrive al soggetto proponente l'osservanza, in fase esecutiva, di quanto indicato da ARPA Lombardia.

4.8. Con riferimento al paragrafo "**Conclusioni**"

Risposta:

Si rimanda a quanto specificamente analizzato ai punti precedenti.

IN CONCLUSIONE

L'autorità competente, valutato il rapporto preliminare e preso atto dei pareri/osservazioni/contributi pervenuti dagli enti/soggetti interpellati, ritiene che la variante proposta non abbia ricadute ambientali significative sul territorio.

L'autorità procedente e l'autorità competente, concordemente, ritengono opportuno trasferire alla fase decisionale "Decreto" le risposte alle indicazioni riportate nei pareri/osservazioni/contributi pervenuti dagli enti/soggetti interpellati, di cui ai punti sopra elencati. Per le indicazioni riportate nei suddetti pareri/osservazioni/contributi espressi dagli enti/soggetti interpellati saranno impartite specifiche prescrizioni col successivo decreto di esclusione dalla V.A.S e col successivo titolo abilitativo edilizio.

Per tutto quanto sopra esposto, **l'autorità competente esprimere parere FAVOREVOLE ALL'ESCLUSIONE DALLA VAS della proposta di variante al P.G.T. di cui trattasi, e conseguentemente, l'autorità procedente ritiene conclusi i lavori della conferenza di servizi.**

Si rinvia quindi all'atto decisionale "Decreto" della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. di cui trattasi, dando atto che, conclusa questa fase, seguirà la successiva e separata procedura di variante urbanistica puntuale al vigente P.G.T, **la cui competenza finale rimane in capo al Consiglio Comunale ai sensi degli art. 13, 97 e correlati della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii e art. 8 del D.P.R. 160/2010, nonché delle ulteriori norme di settore, non espressamente richiamate.**

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

L'autorità procedente – presidente e verbalizzante

Abaldo Geom. Roberto

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)

L'autorità competente per la V.A.S.

Responsabile Area Edilizia Privata e Territorio

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)