



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

Data e Protocollo del Sistema Informatico.

VERBALE

**CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA IN FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA
PER LA "VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE AL VIGENTE P.G.T."**

(procedura art. 8 D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii e art. 97 e correlati L.R. 12/2005 e s.m.i)

AVENTE AD OGGETTO

Ampliamento capacità edificatoria (slp e sc) ambito ATP/4 censito ai mappali 1614, 2272, 2324, 3733 del fg. 9 di via Monte Bianco, senza variazione della destinazione urbanistica vigente, per insediamento attività produttiva (logistica), soc. Eurotec s.r.l. con sede in via Giuseppe Garibaldi 29 – 21121 Milano, senza variazione/incremento del consumo di suolo.

PROPRIETÀ/UTILIZZATORE

Società Eurotec s.r.l., c.f./P.Iva 11704290151 con sede in via Giuseppe Garibaldi 29 – 21121 Milano.

PRATICA EDILIZIA

Permesso di Costruire n° 4488/2025 prot. 14211 del 31/10/2025 (istanza integrata in data 03/11/2025 prot. n. 14292 in data 23/02/2026 prot. 2581 (a seguito di sospensiva istruttoria prot. 15038 del 14/11/2025), in data 04/03/2026 prot. 3089, in data 06/03/2026 prot. 3210, in data 01/04/2026 prot. 4916, in data 20/05/2026 prot. 7207, in data 29/05/2026 prot. 7598) ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii e della specifica normativa di seguito indicata.

PROCEDURA

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

VISTI E RICHIAMATI,

- il vigente P.G.T. del Comune di Villa Guardia (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale, in data 19 luglio 2013, n. 27, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.L., serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 5 febbraio 2014),
- il documento di Piano del P.G.T, che conserva validità ed efficacia per cinque anni dalla data di approvazione ed è sempre modificabile;
- il piano delle Regole e il piano dei Servizi, che non hanno termini di validità e sono sempre modificabili;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2019 dell'11/03/2019 con la quale è stata confermata la validità degli ambiti di trasformazione contenuti nel Documento di Piano ai sensi dell'art. 5, comma 9, della L.R. 31/2014;
- le singole varianti puntuali al vigente P.G.T. (elencate nella delibera di Giunta Comunale n. 28 del 11/03/2026, di avvio procedimento di cui trattasi), alle quali si rimanda, pubblicate nel portale PGTweb di R.L <https://www.multipian.servizirl.it/it>,
- la Deliberazione di C.C. n. 35 del 06/11/2025 con la quale 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;*
- la vigente normativa in materia edilizio – urbanistica,
- la delibera di Giunta Comunale n. 28 del 11/03/2026, esecutiva, con cui si procede a dare avvio al procedimento, si individuano il proponente, l’autorità procedente e l’autorità competente, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati, il pubblico e il pubblico interessato, si definiscono la modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicità delle informazioni;
- **il procedimento specifico di “Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S)”**, alla quale si rimanda integralmente, di cui ai seguenti atti:
 - deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 10/12/2026 *ut supra* citata;
 - l’avviso di deposito del rapporto preliminare in data 17/03/2025 (generato dal SIV.A.S), 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. 3815 del 17/03/2025, indetta ai sensi dell’articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., come previsto dall’articolo 5.9 della D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/351 e s.m.i., con termine per la presentazione dei PARERI il 16/01/2025 di cui all’elenco stesso della convocazione alla quale si rimanda integralmente, pubblicata nel portale dedicato SIVAS di R.L [Sivas](https://www.comune.villaguardia.co.it/it) e dell’ente <https://www.comune.villaguardia.co.it/it>;
 - la pubblicazione della convocazione della conferenza dei servizi all’albo pretorio on-line, nel portale del Comune di Villa Guardia e nel portale dedicato SIV.A.S. di RL, di cui sopra;
 - l’acquisizione dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati, del pubblico e del pubblico interessato;
 - il verbale della conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona registrato al prot. 5861 del 20/04/2026, pubblicato nel portale dedicato SIVAS di R.L [Sivas](https://www.comune.villaguardia.co.it/it) e dell’ente <https://www.comune.villaguardia.co.it/it> e trasmesso pec a tutti gli enti invitati in conferenza;
 - i chiarimenti/approfondimenti/aggiornamenti documentali/progettuali presentati dalla società EUTOEC srl, in data 20/05/2026 prot. com.le 7207 e in data 29/05/2026 in relazione agli esiti emersi dal verbale di cds prot. 5861 del 20/04/2026;



- l'atto di indirizzo della G.C. n. 55 del 03/06/2026, pubblicato all'albo pretorio e in amministrazione trasparente in data 08/06/2026, relativamente alle questioni di carattere decisionale/politico emerse da pareri/osservazioni/contributi ed in ordine alla verifica di esclusione VIA / VIA. *(stabilendo che l'intervento non è soggetto) non attivandosi quindi quanto previsto dalla D.G.R. n. XII/3377 dell'11 novembre 2024 della Regione Lombardia, che definisce i criteri per individuare gli Ambiti Territoriali Idonei (ATI) destinati agli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale.* Rinviamo alla stessa deliberazione ed al documento integrativo pervenuto in data 29/05/2026 prot. 7598 (file: ATP4_CONTRODEDUZIONI VERBALE VAS VAR SUAP DEL 28052026.PDF e atti correlati) per i relativi approfondimenti;
- il **DECRETO** di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) l'istanza di Permesso di Costruire con procedura S.U.A.P in variante al vigente P.G.T., registrato al prot. 8176 del 12/06/2026 (e relativa informazione circa la decisione prot. 8216 del 15/06/2026), pubblicato nel portale dedicato SIVAS di R.L [Sivas](https://www.comune.villaguardia.co.it/it) e dell'ente <https://www.comune.villaguardia.co.it/it>;
- l'informazione circa la conclusione della procedura, prot. 8216 del 15/06/2026, pubblicata nel portale dedicato SIVAS di R.L [Sivas](https://www.comune.villaguardia.co.it/it) e dell'ente <https://www.comune.villaguardia.co.it/it>;
- la trasmissione pec frl 15/06/2026 agli enti/soggetti convocati in conferenza del DECRETO prot. 8176 del 12/06/2026 (ivi comprensiva della informazione circa la decisione prot. 8216 del 15/06/2026).

PREMESSO CHE

Il progetto di cui trattasi prevede l'ampliamento della capacità edificatoria (slp e sc) dell'ambito ATP/4 censito ai mappali 1614, 2272, 2324, 3733 del fg. 9 di via Monte Bianco, senza variazione della destinazione urbanistica vigente, per insediamento attività produttiva (logistica), soc. Eurotec s.r.l. con sede in via Giuseppe Garibaldi 29 – 21121 Milano, senza variazione/incremento del consumo di suolo.

L'obiettivo primario che si pone il progetto S.U.A.P in variante al vigente P.G.T., depositato, è quello di insediare un'attività di logistica in zona industriale lungo via Monten Bianco (SP24) in prossimità all'ingresso della tratta autostradale Pedemontana Lombarda di recente realizzazione in ambito di tessuto consolidato su area ove era preesistente un precedente capannone produttivo (demolito a seguito di SCIA prot. 3320 del 04/03/2024 – P.E. 534/2024).

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..

Relativamente alla tipologia di attività "Logistica" sono stati effettuati gli approfondimenti circa l'eventuale assoggettabilità alla VIA / VIA.

Gli esiti degli approfondimenti, di cui alle integrazioni/approfondimenti/chiarimenti prodotti dalla soc. Eurotec srl (prot. 7207 del 20/05/2026, file ATP4_CONTRODEDUZIONI VERBALE VAS DEL 2042026.PDF) nonché nella deliberazione indirizzo della G.C. n. 55 del 03/06/2026 hanno confermato che il progetto non riveste caratteristiche di Logistica sovracomunale pertanto **NON RIENTRANTE NELLA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VIA / VIA**, di cui se ne riporta il testo a seguire:



“PREMESSA GENERALE IMPORTANTE

La variante SUAP collegata al Permesso di Costruire Assistito per l'ambito ATP4 con destinazione logistica, senza cambio di perimetro dell'ambito di trasformazione, intende attuare **il solo aggiornamento normativo per il solo parametro urbanistico della SLP e SC**, in quanto il comparto rimarrà in area logistica ma con maggiori spazi di stoccaggio e meno Cross Docking e quindi con maggiore necessità di spazi, pur diminuendo la movimentazione dei mezzi. Tale procedimento di SUAP si **relaziona** con la **VARIANTE al PGT VIGENTE del COMUNE DI VILLA GUARDIA (CO) APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 10/02/2023** relativa al MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO "ATP/4" (Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005) DA COMMERCIO MEDIA STRUTTURA DI VENDITA A LOGISTICA, anch'essa senza modifica di Perimetro dell'AT. **Si evidenzia come in quel contesto i pareri giunti non avessero rilevato nessuna problematicità in senso alla destinazione logistica sul tema della viabilità. Nessun parere era giunto dai comuni contermini:** 1. Parere A.R.P.A. pervenuto in data 21/11/2022 con protocollo n. 15944; 2. Parere di Regione Lombardia ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 comma 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i. pervenuto in data 26/01/2023 con protocollo n. 1134; 3. Parere della Provincia di Como ai sensi del comma 5 dell'articolo 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per l'acquisizione del previsto parere di compatibilità con il P.T.C.P. pervenuto in data 28/01/2023 con protocollo n. 1237. **NOTA BENE: Si precisa che le risposte qui riportate hanno valore di aggiornamento del RAP (rapporto preliminare procedura di verifica da assoggettabilità alla VAS), mentre per gli elaborati cartografici questi vengono aggiornati e ri-depositati.**

1 - PARTE LOGISTICA LR 15_2024

Premessa:

ATP4 > ST di 1,97 ha e Superficie operativa di circa 1,7 ha **La Regione Lombardia ha approvato la Legge numero 15/2024 finalizzata a disciplinare gli insediamenti** logistici e quelli equiparabili considerati come insediamenti sovracomunali. **Le Province** devono individuare nel PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) **le aree idonee** in cui possono essere localizzati gli insediamenti sovracomunali (Ambiti Territoriali Idonei ATI). Tale individuazione dovrà avvenire tramite variante di adeguamento del vigente PTCP. **In attesa** dell'adeguamento del **PTCP della Provincia di Como** alla Legge Regionale 15/2024, la normativa stabilisce un regime transitorio e **compiti specifici per i Comuni** per garantire che i nuovi insediamenti logistici non contrastino con gli obiettivi di sostenibilità regionale.

Cosa succede fino all'adeguamento del PTCP Fino a quando la Provincia non avrà individuato gli **Ambiti Territoriali Idonei (ATI)** tramite variante (operazione che le Province devono avviare entro 12 mesi dalla pubblicazione dei criteri regionali avvenuta a novembre 2024), si applicano le seguenti disposizioni:

- **Sospensione o Co-pianificazione:** I procedimenti amministrativi per nuovi insediamenti logistici sovracomunali (superficie operativa > 3 ettari) possono essere soggetti a una fase di valutazione condivisa.

Il comparto dell'ATP4 ha una superficie operativa di circa 1.70 ha

- **Procedura di Intesa:** Per localizzare nuovi insediamenti in assenza di ATI definiti, è necessaria l'attivazione di un'**Intesa di co-pianificazione** tra il Comune interessato, la Provincia di Como e, per aree superiori ai 20 ettari, la Regione Lombardia.

- **Criteri Regionali:** In assenza di PTCP aggiornato, le proposte di insediamento devono comunque rispettare i criteri e gli indirizzi generali definiti dalla **d.G.R. n. XII/3377 dell'11**



novembre 2024, che includono la tutela ambientale e il contenimento del consumo di suolo. La D.G.R. n. XII/3377 dell'11 novembre 2024 definisce i criteri per individuare gli Ambiti Territoriali Idonei (ATI) destinati ai SOLI insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale. Vedremo nel percorso di seguito riportata che il comparto ATP4 non rientra in questa categoria.

I compiti dei Comuni I Comuni mantengono un ruolo centrale nella gestione del territorio, ma devono **raccordarsi** con i livelli superiori secondo queste modalità:

- **Verifica della Soglia:** Identificare se l'insediamento proposto (anche derivante da ampliamento) supera i **3 ettari di superficie operativa**, qualificandosi come "sovracomunale". **Il comparto dell'ATP4 ha una superficie operativa di circa 1.70 ha**

- **Attivazione dell'Intesa:** Il Comune ha il compito di **convocare e gestire la riunione** per l'Intesa di co-pianificazione, coinvolgendo la Provincia e gli altri enti interessati per valutare la compatibilità territoriale dell'intervento.

Pag. 6 a 28

- **Adeguamento del PGT:** Una volta che il PTCP di Como sarà variato, i Comuni dovranno a loro volta adeguare i propri **Piani di Governo del Territorio (PGT)** recependo gli Ambiti Territoriali Idonei (ATI) individuati a livello provinciale.

- **Gestione dei Piani Attuativi:** Per le proposte di piani attuativi già presentate, i Comuni devono valutare la coerenza con i nuovi principi di sostenibilità della LR 15/2024, avvalendosi se necessario della procedura di Intesa per garantire un'applicazione uniforme della legge

Rapporto LR15/2024 con il D.M. n. 52/2015: Il "Dimezzamento delle Soglie"

Il **D.M. 30 marzo 2015** stabilisce i criteri per l'assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA). La LR 15/2024 si integra con questo decreto in modo sinergico:

- **Il Meccanismo del Dimezzamento:** Il D.M. 52/2015 prevede che le soglie dimensionali siano **dimezzate del 50%** se l'intervento ricade in aree sensibili o in particolari condizioni di saturazione territoriale. Il "dimezzamento delle soglie" determina quindi la verifica dei limiti dimensionali previsti dal D.Lgs. 152/2006 (Allegato IV) per l'assoggettamento obbligatorio alla Verifica di assoggettabilità a VIA (screening).

Punto 4 delle Linee Guida (D.M. 52/2015). Questo punto stabilisce che la soglia (nel nostro caso i 3 ha della logistica) viene **dimezzata (1,5 ha)** se si verifica **anche una sola** delle seguenti condizioni: **Condizioni legate alla Localizzazione (Sensibilità)**

La soglia scende a 1,5 ha se l'intervento ricade in:

- **Aree Protette:** Parchi nazionali/regionali, riserve naturali, oasi.
- **Rete Natura 2000:** Zone Protette Speciali (ZPS) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC).
- **Zone di Pregio Storico/Culturale/Archeologico:** (include i vincoli monumentali, ma c'è dibattito su quelli paesaggistici "ex lege" come i fiumi).
- **Aree a Rischio Idrogeologico:** Zone individuate dai Piani di Assetto Idrogeologico (PAI) con pericolosità elevata o molto elevata.

Il comparto dell'ATP4 ha una superficie operativa di circa 1.70 ha ma non rientra in nessuna di queste categorie

Condizioni legate all'Impatto (Effetto Cumulo) La soglia si dimezza se il progetto, pur essendo piccolo, si somma ad altri:

- **Criterio della Vicinanza:** Se nel raggio di **1 km** esistono altri progetti della stessa categoria (logistica) già approvati o in corso di autorizzazione.

Il comparto dell'ATP4 non rientra in questo criterio in quanto non vi sono ufficialmente e ufficiosamente altre strutture logistiche ad una distanza inferiore al Kilometro da esso, sia nel Comune di Villa Guardia, sia nei Comuni Limitrofi. Nello specifico. Dalla lettura della Normativa e tavole del PGT di Lurate Caccivio (pgt vigente 19/07/2021) non si riscontrano zone



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

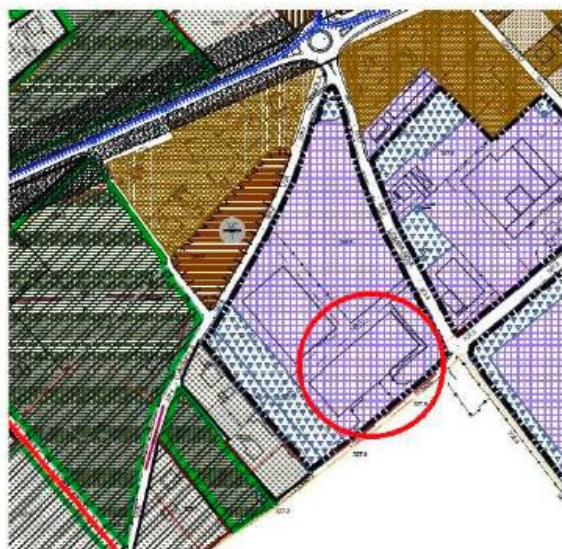
a destinazione Logistica. Il riferimento è rappresentato quindi solo da un'azienda segnalata da google maps ma senza l'ufficialità urbanistica e senza riscontri nella normativa di settore, da parte degli enti competenti (comune di Lurate – Provincia di Como – Regione Lombardia). Partendo da questa importante considerazione, nel raggio di 1.00 km non si hanno strutture che possano determinare il "dimezzamento", infatti l'unica ipotetica struttura esistente, posta a Lurate C., dista 1.49 Km dalla nostra zona di progetto).





COMUNE DI VILLA GUARDIA Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio



AREE ED AMBITI A PRESCRIZIONE SPECIALE



PAV - Piani attuativi vigenti a destinazione produttiva

art.42 PAV - ambiti di pianificazione attuativa vigente

Vengono recepiti e confermati i parametri edilizi ed urbanistici generati dal PRUG e le prescrizioni attuative contenuti negli elaborati tecnici dei piani attuativi approvati definitivamente, ivi comprese le fasce di rispetto inizialmente

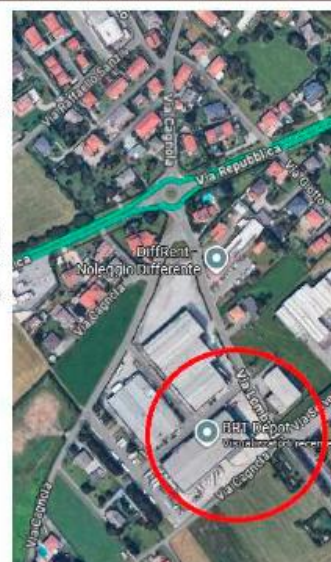
art.12 disciplina delle destinazioni d'uso

c. P- PRODUTTIVA (settore secondario)

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale:

Dalla lettura della Normativa e tavole del PGT di Lurate Caccivio (pgt vigente 19/07/2021) non si riscontrano zone a destinazione Logistica

Il riferimento è rappresentato quindi solo da un'azienda segnalata da googlemaps ma senza l'ufficialità urbanistica e senza riscontri nella normativa di settore, da parte degli enti competenti



Estratto PGT di Lurate Caccivio.

Condizioni legate alla Natura del Progetto

Il dimezzamento scatta se l'insediamento presenta rischi specifici:

- **Rischio Incidenti:** Impiego di sostanze o tecnologie che possono generare rischi per la salute umana o l'ambiente.
- **Interferenza con Risorse Idriche:** Progetti che possono alterare la qualità o la quantità delle acque superficiali o sotterranee (punto molto delicato se sei vicino a un corso d'acqua).

Il comparto dell'ATP4 non rientra in questo criterio in quanto non vi sono zone limitrofe di questo tipo)

Conclusione - Risposta non assoggettamento a VIA L'istanza di Variante SUAP riguarda un intervento con una **superficie operativa pari a circa 1,7 ettari (ha)**. Tale dimensione **si colloca al**



di sotto della soglia ordinaria di 3,00 ha prevista per l'assoggettamento alla procedura di verifica (screening) di cui all'Allegato IV alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006.

Rispetto alla verifica delle Condizioni di "Dimezzamento delle Soglie" (D.M. 52/2015)

Si è proceduto alla verifica dei criteri contenuti nel D.M. 52/2015 per determinare l'eventuale riduzione della soglia dimensionale da 3,00 ha a 1,50 ha.

L'analisi di cui sopra ha dato esito negativo sulla base delle seguenti evidenze:

• Condizioni legate alla Localizzazione (Criterio A):

L'area di intervento non ricade all'interno di "Aree Sensibili" così come definite al punto 4 delle Linee Guida nazionali. Non si riscontrano interferenze con siti Rete Natura 2000, zone umide, aree protette o zone a particolare vulnerabilità ambientale.

• Condizioni legate all'Impatto - E-cumulo (Criterio B): *L'analisi del contesto territoriale esclude la presenza di altri progetti della stessa categoria che possano generare impatti cumulativi significativi. Nel raggio di 1,00 km dal perimetro dell'area oggetto di variante non risultano strutture o insediamenti analoghi. L'insediamento più vicino, situato nel comune di Lurate Caccivio, si trova a una distanza di 1,49 km, eccedendo dunque il raggio di influenza previsto dai criteri di valutazione prudenziale del cumulo. A seguito delle verifiche sopra esposte, che configurano l'ambito ATP4 come una logistica di "livello locale" non si attiva quindi quanto previsto dalla D.G.R. n. XII/3377 dell'11 novembre 2024 della Regione Lombardia, che definisce i criteri per individuare gli Ambiti Territoriali Idonei (ATI) destinati agli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale.*

Risposta

Alla luce della superficie operativa dichiarata (1,7 ha) e dell'assenza dei presupposti tecnici per il dimezzamento delle soglie previsti dal D.M. 52/2015, l'intervento in oggetto:

- 1. NON È SOGGETTO all'obbligo di Verifica di Assoggettabilità a VIA (Screening).**
- 2. Risulta conforme alla pianificazione regionale in materia di logistica (L.R. 15/2024) NON CONFIGURANDO UNA CRITICITÀ AMBIENTALE PER CUMULO O SENSIBILITÀ TERRITORIALE**
- 3. NON SCATTANO LE VERIFICHE DI CUI ALL'ALLEGATO A PUNTO 4 DELLA LA D.G.R. N. XII/3377 DELL'11 NOVEMBRE 2024 DELLA REGIONE LOMBARDIA, In quanto insediamento logistico NON di rilevanza sovracomunale".**

A CONCLUSIONE SI RITIENE PERTANTO CHE IL PROGETTO NON È RICONDUCIBILE ALLA PROCEDURA DI ESCLUSIONE VIA / VIA

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 ambito di tessuto consolidato del vigente PTCP non ricadente in rete ecologica provinciale (cartografia liberamente consultabile nel geoportale provinciale al seguente link <https://geoportale.provincia.como.it/>) e regionale (cartografia liberamente consultabile nel geoportale di RL [Home - Geoportale della Lombardia](#))



CONSUMO DI SUOLO – PGT / PTCP/PTR E LR 31/2014

Come già riportato e validato dalla VAS del PGT approvato, l'ambito di trasformazione ATP4 individuato dal Documento di Piano non determina consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP, in quanto risulta localizzato all'esterno della rete ecologica del PTCP. **Questa Variante risulta conforme ai disposti della LR 31/2014, in quanto opera esclusivamente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e non apporta nuovo consumo di suolo al suo "esterno". La variante determina solo un incremento della capacità edificatoria (da 7.000 mq di SLP attuali a 11.000 mq e da 6.000 mq di SC attuali a 10.000 mq) dell'Ambito ATP/4, con un BES (bilancio ecologico sostenibile) uguale a zero.** Per quanto riguarda anche il PTR Regionale, allo stesso modo del PTCP della Provincia di Como, la proposta di Variante specifica al PGT di Villa Guardia non determina nessun nuovo consumo di suolo, in quanto le previsioni operano all'interno del Perimetro della superficie urbanizzata individuata dallo stesso piano regionale in riferimento alla **Integrazione del Piano Territoriale Regionale alla l.r. 31/2014**. Visto i disposti i Comuni:

- possono approvare alcune fattispecie di variante PGT in coerenza con i Criteri dell'Integrazione PTR (art. 5 comma 4 l.r. 31/2014)
- possono adeguare il PGT all'Integrazione PTR (art. 5 comma 4 l.r. 31/2014)
- adeguano il PGT in occasione della prima scadenza del Documento di piano successiva all'adeguamento del PTCP/PTM (art. 5 comma 3 l.r. 31/2014).

La presente Variante di PGT non determina l'adeguamento ai Criteri dell'Integrazione PTR (art. 5 comma 4 l.r. 31/2014) in quanto non vi è ancora l'adeguamento del PTCP della Provincia di Como al PTR e non vi è la revisione generale del Documento di piano del PGT.

PTCP PROVINCIA DI COMO, AZIONI DI PIANO

PTCP approvato con Delibera n° 59/35993 del Consiglio Provinciale in data 2 agosto 2006.

Le Previsioni di Piano (tavole C1 e C2 del PTCP) non determinano nessuna ricaduta specifica per la Variante di PGT e allo stesso modo la Variante PGT ATP/4 non muta o condiziona le indicazioni del PTCP. Tali indicazioni sovraordinate sono peraltro già state recepite dal PGT Vigente per la parte di competenza del Comune di Villa Guardia. Infatti le azioni della Variante PGT sono tutte interne al tessuto urbanizzato e non interessano la Rete Ecologica Provinciale.



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio



PTCP PROVINCIA DI COMO, AZIONI DI PIANO

Il PTCP approvato con Delibera n° 59/35993 del Consiglio Provinciale in data 2 agosto 2006.

Le Previsioni di Piano (tavole C1 e C2 del PTCP) non determinano nessuna ricaduta specifica per la Variante di PGT e allo stesso modo la Variante PGT ATP/4 non muta o condiziona le indicazioni del PTCP. Tali indicazioni sovraordinate sono peraltro già state recepite dal PGT Vigente per la parte di competenza del Comune di Villa Guardia. Infatti le azioni della Variante PGT sono tutte interne al tessuto urbanizzato e non interessano la Rete Ecologica Provinciale. Il PTCP nella tavola "A2 – Il Paesaggio" inserisce il territorio di Villa Guardia nella "Unità Territoriale di Paesaggio n. 22 "Colline occidentali e Valle del Lanza", verso nord, e n. 25 "Collina Olgiatese e Pineta di Appiano Gentile", verso sud.

Il PTCP individua all'interno del territorio provinciale otto ambiti territoriali omogenei, connotati da elementi di omogeneità socio-economica e geografica e di sviluppo urbanistico- territoriale. Villa Guardia ricade nell'ambito territoriale n. 5 "Como e area urbana" che comprende Como con ruolo di comune "polo attrattore", San Fermo della Battaglia, Grandate, Casnate con Bernate, Senna Comasco, Lipomo, Maslianico. Il PTCP evidenzia la particolare complessità urbanistico-territoriale dell'area urbana di Como, caratterizzata da una elevata dinamicità insediativa. Tale area è interessata da significativi progetti di rilevanza sovra comunale riguardanti i sistemi della mobilità, della logistica e dell'intermodalità, dell'assistenza socio-sanitaria, della formazione universitaria, della cultura, del commercio e produttivi.

Il comune di Villa Guardia è interessato dai seguenti interventi di rilevanza strategica: Nuova tangenziale di Como (già realizzata), dal progetto di Metrotramvia sulla SS342 e dalla Cittadella Sportiva.

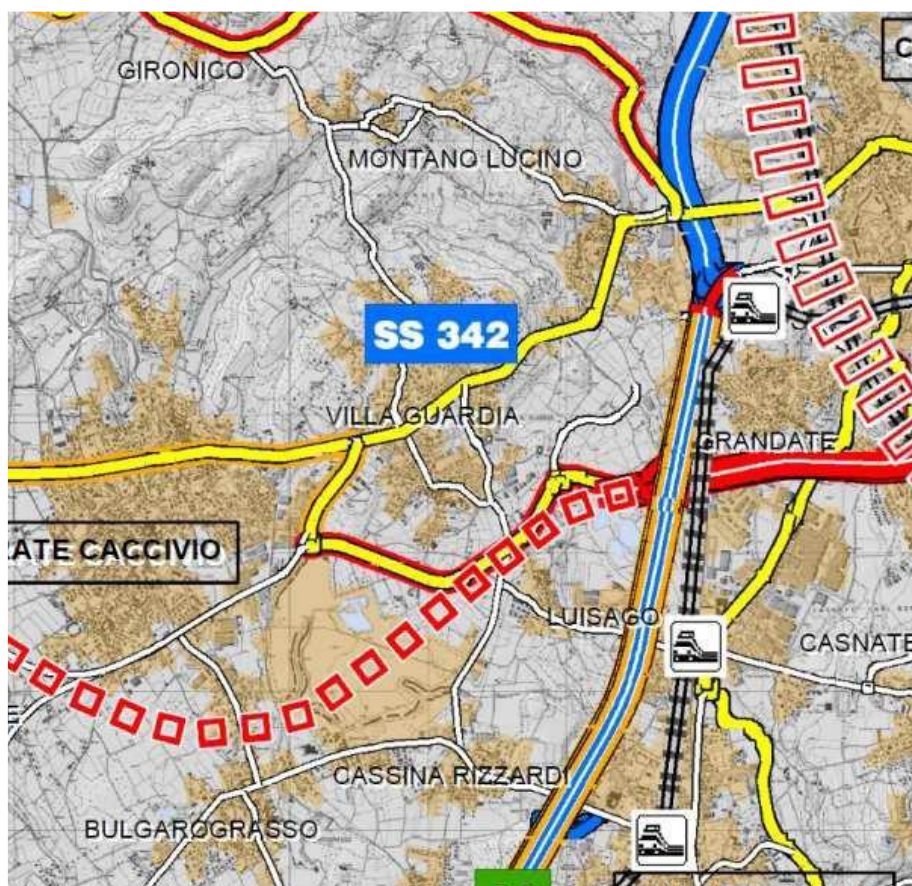
Villa Guardia è caratterizzata dalla presenza di un esteso tessuto misto produttivo/commerciale, concentrato a confine con Lurate Caccivio e caratterizzato da buoni livelli di accessibilità per la vicinanza dello svincolo Como Sud dell'Autostrada A9 e del peduncolo della Nuova tangenziale di Como di innesto con la SP24.



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio



PTR PIANO TERRITORIALE REGIONALE E STRUMENTI OPERATIVI PER IL COMUNE DI VILLA GUARDIA

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19/12/2018 Regione Lombardia ha approvato il Progetto di Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014

L'ambito ATP/4 non risulta interessato dagli Obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale del PTR, che recepisce gli aggiornamenti approvati con Delibera di Consiglio Regionale 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);

Per il Comune di Villa Guardia, il PTR individua due tematiche prescrittive:

- 1) Il collegamento AUTOSTRADALE VARESE-COMO - LECCO
- 2) Le VASCHE DI LAMINAZIONE SUL TORRENTE SEVESO

Entrambe non coinvolgono l'area oggetto di Variante ATP/4

LE VASCHE DI LAMINAZIONE SUL TORRENTE SEVESO

Le indicazioni concernenti il Comune di Villa Guardia, **che per la presenza del progetto delle VASCHE DI LAMINAZIONE DEL TORRENTE SEVESO (Infrastrutture per la difesa del suolo) deve inviare in Regione il PGT e sue Varianti per la verifica di Compatibilità.**



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

Serie Ordinaria n. 50 - Sabato 14 dicembre 2019



A) CONSIGLIO REGIONALE

D.c.r. 26 novembre 2019 - n. XI/766

Risoluzione concernente il documento di economia e finanza regionale 2019

PTR

AGGIORNAMENTO DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) - ANNO 2019 (EX ART. 22 L.R. 12/2005)

Sezione 4 – Strumenti Operativi

Elenco Comuni tenuti all'invio del PGT (o sua variante) in Regione (l.r.12/2005 art.13 comma 8)

Cod ISTAT	Comune	Prov	Zone preservazione e salvaguardia ambientale – Ambiti lacuali Laghi	Zone preservazione e salvaguardia ambientale - Siti Unesco	Poli di sviluppo regionale	Infrastrutture per la difesa del suolo
13245	VILLA GUARDIA	CO				Laminazione del torrente Seveso e affluenti

Anche nel successivo aggiornamento del P.T.R, 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 progetto e l'ambito urbanistico non risultano interessati dagli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale.

Di seguito si riporta l'estratto del BURL, da cui emerge l'eliminazione del Comune di Villa Guardia dagli Obiettivi prioritari infrastrutturali di interesse regionale e sovraregionale (art. 20 comma 4 l.r. 12/2005)



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio



Regione
Lombardia

- 296 -

Bollettino Ufficiale

Serie Ordinaria n. 50 - Sabato 14 dicembre 2024

Autostrada regionale Broni-Mortara	V 18	Preliminare approvato in Conferenza di Servizi regionale ai sensi L.r. 9/2001 (d.g.r. n. VIII/4659 del 4.5.2007 pubblicata sul BURL n. 105 - 3° suppl. straordinario del 25.5.2007). Definitivo depositato dal proponente I.L. S.p.A. in procedura VIA nazionale il 10.4.2012. Definitivo: PROGETTO DA AGGIORNARE (#)	Alagna, Barbianello, Bressana Bottarone, Carbonara al Ticino, Castello d'Agogna, Cava Manara, Cernago, Domo, Garlasco, Gropello Cairoli, Mortara, Olevano di Lomellina, Pavia, Pinarolo Po, Redavalle, Robecco Pavese, San Giorgio di Lomellina, San Martino Siccomario, Santa Giuletta, Sommo, Tromello, Verrua Po, Villanova d'Ardenghi, Zinasco.	SABROM S.p.A.
Raccordo autostradale interregionale Mortara/Stroppiana/A26	V19	Preliminare ripubblicato il 13.3.2013 a esito della Conferenza di Servizi ex L. 241/90 e L.r. 9/2001 conclusa il 18.12.2012 (d.g.r. n. XI/359 del 4.7.2013 pubblicata sul BURL S.O. n. 29 del 16.7.2013). (#)	Castello d'Agogna, Castelnovetto, Ceretto Lomellina, Cozzo, Langosco, Sant'Angelo Lomellina.	Regione Lombardia
Bretella A21 - Castelvetto Piacentino e terzo ponte sul fiume Po	V 05	Definitivo depositato dal proponente Autostrade Centro Padane S.p.A. il 31.3.2010 e approvato con Decreto MIT n. 7472 del 30.8.2011.	Cremona, Sesto ed Uniti, Spinadesco.	Autovia Padana S.p.A.
Interconnessione autostradale tra Sistema Viabilistico Pedemontano e autostrada Brescia-Bergamo-Milano (IPB)	V 17	Progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con in Conferenza di Servizi regionale ai sensi L.r. 9/2001 (d.g.r. n. XI/6186 del 28.3.2022 pubblicata sul B.U.R.L. S.O. n. 13 del 1.4.2022). (#)	Boltiere, Ciserano, Dalmine, Fara Gera d'Adda, Levate, Osio Sopra, Osio Sotto, Pontirolo Nuovo, Stezzano, Treviglio, Verdellino.	Concessionari Autostradali Lombarde S.p.A.
Autostrada regionale Varese-Como-Lecco	V 15	Tratta Varese-Como: PROGETTO DA AGGIORNARE Aggiornamento CCIAA del 16.9.2010 dello Studio di Fattibilità 2002 della Provincia di Como con le seguenti ottimizzazioni: • per il tratto nei Comuni di Lezama e Veduggio: configurazione proposta dal Comune di Veduggio il 14.11.2012 e accolta da I.L. S.p.A. con nota del 12.2.2014; • per il tratto nei Comuni di Borogazzo con Figliaro e Olgiato Comasco: configurazione proposta dal Comune di Olgiato Comasco il 5.2.2014 e accolta da ANAS con nota del 14.2.2014; • per il tratto da Lezama Comasco alla A50: corridoio definito nel "Decreto 41" dell'Aggiornamento S.d.F. 2010 e nell'Addendum TC-CO-02 approvato nel Collegio di Vigilanza dell'A.d.P. Sistema Viabilistico Pedemontano del 16.6.2014. Tratta Como-Lecco: • per il tratto Orsenigo-Nibionno: Aggiornamento CCIAA del 16.9.2010 dello Studio di Fattibilità 2007 del Comitato promotore PROGETTO DA AGGIORNARE • per il tratto Como-Orsenigo ("Connessione dalla S.S. 342/S.S. 639 alla A59/A9"): soluzione predisposta da I.L. S.p.A. (compreso collegamento S.P. ex S.S. 639 - soluzione 2) trasmessa da Regione Lombardia a Provincia di Como ed EE.LL. il 26.11.2018.	Borogazzo con Figliaro, Binago, Costabissara, Lecco, Lezama Comasco, Mainate, Olgiato Comasco, Veduggio, Lezama, Villa Guardia. Albavilla, Albese con Cassano, Alsenigo, Anzano del Parco, Capiago Intimiano, Casnate con Bernate, Como, Inverigo, Lomazzo, Lugano, Sesto, Montorfano, Nibionno, Orsenigo.	Azienda regionale per l'innovazione e gli acquisti (ARIA) S.p.A.
Potenziamento Milano-Meda	V 14	Studio di Fattibilità Tecnica della Provincia di Milano/Seo-Milano Serravalle-Milano-Tangenziali S.p.A. il 26.6.2009. PROGETTO DA AGGIORNARE	Bovisio Masciago, Comano, Nova Milanese, Radome Dugnano, Varedo.	Città Metropolitana di Milano

Viabilità ordinaria: Accordo di Programma Quadro per l'accessibilità a Malpensa

OBIETTIVI DEL PTR

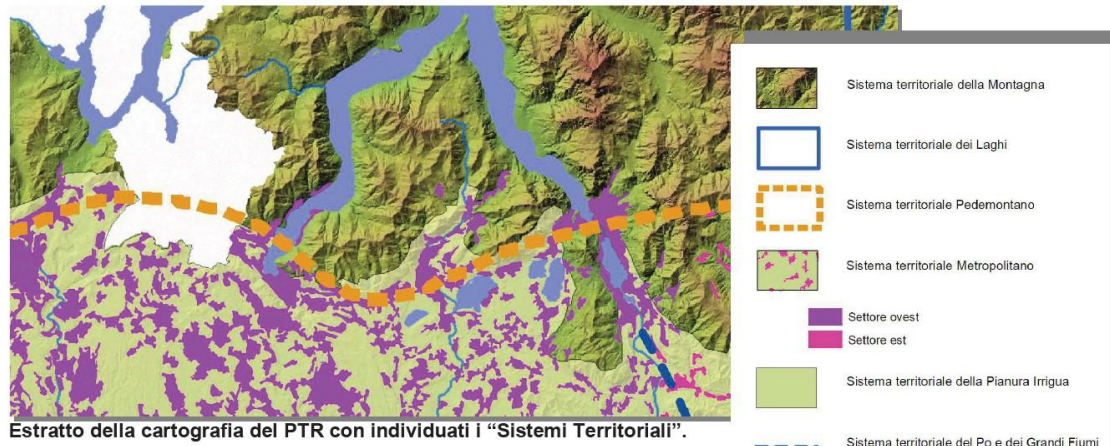


COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

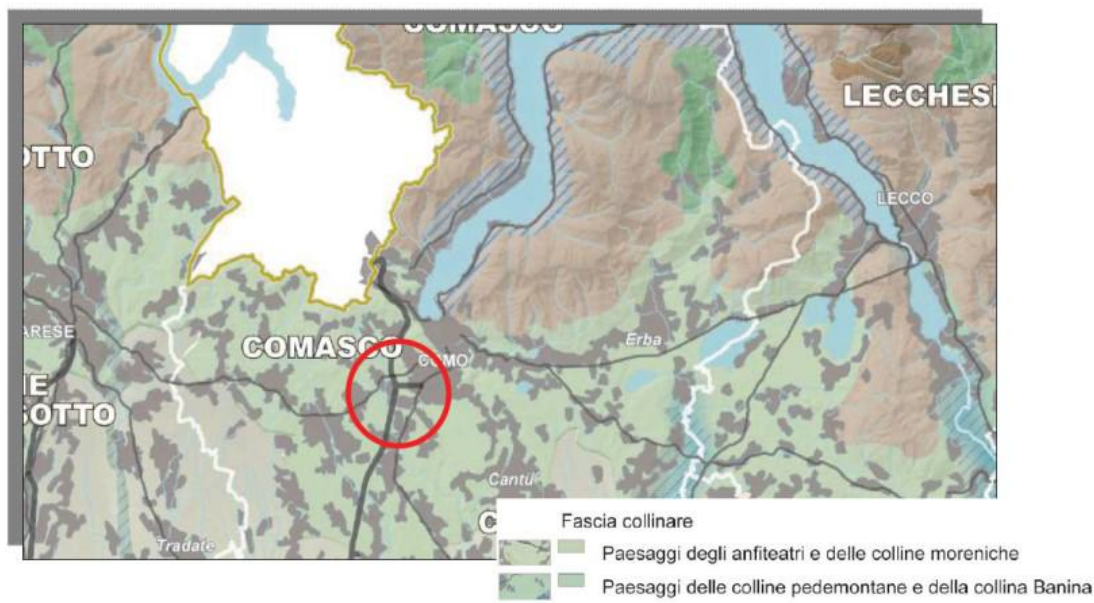
La relazione di accompagnamento al PTR individua i Sistemi Territoriali quali 'chiave territoriale di lettura' delle potenzialità e debolezze del territorio. **Il comune di Villa Guardia è ricompreso nel 'Sistema Territoriale Pedemontano'.**



In relazione a tale 'Sistema' gli obiettivi possono essere individuati:

- ST3.7 Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano.
- ST3.9 Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel" (ob. PTR . 6, 24).
- Uso del suolo - Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio.
- **Sistema logistico intermodale sostenibile, integrato e competitivo (SI VEDA NELLO SPECIFICO IL CAPITOLO SUCCESSIVO)**

Il PTR, ai sensi della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), integrando ed aggiornando, in coerenza con quanto previsto dalla 'Convenzione Europea del paesaggio' e con il D. Lgs. 42/2004, il precedente Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato nel 2001. Il comune di Villa Guardia è inserito nell'unità tipologica di paesaggio della "Fascia collinare", nelle sottounità 'Paesaggi delle colline ed anfiteatri morenici'.



Indirizzi di tutela: Ogni intervento di tipo infrastrutturale che possa modificare la forma delle colline (crinali dei cordoni morenici, ripiani, trincee, depressioni intermoreniche lacustri o palustri, ecc.) va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. Deve anche essere contemplato il ripristino di situazioni deturpate da cave e mano missioni in genere. La zona di variante si trova nella parte pianeggiante del Comune e non interessa la zona collinare, inoltre essa risulta già urbanizzata e strutturata dal punto di vista della rete viaria e dei servizi.

Con riferimento agli obiettivi definiti per i 'Sistemi territoriali' e agli 'Indirizzi' di tutela sopra riportati, va rilevato che quanto previsto dal PTR e PPR trova corrispondenza con le azioni previste nella proposta di Variante PGT del Comune di Villa Guardia: 1) si integra il sistema logistico con un nuovo intervento su un'area già destinata all'urbanizzazione e quindi senza nuovo consumo di suolo 2) si prevedono importanti mitigazioni ambientali per rendere l'intervento sostenibile sia dal punto di vista edilizio – urbanistico-paesaggistico, sia dal punto di vista infrastrutturale (si veda cap. di progetto).

Descrizione proposta progettuale – parametri urbanistico edilizi

- l'ambito ATP/4 del vigente PGT, di st pari a complessivi 19.650 mq di cui 19.716,71 mq di rilievo (con capacità edificatoria di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), pari a 7.000 mq, e superficie coperta (SC) pari a 6.000 mq) risultano **insufficienti** rispetto al progetto presentato e rispetto alle necessità dimensionali e funzionali del progetto presentato, presupposto di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010, come dettagliato in apposita relazione ed elaborati tecnico/progettuali;

- dalla specifica *Relazione illustrativa e motivazioni per l'attuazione del procedimento SUAP ex art. 8 D.P.R. 160/2010* (prot. 2581 del 23/02/2026) si evince testualmente che:

*".... La richiesta di variante SUAP per l'ATP/4 da parte di Eurotec che consiste esclusivamente come dati massimi di SLP (superficie lorda di pavimento) e SC (superficie coperta) mentendo la medesima destinazione logistica-produttiva; discende da un contesto di mutate esigenze produttive e di logiche territoriali di mercato, che trovano nella gestione delle merci un importante settore da implementare. Nel caso di specie, l'intervento ricade su un'area con **destinazione logistica**, già coerente con la funzione d'uso richiesta dal proponente. Tuttavia, il*



Piano di Governo del Territorio vigente assegna all'area una capacità edificatoria inferiore rispetto alle necessità progettuali.

*In particolare, si manifesta l'esigenza di disporre di una **Superficie Lorda di Pavimento (SLP) aggiuntiva pari a 4.000 mq.** Tale incremento non deriva da una modifica della natura dell'attività (che rimane logistica), bensì da una diversa organizzazione funzionale delle superfici, con una prevalenza delle attività di **stoccaggio** rispetto a quelle di mera movimentazione delle merci.*

*Tale situazione integra il presupposto normativo dell'“insufficienza delle aree individuate” previsto dall'art. 8, giustificando così l'attivazione della procedura di variante urbanistica. **La richiesta, infatti:***

- *non si configura come un'alterazione arbitraria degli equilibri pianificatori;*
- *non comporta uno stravolgimento della destinazione funzionale attribuita dal PGT;*
- ***risponde a un'esigenza tecnico-produttiva puntuale e documentata, connessa alla concreta operatività dell'insediamento.***

In questa prospettiva, la variante urbanistica assume un carattere puntuale, funzionale e conforme alla ratio legis, in quanto consente di adeguare la pianificazione urbanistica vigente ad esigenze produttive reali e non meramente speculative, perseguendo le finalità di semplificazione e promozione dello sviluppo economico sottese al D.P.R. n. 160/2010.

*L'ambito di trasformazione **ATP/4 in via Monte Bianco**, già destinato a funzioni logistiche, presenta oggi **insufficiente SLP** per lo sviluppo del nuovo progetto logistico, finalizzato allo stoccaggio e in misura minore al cross docking. La variante proposta, di natura **esclusivamente normativa**, non comporta:*

- *modifiche al **perimetro del comparto**;*
- *variazioni della **destinazione urbanistica**;*

*Al contrario, la proposta incrementerà i **servizi d'interesse pubblico da cedere al Comune**, senza determinare mutamenti nell'assetto della viabilità o dell'uso pubblico dell'area.*

*Il comparto in esame, con destinazione urbanistica a funzioni logistiche, presenta una superficie territoriale pari a **19.717 mq.** In tale ambito si colloca la richiesta di incremento della **Superficie Lorda di Pavimento (SLP)**, da **7.000 mq** già previsti a **11.000 mq** complessivi, con un incremento pari a **4.000 mq.***

*Sotto il profilo urbanistico, si evidenzia come l'indice di fabbricazione previsto dal vigente Piano di Governo del Territorio per le aree produttive del Comune di Villa Guardia sia pari a **1,00 mq/mq.** Conseguentemente, la potenzialità edificatoria massima ammissibile sull'area ATP4, risulta coerente con il contrasto normativo del PGT Vigente. Il confronto con la nuova SLP richiesta (**11.000 mq**) evidenzia che il progetto si mantiene ampiamente entro i limiti consentiti dagli indici urbanistici. Pertanto, dal punto di vista quantitativo e volumetrico, l'intervento deve ritenersi **idoneo e pienamente compatibile** con le previsioni dello strumento urbanistico vigente. Si sottolinea inoltre che la variante urbanistica richiesta ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 non comporta un mutamento della destinazione d'uso, che resta coerente con la funzione logistica attribuita all'area, ma si limita a consentire l'adeguamento della capacità edificatoria alle concrete esigenze tecnico-produttive del proponente.*

Ne consegue che l'intervento, oltre a rispettare i parametri edilizi ed urbanistici, risulta conforme alla ratio legis del procedimento unico SUAP, che mira a favorire l'insediamento di attività produttive in coerenza con le regole della pianificazione e con le esigenze di sviluppo del territorio.

Dal punto di vista dei “servizi pubblici – dell'interesse pubblico” collegato alla Variante SUAP, la “proposta progettuale aggiornata” ri-conferma e amplia l'interesse pubblico, definito con il PGT vigente aggiornato con variante 2023, per l'Amministrazione Comunale ovvero:



a) la realizzazione di una nuova pista ciclabile lungo via Monte Bianco nord (strada consortile), come collegamento tra il Torrente Livescia/Roggia Fossato e la pista prevista dalla Provincia di Como lungo la riqualificata SP 24;

b) La riqualificazione della via Monte Bianco Nord (strada Consortile);

c) una serie di mitigazioni verdi sia verso la SP 24 sia verso il Torrente Livescia/Roggia Fossato,

d) la riqualificazione della Roggia Fossato e delle sue sponde utile alla creazione di una piccola vasca di laminazione delle piene,

e) le monetizzazioni rispetto a quanto previsto dal "Regolamento per la determinazione degli importi negoziali", oltre ovviamente a quanto dovuto per legge (si veda "atto unilaterale d'obbligo");

- nel caso di specie, l'intervento ricade su un'area con **destinazione produttivo/logistica**, già coerente con la funzione d'uso richiesta dal proponente. Tuttavia, il **Piano di Governo del Territorio vigente assegna all'area una capacità edificatoria inferiore rispetto alle necessità progettuali;**

- le aree produttive previste dal PGT Vigente, anche senza destinazione/classificazione "logistica", risultano oggettivamente inadeguate e inadatte per realizzare il progetto industriale, di cui all'istanza depositata di procedura SUAP ATP/4, in considerazione della loro localizzazione, consistenza di indici, parametri e limitazioni che ostacolerebbero tale sua realizzazione. La **scheda PGT dell'ATP/4** individua infatti una superficie non più congrua rispetto all'intervento da realizzare, rendendo necessario l'adeguamento attraverso la variante. **Il progetto "SUAP" prevede di passare da:**

- 7.000 mq di SLP attuali a 11.000 mq,
- 6.000 mq di SC attuali a 10.000 mq,

VERIFICATO CHE dal punto di vista dei "servizi pubblici – dell'interesse pubblico" collegato alla Variante SUAP, la "proposta progettuale aggiornata" ri-conferma e amplia l'interesse pubblico, definito con il PGT vigente aggiornato con variante 2023 (sopra citata), per l'Amministrazione Comunale ovvero:

- *la realizzazione di una nuova pista ciclabile lungo via Monte Bianco nord (strada consortile), come collegamento tra il Torrente Livescia/Roggia Fossato e la pista prevista dalla Provincia di Como lungo la riqualificata SP 24;*
- *La riqualificazione della via Monte Bianco Nord (strada Consortile);*
- *una serie di mitigazioni verdi sia verso la SP 24 sia verso il Torrente Livescia/Roggia Fossato,*
- *la riqualificazione della Roggia Fossato e delle sue sponde utile alla creazione di una piccola vasca di laminazione delle piene,*
- *le monetizzazioni rispetto a quanto previsto dal "Regolamento per la determinazione degli importi negoziali", oltre ovviamente a quanto dovuto per legge (si veda "atto unilaterale d'obbligo");*

RILEVATO CHE parte dell'area ricade in vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii, è stata preventivamente acquisita (sulla medesima proposta progettuale in variante di cui trattasi) l'autorizzazione paesaggistica (fascicoli edilizi 44/2024 e 45/2024) e precisamente:

- o **pratica 44/2024: AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI ART. 146 E 149 DLGS 42/2004 E AI SENSI ART.80 C. 7BIS LR 12/05 - PROGETTO NUOVA PISTA CICLABILE E**



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

RIQUALIFICAZIONE VIA MONTE BIANCO, COMUNE DI VILLA GUARDIA (CO) AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP4 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA (rilasciata con decreto in data 28/10/2024 prot. 14428 con validità di anni 5),

- **pratica 45/2024: AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI ART. 146 E 149 DLGS 42/2004 E AI SENSI ART.80 C. 7BIS LR 12/05** - PROGETTO DEL NUOVO CAPANNONE LOGISTICA E RIQUALIFICAZIONE ROGGIA IN VIA MONTE BIANCO, COMUNE DI VILLA GUARDIA (CO) AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP4 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA, ivi comprensiva delle sistemazioni esterne e di regimazione della roggia Fossato con massi ciclopici e mitigazioni ambientali, di cui agli elaborati grafici di progetto (rilasciata con decreto in data 06/02/2025 prot. 1683 con validità di anni 5);



La proposta di variante comporta la modifica della relativa scheda d'ambito ATP/4 del DdP:

VAR SUAP PDC ATP4_VAS_RAP_RAPPORTO PRELIMINARE VAS_agg.Genn2026

SUAP RAP

8 VARIANTE PGT ATP4 – NUOVA SCHEDA NTA DOCUMENTO DI PIANO

ATP / 4 - Via Monte Eianco

SUAP 2025

SCHEDA DI PROGETTO VARIANTE PGT

IL SITO

Ambito ricadente nel tessuto urbano consolidato, classificato produttivo nel vigente piano regolatore generale; in posizione sensibile in relazione alle accessibilità veicolari per l'innesto sulla strada provinciale in prossimità del previsto svincolo del futuro collegamento pedemontano Como-Varese.



SUAP VARIANTE PARZIALE PGT ATP/4 PER PERMESSO
DI COSTRUIRE ASSISTITO VIA MONTE BIANCO -
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Suo. Coperia
19.717 mq	10.000 mq
Superficie lorda di pavimento	Superficie drenante
11.000 mq	10 % Superficie Territoriale
Strumento attuativo	Sensibilità paesistica
P.d.C. Assistito	grado 1/2
Destinazione funzionale prevalente	Fattibilità geologica
PRODUTTIVO(*)	classe 3 - 4

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area verde drenante alberata
- Classi di fattibilità geologica
- Zona di rispetto aree captazione idropotabile

MAPPALI
n.1614, n.2272, n. 2324, n. 3733

(*) Piattaforma Logistica

INQUADRAMENTO

- Area di concentrazione volumetrica
- Accessibilità veicolare indiretta
- Pecce di rispetto stradale (10 m)
- Area Parcheggi "verdi" con manto drenante
- Pista Ciclabile
- Altezza edificio 12m
- Attraversamento della SP 24 pista ciclabile

SUAP

SCHEDA VARIANTE SUAP ATP4

LE AZIONI

- Il piano esecutivo deve risolvere in modo adeguato l'accessibilità veicolare indiretta sulla provinciale Villa Guardia-Appiano Gentile; la configurazione progettuale degli accessi alle funzioni terziario/commerciali oggetto di nuovo insediamento deve essere preventivamente concertata con l'Ente gestore della viabilità di Interesse Sovralocale Interessata (Provincia di Como).
- L'area è parzialmente interessata dal vincolo per la captazione idropotabile (D.Lgs. 152/2006) e pertanto dovranno essere rispettate le disposizioni della D.G.R. n. VII/12693.
- In fase di richiesta di titolo abilitativo andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di impatto acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
- In fase attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziati menzionati al punto e, comma 2, art. 6 della L.R.12/2005 di governo del territorio.
- Realizzazione pista ciclabile e zone verdi lungo via Monte Eianco.
Riqualificazione di Via Monte Eianco e zone verdi di mitigazione lungo la SP24.
- Realizzazione di banchine stradali, lungo la SP24 per il tratto oggetto d'intervento, di larghezza minima di 1,25 metri, trattandosi di strada di categoria C.
- Prescrizione - Prevedere in fase di progettazione esecutiva la definizione della modalità di attraversamento della SP 24 da parte della pista ciclabile in accordo con il Settore Infrastrutture a rete e puntuali della Provincia di Como.
- Applicazione "Regolamento per la determinazione degli importi negoziali" del Comune di Villa Guardia.

GENNAIO 2026



SERVIZI PUBBLICI – AREE IN CESSIONE

- A. Nel vigente P.G.T i servizi generali risultano ampiamente soddisfatti sia in termini quantitativi (**35,36 mq/ab > 18 mq/ab**) e su una popolazione stimata di 8480 abitanti risultano **30,60 mq/ab > 18 mq/ab**) che qualitativi se rapportata nello specifico a quanto indicato nella relazione del PdS (art. 4, comma 4.b, art. 6) letto in combinato disposto con l'art. 9 commi 3, 7 della L.R. 12/2005.
- B. Nello specifico si evidenzia altresì che l'allegato alla D.G.R 21/12/2001 n. 7/7569 e s.m.i testualmente recita "qualora la variante abbia ad oggetto aree in tutto o in parte destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e se ne preveda una differente utilizzazione, essa deve assicurare il contestuale recupero della dotazione di spazi pubblici in tal modo venuti meno";
- C. La specifica variante non interessa aree soggette a servizi pubblici di cui al precedente punto, trattasi infatti di ambito urbanistico **avente destinazione produttiva (ATP/4)** che rimarrà tale salvo la sola variante per incremento della capacità edificatoria, di cui alle quantità precedentemente indicate.

La proposta progettuale prevede una cessione di mq 861,57 per pista ciclopedonale (tav. 223)

In merito alla dimostrazione dei servizi di PGT dovuti e/o monetizzabili (art. 5, comma 4, e 6, comma 3 NTA del DdP, art. 11, commi 1, 2, delle NTA del PdR). Parametro ≥ 31 mq/ab con indice 116 mc/ab (tendo conto dell'aumento della capacità edificatoria).

La normativa richiamata in merito alla dotazione dei servizi si riferisce ai piani attuativi con destinazione residenziale e non risulta pertanto applicabile ai comparti a destinazione produttiva, come l'ambito ATP4, oggetto del PE 4488/2025.

Comunque la monetizzazione dei servizi a parcheggio di cui all'art. 11 comma 2 è già stata prevista nell'atto unilaterale (si allega stralcio) con quantificazione riferita alla "nuova" SLP Totale di 11.000 mq, che porta il conteggio a $11.000 \text{ mq} \times 10\% = 1100 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } 110.000,00$ (specificato alla successiva lett. E).

SI OSSERVA ALTRESÌ CHE:

- con deliberazione di **G.C. 28 del 11/03/2026** si è provveduto a **CONFERMARE** in capo al proponente (soc. EUROTEC), in virtù del progetto depositato, le monetizzazioni economiche, la realizzazione delle opere pubbliche e di mitigazione [...], nonché le relative spese di collaudo di cui alla lett. G, così riepilogate:

- A. In forma irrevocabile per sé e per i propri aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi contenuti negli articoli seguenti, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto di Atto unilaterale d'obbligo, gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore con il presente atto, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
- B. Monetizzare, ai sensi della L.R. 12/2005 art. 8 e del "Regolamento per la determinazione degli importi negoziali" del Comune di Villa Guardia, la somma di € 460.000,00, inerente agli importi negoziali relativi alla Variante Urbanistica, che dovrà essere corrisposta come segue:
- € 100.000,00 al rilascio del PdC assistito,
 - € 100.000,00 entro il 31/11/2026;
 - € 260.000,00 entro il 31/11/2027 e comunque prima della data di ultimazione dei lavori;
- C. Realizzare, a scomputo oneri di urbanizzazione primari e secondari, la pista ciclabile lungo Via Monte Bianco nord con una lunghezza di 190 metri e larghezza di 3,00 metri per una superficie di circa 570 mq, in collegamento con percorso provinciale lungo la S.P. 24 così come riportata nella "Relazione Integrativa (R.I.)", opera che dovrà essere oggetto di apposito titolo edilizio, Permesso di Costruire, come sopra specificato e con le caratteristiche tecniche di dettaglio che saranno concordate in fase di rilascio e ciò a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'insediamento.



Importo complessivo € 266.306,57 (Rif. file: URB 01 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - CATEGORIE SOA PRL2025_02.PDF - URB 02 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - PRL 2025_02.PDF).

- D. Monetizzare, ai sensi dell'Art. 9 del "Regolamento di applicazione del contributo di costruzione e delle monetizzazioni" del Comune di Villa Guardia, la somma di € 110.000,00, di cui € 70.000,00, prevista nel 1° atto unilaterale d'obbligo, e di € 40.000,00 determinato nel presente atto unilaterale d'obbligo, salvo conguagli, che sarà corrisposta contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire "Assistito" ed inerente agli standards urbanistici dovuti.

In merito alla dimostrazione dei servizi di PGT dovuti e/o monetizzabili (art. 5, comma 4, e 6, comma 3 NTA del DdP, art. 11, commi 1, 2, delle NTA del PdR). Parametro ≥ 31 mq/ab con indice 116 mc/ab (tendo conto dell'aumento della capacità edificatoria).

La normativa richiamata in merito alla dotazione dei servizi si riferisce ai piani attuativi con destinazione residenziale e non risulta pertanto applicabile ai comparti a destinazione produttiva, come l'ambito ATP4, oggetto del PE 4488/2025.

Comunque la monetizzazione dei servizi a parcheggio di cui all'art. 11 comma 2 è già stata prevista nell'atto unilaterale (si allega stralcio) con quantificazione riferita alla "nuova" SLP Totale di 11.000 mq, che porta il conteggio a $11.000 \times 10\% = 1.100 \times 100\text{€}/\text{mq} = € 110.000,00$.

- E. Realizzare il "Verde di mitigazione" interno all'ATP4, lungo la S.P. 24 (alberature, siepi, prato) e lungo la Roggia Fossato (siepe) per circa 1.700 mq e una riqualificazione stradale di via Monte Bianco nord (sistemazione fondo stradale) secondo lo schema cui alla nella "Relazione Integrativa (RI)" e caratteristiche tecniche di dettaglio che saranno concordate in fase di rilascio del Permesso di Costruire "Assistito".
- F. Realizzare le opere di sicurezza stradale per l'uscita degli automezzi lungo la S.P. 24, così come concordato con l'Ufficio Strade della Provincia di Como e con le caratteristiche tecniche che saranno pattuite in fase di rilascio del Permesso di Costruire "Assistito" e schematizzate nella "Relazione Integrativa (R.I.)".

Importo complessivo € 44.341,88 (Rif. file: URB 01 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - CATEGORIE SOA PRL2025_02.PDF - URB 02 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - PRL 2025_02.PDF).

- G. Spese per il collaudo quantificate in complessivi € 1800 da versare prima della stipula dell'atto unilaterale d'obbligo.

Il tutto per un totale di opere pubbliche, di cui alle lett. C, F a scomputo oneri I e II, ammontanti a complessivi € 310.648,45 (€ 266.306,57 + € 44.341,88) > ad € 279.632,75 di oneri tabellari dovuti, e precisamente:

- primaria €/mq 12,50 * 10.965,99 di slp
- secondaria €/mq 7,50 * 10.965,99 di slp
- smaltimento rifiuti €/mq 4,15 * 10.965,99 di slp;

- con deliberazione di **G.C. 55 del 03/06/2026** (atto di indirizzo) si è provveduto ad approvare le parziali modifiche progettuali alle opere pubbliche rispetto alla precedente delibera G.C. 28/2026, (di cui alla documentazione pervenuta al prot. 7207 del 20/05/2026 e prot. 7598 del 29/05/2026), resesi necessarie a fronte dei pareri/contributi/osservazioni di cui al verbale di cds prot. 5681 del 20/04/2026 (con particolare riferimento alla PROVINCIA DI COMO - TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO prot. com.le n. 5570 del 15/04/2026 ed alla REGIONE LOMBARDIA DIREZIONE GENERALE INFRASTRUTTURE E OPERE PUBBLICHE INFRASTRUTTURE VIARIE E CICLABILI INTERVENTI STRADALI E OLIMPICI prot. com.le 5717 del 17/04/2026) e comportanti l'incremento del valore delle stesse, sono tali da rendere necessario l'aggiornamento rispetto al punto 3) lett. F della precedente delibera di G.C. n. 28 del 11/03/2026, di cui al testo a seguire:

- F. Realizzare le opere di sicurezza stradale per l'uscita degli automezzi lungo la S.P. 24, così come concordato con l'Ufficio Strade della Provincia di Como e con le caratteristiche tecniche che saranno pattuite in fase di rilascio del Permesso di Costruire "Assistito" e schematizzate nella "Relazione Integrativa (R.I.) e alla voce "Opere Urbanizzazione: Sparti traffico sulla SP 24 su tutto il fronte dell'intervento per moderare la velocità degli automezzi in transito su quel tratto di strada e per**



impedire la svolta a sinistra si per i mezzi in uscita che per i mezzi in entrata" del file ATP4 260130 PDC-REL TECNICA – AGG 260518_PDF.A.PDF e file/elaborati correlati

Come da file URB 00 REL TECNICA URBANIZZAZIONI 260518_PDF.A.PDF nello specifico la nuova opera stradale avrà le seguenti caratteristiche:

- *Allargamento stradale con la formazione di due corsie di 4,00 mt. di larghezza e banchina asfaltata di 1,25 mt. oltre allo spartitraffico centrale di 1,00 mt. di larghezza.*
- *L'opera interesserà un tratto stradale lungo circa 150,00 mt.*
- *Lo spartitraffico verrà realizzato utilizzando cordoli in cls tipo Provincia su idoneo sottofondo in calcestruzzo a 250 kg/mc*
- *Le aree interessate dall'allargamento stradale avranno la seguente stratigrafia:*
 - *Fondazione stradale in misto cementato sp. 25 cm.*
 - *Strato di base in misto bitumato sp. 10 cm. (6+4)*
 - *Binder sp. 6 cm.*
 - *Tappeto d'usura 3 cm.*

Importo complessivo **€ 159.699,27** (Rif. file: URB 01 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - CATEGORIE SOA PRL2025_02.PDF - URB 02 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - PRL 2025_02.PDF).

Il tutto per un totale aggiornato di opere pubbliche, di cui alle lett. C (delibera G.C. 28/2026) e F (di cui alla presente delibera) a scomputo oneri I e II, ammontanti a complessivi € 426.005,84 (€ 266.306,57 + € 159.699,27) > ad € 279.632,75 di oneri tabellari dovuti, e precisamente:

1. primaria €/mq 12,50 * 10.965,99 di slp
2. secondaria €/mq 7,50 * 10.965,99 di slp
3. smaltimento rifiuti €/mq 4,15 * 10.965,99 di slp

rimando invariate, negli importi e nelle condizioni, le restati lett. A, B, C, D, G, della più volte citata delibera G.C. 28/2026.

Valutazioni e compatibilità urbanistico/ambientale

L'intervento/progetto proposto:

- 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;
- non ricade in ambito boscato di cui al PIF approvato con D.c.p. 8 del 15/03/2006 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, anche per quanto precedentemente argomentato);
- non ricade entro il campo di applicazione della Direttiva europea 2001/42/CE in materia di VAS, 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;
- risulta conforme ai disposti della L.R. 31/2014 e s.m.i., in quanto opera esclusivamente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) e non apporta nuovo consumo di suolo, con un B.E.S. (bilancio ecologico sostenibile) uguale a zero;
- non ricade in ambiti della Rete Ecologica Provinciale di cui al vigente PTCP, consultabile nel geoportale della provincia di Como al seguente link: <https://geoportale.provincia.como.it/>;
- non ricade in ambiti della Rete Ecologica Regionale di cui al vigente PTR, consultabile nel geoportale della Regione Lombardia al seguente link: <https://www.geoportale.regione.lombardia.it/>;
- l'area non risulta interessata dagli Obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale del PTR, che recepisce gli aggiornamenti approvati con Delibera di Consiglio Regionale 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);
- ricade in gran parte ambito di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per il quale ha già ottenuto le relative autorizzazioni paesaggistiche n. 44/2024 e n. 45/2024, di cui sopra;
- ricade parzialmente in fascia di rispetto stradale – SP 24;
- ricade in piccola parte in fascia di rispetto di captazione acque potabili;
- ricade nel vigente RIM, con allegati i relativi calcoli idraulici (ritorno 100 anni), anche ai fini della relativa e separata autorizzazione idraulica, costituita dai seguenti elabori (che potranno variare in virtù della specifica istruttoria):
 - richiesta di autorizzazione,
 - relazione tecnica,
 - tav.la 1 rilievo planimetrico,
 - tav.la 2 progetto piani,
 - tav.la 3 progetto prospetti,
 - tav.la 4 progetto canalizzazioni,
 - tav.la bacino torrente Fossato
 - relazione idrologica-idraulica del torrente Fossato (con tempo di ritorno ai 100 anni)
 - relazione progetto invarianza idraulica-idrologica;
- il progetto e l'ambito urbanistico "ATP/4" 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 e successiva D.C.R. n. 1157 del 18/11/2025 è stata approvata la revisione generale del P.T.R, pubblicata sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2026.

Considerazioni rispetto alle vigenti norme

Detta variante, dal punto di vista urbanistico, è incardinata nel quadro normativo di cui al comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014 e s.m.i che testualmente recita *"fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel P.G.T. della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della L.R. 12/2005, come introdotto*



dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del P.G.T. vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo P.G.T. se entrato in vigore successivamente a tale data. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della L.R. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il P.G.T. ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della L.R. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR".

A tal proposito si rammenta altresì quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio regionale n. XI/411 del 19/12/2018 - Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014, secondo cui: "Le varianti di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005 (Progetti presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive comportanti variante al P.G.T.), a esclusione di quelle per attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie agricola o naturale di superficie territoriale superiore a 5.000 mq, sono da considerare quali componenti del fabbisogno di "altre funzioni urbane" e sono comunque ammissibili ancorché comportanti consumo di suolo".

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 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.



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

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).

Con successiva D.C.R. n. 1157 del 18/11/2025 è stata approvata la revisione generale del P.T.R., pubblicata sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2026, da cui è possibile evincere che il territorio del Comune di Villa Guardia risulta interessato dall'obiettivo regionale/sovraregionale “Laminazione del torrente Seveso e affluenti” di cui alla scheda di pag. 81 degli Strumenti operativi, di seguito riportata



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

Regione Lombardia

PTR – Strumenti Operativi

Cod ISTAT	Comune	Prov	Zone di preservazione e salvaguardia ambientale – Ambiti lacuali	Zone di preservazione e salvaguardia ambientale - Siti Unesco	Poli di sviluppo regionale	Infrastrutture per la difesa del suolo
13242	VERTEMATE CON MINOPRIO	CO				Laminazioni del torrente Seveso
18177	VIGEVANO	PV			Polo intercomunale regionale	
12139	VIGGIU'	VA		Monte San Giorgio (2010)		
13245	VILLA GUARDIA	CO				Laminazione del torrente Seveso e affluenti
108050	VIMERCATE	MB				Laminazione del Torrente Molgora – Area di Vimercate
20070	VOLTA MANTOVANA	MN				Invasi di laminazione del territorio – Fosso Dugale
16244	ZANDOBBIO	BG				Area di esondazione controllata del fiume Cherio

L'ambito di cui alla proposta SUAP, di che trattasi, non risulta interessato dagli obiettivi regionali/sovraregionali del PTR;

Nell'aggiornamento 2023 del P.T.R., e successivi aggiornamenti 2024 e 2025 (di cui alla sopra citata D.C.R XII/650 e 1157 del 18/11/2025), 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".

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;



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, procedura effettuata a mezzo del portale sivas conclusasi con DECRETO prot. 8176 del 12/06/2026 (e relativa informazione circa la decisione prot. 8216 del 15/06/2026).

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

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

Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 13 marzo 2019, l'Integrazione del PTR ha acquistato efficacia.

La natura dello SUAP comportante variante al vigente P.G.T. è legittimato qualora sussistano le condizioni stabilite all'art. 8 del D.P.R 160/10 e artt. 25 comma 1, 26 comma 3-ter, 97 della L.R. 12/05 così come modificata dalla L.R 4/12 e ss.mm.ii, la cui decisione conclusiva (qualora valutata percorribile), indipendentemente da qualsivoglia parere tecnico formulato in sede istruttoria dai competenti uffici comunali (istruttoria e relativa conferenza di servizi con proposta di variante urbanistica), è di esclusiva competenza del Consiglio Comunale che valuta autonomamente se aderire o meno alla stessa. Detta disciplina derogatoria ha infatti natura eccezionale e non costituisce in alcun modo strumento ordinario ed automatico di modifica dello strumento urbanistico vigente azionabile in base alle soggettive preferenze e convenienze dell'imprenditore (sentenza cons. di stato, IV, 26/06/2007 n. 3772, sentenza C.G.A.R.S. 15/12/2008 n. 1077).

La D.G.R. 21/12/2001 n. 7/7569 prevede che in caso di *carenza, nel territorio comunale, di aree destinate all'insediamento, di impianti produttivi, o la loro insufficienza in relazione al progetto presentato, giustifica l'approvazione delle variazioni urbanistiche dirette a consentire, sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, la realizzazione dell'intervento sull'area indicata nel progetto presentato alla struttura e in caso di esito positivo della Conferenza dei servizi, il verbale della stessa costituisce la proposta-adozione della variante urbanistica, per la quale il comune procedente provvederà, successivamente, alla relativa pubblicazione, ai fini della raccolta delle eventuali osservazioni ed opposizioni secondo le vigenti disposizioni di legge. **La deliberazione del consiglio comunale prevista dall'art. 5 del D.P.R. 447/98, esaminate le osservazioni formulate, costituisce approvazione definitiva della variante. Il comune provvederà ai successivi adempimenti relativi alla pubblicazione sul B.U.R.L., nonché alla trasmissione di copia degli atti alla D.G. Territorio e Urbanistica per la conservazione negli archivi regionali**".*

Il procedimento del Permesso di Costruire così come disciplinato "Assistito" nel D.P.R 380/01 e nella L.R. 12/05 non può essere concluso nei termini prestabiliti in quanto afferente a sub-



procedimenti di variante al vigente P.G.T. (art. 8 DPR 160/2010 e art. 97 L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.).

In data 01/04/2015 è stata pubblicata nel BURL Serie Ordinaria n. 14 il comunicato regionale n. 50 del 25/03/2015 della D.G. Territorio, urbanistica e difesa del suolo "Indirizzi applicativi della L.R. 28/11/2014 n. 31 – Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" che alla parte intitolata Varianti al PGT possibili nella fase transitoria testualmente recita: "L'individuazione di nuove aree di trasformazione è da considerare pertanto preclusa, fatte salve due eccezioni puntualmente indicate, ossia gli "ampliamenti di attività economiche già esistenti" e le varianti "finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale". In relazione alla prima delle due fattispecie, si precisa che presupposto per la variante in ampliamento, possibile anche a mezzo di procedura SUAP, è che l'attività economica sia in essere, non essendo sufficiente quindi la sola previsione in sede di documento di piano. Trattandosi di una norma speciale, che reca una deroga, la opportuna interpretazione richiede che l'area interessata dall'ampliamento sia limitrofa all'insediamento esistente, che risulti adeguatamente dimostrata la necessità dell'ampliamento, nonché motivata la necessità di consumo di suolo".

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*), non necessita aggiornamenti poiché ricade in ambito TUC del PTCP.

Relativamente alla vigente destinazione urbanistica, si propone la tabella a seguire estratta dal GIS comunale:

Mappale	Ambito urbanistico di appartenenza	Vincoli	Rete ecologica provinciale
1614 CIVELLO	in minima parte Aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio rurale ed edificato e di porosità nel consolidato urbano, quasi interamente in ambito di trasformazione (per il DDP ATP/4 in Via Monte Bianco), in minima parte Sedime stradale	Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 c. 1 lett. c, D. Lgs 42/2004 e smi) Rispetto delle captazioni ad uso idropotabile Fascia di rispetto 1 di corso d'acqua appartenente al reticolo idrico minore (N.T.A. dello Studio del reticolo idrico minore del comune di Villa Guardia) Grado 2/3 di Sensibilità paesistica Fascia di rispetto stradale Classe 3/4 di Fattibilità geologica	
2272 CIVELLO	in parte aree ed ambiti per attività produttive industriali, artigianali, in parte in ambito di trasformazione (per il DDP ATP/4 in Via Monte Bianco), in minima parte Sedime stradale	Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 c. 1 lett. c, D. Lgs 42/2004 e smi) Grado 2/3 di Sensibilità paesistica Fascia di rispetto stradale Classe 3 di Fattibilità geologica	



2324 CIVELLO	in minima parte Aree e comparti privati e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio rurale ed edificato e di porosità nel consolidato urbano, in parte aree ed ambiti per attività produttive industriali, artigianali, in parte in ambito di trasformazione (per il DDP ATP/4 in Via Monte Bianco)	Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 c. 1 lett. c, D. Lgs 42/2004 e smi) Fascia di rispetto 1 di corso d'acqua appartenente al reticolo idrico minore (N.T.A. dello Studio del reticolo idrico minore del comune di Villa Guardia) Grado 2 di Sensibilità paesistica Classe 3/4 di Fattibilità geologica	
3733 CIVELLO	in gran parte in ambito di trasformazione (per il DDP ATP/4 in Via Monte Bianco), in parte Sedime stradale	Rispetto delle captazioni ad uso idropotabile Grado 2/3 di Sensibilità paesistica Fascia di rispetto stradale Classe 3 di Fattibilità geologica	

ACCERTATO CHE

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

Con il DECRETO di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), in data 12/06/2026 prot. 8176 e relativa informazione circa la decisione prot. 8216 del 15/06/2026 sono stati pubblicati in Sivas e nel portale dell'ente i documenti/elaborati progettuali approfonditi/aggiornati in data in data 20/05/2026 prot. 7207 e in data 29/05/2026 prot. 7598 a seguito del verbale cds prot. 5681 20/04/2026 e dei relativi parerei/osservazioni/contributi pervenuti.

In data 17/06/2026 è stato avviato il procedimento per la variante urbanistica a seguito del DECRETO prot. 8176 del 12/06/2026.

In data 17/06/2026 prot. 8392 è stata convocata, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., la conferenza di variante urbanistica puntuale al vigente P.G.T, per la pratica S.U.A.P. di cui trattasi (inviata tramite PEC a tutti gli enti interessati).

La citata convocazione, con allegato avviso di avvio del procedimento, indicava:

"La documentazione pubblicata integralmente (documentazione precedente procedura di esclusione della VAS e documenti/elaborati progettuali approfonditi/aggiornati in data in data 20/05/2026 prot. 7207 e in data 29/05/2026 prot. 7598 a seguito del verbale cds prot. 5681 20/04/2026 e dei relativi parerei/osservazioni/contributi pervenuti, anch'essi pubblicati in Sivas e nel portale dell'ente), fatta salva quella già valutata in sede di assoggettabilità alla V.A.S. non variata ed alla quale si rimanda, è pubblicata nel portale dell'ente nelle seguenti sezioni:

- *Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio – PGT – varianti puntuali – Società Eurotec srl - Variante PGT – Conferenza dei servizi e Documentazione, link: [Società Eurotec Srl - Comune di Villa Guardia](#)*
- *home page – PGT varianti puntuali – Società Eurotec srl – Variante PGT – Conferenza dei servizi e Documentazione, link: [Società Eurotec Srl - Comune di Villa Guardia](#)*
- *Link generale dell'ente: <https://www.comune.villaguardia.co.it/it>"*



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

Per maggior comodità di consultazione l'intera documentazione (iniziale, modificata/integrata/aggiornata), è stata altresì pubblicata nella specifica sezione:

- home page – PGT varianti puntuali – Società Eurotec srl – Variante PGT – Conferenza dei servizi e Documentazione, link: [Società Eurotec Srl - Comune di Villa Guardia](#).

VERIFICATO CHE

- la pratica all'ordine del giorno è la seguente:

P.E. n° 4488/2025 – permesso di costruire D.P.R 380/2001 e articolo 8 del D.P.R 160/2010 – “Ampliamento capacità edificatoria (slp e sc) ambito ATP/4 censito ai mappali 1614, 2272, 2324, 3733 del fg. 9 di via Monte Bianco, senza variazione della destinazione urbanistica vigente, per insediamento attività produttiva (logistica), soc. Eurotec s.r.l. con sede in via Giuseppe Garibaldi 29 – 21121 Milano, senza variazione/incremento del consumo di suolo”.

proprietà/utilizzatore: società Eurotec srl con sede in via Giuseppe Garibaldi 29 – 21121 Milano,

- gli enti interessati, regolarmente convocati alla conferenza dei servizi (in modalità semplificata e asincrona prot. 8392 del 17/06/2026) per la variante urbanistica di cui trattasi, sono:

ente/soggetto/società	Parere/Contributo/Osservazione
ARPA Lombardia, Dipartimento di Como, Via Luigi Einaudi, 1 - 22100 Como	Trattasi di comunicazione di chiarimento circa le competenze di ARPA sul procedimento in itinere, ricevuta il 15/07/2026 protocollo comunale n. 9806: – allegata al presente verbale, parte sostanziale e integrante dello stesso. File: <i>ARPA_ARPAAOO_2026_327.stamped</i>
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. 8392 del 17/06/2026)
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. 8392 del 17/06/2026)
REGIONE LOMBARDIA Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi Unità Organizzativa Urbanistica e V.A.S. Piazza Città di Lombardia, 1 20124 Milano	Pervenuto il 08/07/2026 protocollo com.le n. 9410: - allegato al presente verbale, parte sostanziale e integrante dello stesso. File: <i>RL_RLAOOZ1_2026_2522_ori.stamped</i>
REGIONE LOMBARDIA Direzione Generale Agricoltura Piazza Città di Lombardia, 1 20124 Milano	Non pervenuto: assenso senza condizioni (rif.: art. 14-bis, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii come indicato al punto F della lettera di convocazione della conferenza dei servizi prot. 8392 del 17/06/2026)
REGIONE LOMBARDIA	Non pervenuto: assenso senza condizioni



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

Direzione Generale Infrastrutture e Opere Pubbliche Infrastrutture Viarie e Ciclabili Interventi Stradali e Olimpici Piazza Città di Lombardia, 1	(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. 8392 del 17/06/2026)
PROVINCIA DI COMO Servizio Pianificazione e Tutela del Territorio Via Borgovico n.148 22100 Como	Pervenuto il 14/07/2026 protocollo comunale n. 9743: – allegato al presente verbale, parte sostanziale e integrante dello stesso. <i>File: Parere_compatibilita_SUAP_EUROTEC.stamped</i>
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. 8392 del 17/06/2026)
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. 8392 del 17/06/2026)
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. 8392 del 17/06/2026)
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. 8392 del 17/06/2026)
Società EUROTEC s.r.l Via Giuseppe Garibaldi 49 21121 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. 8392 del 17/06/2026)

SI DICHIARA CHE

Con la conferenza dei servizi (convocazione prot. 8392 del 17/06/2026) la **domanda risulta ammissibile** e si procede, senza soluzione di continuità, alla valutazione del merito degli elementi sostanziali della domanda.

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



alla L. 241/1990 e ss.mm.ii (così come indicato nella convocazione della conferenza dei servizi prot. 8392 del 17/06/2026).

SI PROCEDE

all'esame dei pareri/contributi/osservazioni ricevuti dagli enti, di cui alla tabella a seguire:

ARPA Lombardia, Dipartimento di Como (file: File: ARPA_ARPAAOO_2026_327.stamped), prot. com.le n. 9806 del 15/07/2026	
Parere/contributo/osservazione dell'ente	Risposta Area Edilizia Privata e Territorio
<i>"[.....] con la presente si comunica che:</i> <i>- si prende atto di quanto dato riscontro nella "relazione di controdeduzione al verbale della conferenza di servizio (decisoria in forma semplificata e modalità asincrona) per la "verifica" di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (V.A.S) – pareri degli enti", in merito a quanto osservato da questo Dipartimento in fase di proposta di verifica di assoggettabilità a VAS con nota prot. arpa_mi.2026.0061759 del 17/06/2026, in merito a risagomatura spondale T. Fossato, adeguamento relazione progetto invarianza idraulica al R.r. 3/2025, a rumore - emissione sonore e progetto di illuminazione, le cui risposte riportate hanno valore di aggiornamento del RAP;</i> <i>- visto il Decreto di non assoggettabilità a VAS dell'Autorità competente per la VAS emesso in data 12/06/2026 prot. n. 8176, trasmesso a questo Dipartimento agenziale N.0008216/2026 del 15/06/2026, viste le disposizioni emanate dalla Direzione Generale di questa Agenzia (nota prot. n° 168482 del 16/12/2014) da applicare in merito alle richieste di parere in campo edilizio, a far data dal 01/01/2015, fatti salvi specifici adempimenti esplicitamente previsti dalle normative di settore, il parere da parte di ARPA in campo edilizio relativo a:</i> <i>1. Piani di lottizzazione e simili;</i> <i>2. Permessi di costruire (residenziale, commerciale, industriale, agricolo);</i> <i>3. DIA edilizie e SCIA edilizie;</i> <i>4. Regolamenti edilizi;</i> <i>5. Opere pubbliche;</i> <i>6. pareri edilizi su progetti presentati al SUAP,</i> <i>non è previsto da alcuna normativa specifica e pertanto non deve essere reso neppure a titolo oneroso.</i> <i>Si rimanda alle indicazioni di carattere generale, comunque utili a garantire il principio di sostenibilità delle azioni di Piano, elencate nella nota arpa_mi.2026.0061759 del 17/06/2026.</i>	Nel prende atto di quanto indicato nella comunicazione di ARPA in ragione delle <i>disposizioni emanate dalla Direzione Generale di questa Agenzia (nota prot. n° 168482 del 16/12/2014) da applicare in merito alle richieste di parere in campo edilizio, a far data dal 01/01/2015</i> si prescrive alla società EUROTEC (titolare e proponente) l'osservanza di quanto segue: <i>• venga garantito il ripristino delle comunità bentoniche e macrofitiche presenti nell'alveo fluviale nel tratto interessato dalla deviazione del flusso e posa delle guaine durante i lavori di risagomatura.</i> Ci si riserva di avvalersi di ARPA Lombardia per la valutazione del documento "valutazione previsionale di impatto acustico".



Si auspica che venga garantito il ripristino delle comunità bentoniche e macrofitiche presenti nell'alveo fluviale nel tratto interessato dalla deviazione del flusso e posa delle guaine durante i lavori di risagomatura.

Si ricorda che, qualora l'Amministrazione comunale volesse una valutazione del documento "valutazione previsionale di impatto acustico", lo stesso dovrà essere trasmesso alla U.O. Agenti fisici di questo dipartimento, facendone specifica richiesta formulata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 13/2001.

Si comunica inoltre che questa Agenzia non è Autorità preposta al rilascio di atti di assenso o diniego, funzione spettante agli Enti preposti per legge. Conseguentemente la mancata espressione di parere non potrà essere assunta, ai sensi dell'art. 17-bis della L. 241/90, come assenso relativamente agli argomenti oggetto della richiesta. Si invita codesto Ente a dare riscontro a quanto sopra, ai fini del perfezionamento del procedimento ai disposti di legge, ed evitare in tal modo l'introduzione di elementi di criticità.

REGIONE LOMBARDIA Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi Unità Organizzativa Urbanistica e V.A.S.
(file: RL_RLAOOZ1_2026_2522_ori.stamped), prot. com.le n. 9410 del 08/07/2026

Parere/contributo/osservazione dell'ente

In riferimento alla convocazione in oggetto si informa che Villa Guardia (CO) rientra nell'elenco dei Comuni tenuti ai sensi dell'art. 13, comma 8, LR 12/2005, all'invio del PGT (Piano di Governo del Territorio), o la sua variante, in Regione per la verifica rispetto agli obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraregionale espressi dal Piano Territoriale Regionale nello specifico: "Laminazione del torrente Seveso e affluenti".

Considerato però che la variante allo strumento urbanistico conseguente all'attivazione dello Sportello Unico in questione non rientra nella fattispecie di cui al citato art. 13 della LR 12/2005, riguardante la fase di approvazione degli atti costituenti il PGT o di sue varianti "ordinarie", non vi sono i presupposti per l'espressione del parere regionale.

A far data dell'entrata in vigore del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como è prevista in capo alla Provincia la funzione di verifica di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali, o delle sue varianti, con il proprio PTCP (rif. l.r. 1/2000), ricordando inoltre che ai sensi del comma 3 dell'art. 97 della LR 12/2005 non sono approvati i progetti per i quali la Conferenza dei Servizi rilevi elementi di

Risposta Area Edilizia Privata e Territorio

Nel prendere atto del contributo reso si conferma, come indicato nelle premesse, che l'ambito urbanistico non risulta interessato dagli Obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale del PTR, che recepisce gli aggiornamenti approvati con D.C.R. n. XII/42 del 20/06/2023, pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 26 del 1 luglio 2023 (tabella della Sezione 4 – Strumenti Operativi, e correlate) e successivo aggiornamento di cui alla D.C.R. n. XII/650 del 26/11/2024, pubblicata sul B.U.R.L, serie Ordinaria, n. 50 del 14/12/2024 e alla D.C.R. n. XII/1157 del 18/11/2025 (approvazione revisione generale del P.T.R, pubblicata sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2026).

Relativamente alla logistica di rilevanza comunale si rinvia agli approfondimenti di cui alla specifica integrazione in fase di assoggettabilità alla V.A.S (prot. 7207 del 20/05/2026, file *ATP4_CONTRODEDUZIONI VERBALE VAS DEL 2042026.PDF*) ed alla delibera di G.C. n. 55 del 03/06/2026, tenuto conto dei paragrafi 3.1.5.1 e 3.1.5.2 della citata DCC XII/1157 del 18/11/2025 (vedasi pagg. 42 e 121 della DCC XII/1157 del 18/11/2025), nonchè di quanto afferente alla L.R. 15/2024 e alla D.G.R. XII/3377 dell'11 novembre 2024, che definisce i criteri per individuare gli Ambiti



<i>incompatibilità con le previsioni prevalenti del PTCP e del PTR.</i> <i>Essendo l'attività in progetto un insediamento logistico di rilevanza comunale (inferiore ai 3 ettari di superficie operativa), si richiamano i contenuti dei Criteri e indirizzi per la pianificazione della Revisione Generale del PTR, approvata con DCC XII/1157 del 18/11/2025 (si veda il paragrafo 3.1.5.3 Criteri per i Comuni).</i> <i>Quanto sopra, fatti salvi eventuali contributi di altre strutture regionali espressi su tematiche specifiche.</i>	<i>Territoriali Idonei (ATI) destinati agli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale.</i> Si evidenzia che la logistica in progetto non ha caratteristiche di “<i>insediamenti logistici di carattere strategico</i>” (pag. 121 della DCC XII/1157 del 18/11/2025) poiché inferiore a 3 ettari), e non è di <i>rilevanza sovracomunale</i>. Per le compensazioni/realizzazioni di opere pubbliche e monetizzazioni si rinvia a quanto ampiamente descritto nelle delibere di G.C. n. 28 del 11/03/2026 e G.C. n. 55 del 03/06/2026, nonché nel DECRETO di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) prot. 8176 del 12/06/2026, e alla documentazione prodotta in atti ed esse afferenti. Si rammenta altresì che per l'intervento della logistica di natura comunale è stato applicato il criterio di cui all'art. 43, comma 2 sexies, lett. c), d) della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii
PROVINCIA DI COMO – Tutela Ambientale e Pianificazione del Territorio (file: <i>Parere_compatibilita_SUAP_EUROTEC.stamped</i>) prot. com.le n. 9743 del 14/07/2026	
Parere/contributo/osservazione dell'ente	Risposta Area Edilizia Privata e Territorio
<i>Premesso che:</i> <i>Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 02 agosto 2006 la Provincia di Como ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);</i> <i>Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 20 settembre 2006, il PTCP ha acquistato efficacia;</i> <i>Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., dalla data di decorrenza dell'efficacia del PTCP la Provincia esercita le funzioni amministrative attinenti la valutazione di compatibilità con il Piano stesso degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali e relative varianti;</i> <i>Con nota datata 09 febbraio 2009 (agli atti prot. 5709) è stata trasmessa circolare esplicativa riportante le modalità di valutazione di compatibilità del PTCP dei Programmi Integrati di Intervento (PII) e varianti ex art. 5 DPR 447/98 (SUAP), dove il punto 5.2 così recita:</i> <i>“Nei casi di aree che possono ricondursi al concetto urbanistico di nuove “espansioni” ricadenti nella rete ecologica del PTCP è necessario produrre documentazione di analisi tecnica con dimostrazione che le aree interessate:</i> <i>o non sono classificate dal PGT ambiti agricoli di interesse strategico.</i>	Nel prendere atto della compatibilità con il PTCP, si prescrive alla società EUROTEC (titolare e proponente) l'osservanza di quanto indicato dalla Provincia di Como, relativamente a: <i>Mobilità - Si prende atto che le indicazioni contenute nel parere VAS sono state recepite (punto F nell'atto unilaterale d'obbligo). <u>Si specifica che tutte le opere ricadenti lungo le strade di competenza provinciale dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione da parte del servizio Manutenzione Strade della Provincia di Como.</u></i> <i>[.....] l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio, si rimanda al sito della Comunità Energetica Rinnovabile EPC – Energie Provincia Como (www.cerprovinciacomo.it), di cui la scrivente amministrazione è socio fondatore e capofila di progetto e codesto spettabile comune socio fondatore, per un'eventuale adesione del proponente la variante nel ruolo di prosumer.</i>



- *Non presentano caratteristiche ambientali di rilievo tali compromettere le caratteristiche e la funzionalità della rete ecologica e pertanto costituiscono precisazione degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP (anche in riferimento agli studi condotti nell'ambito del procedimento di valutazione ambientale strategica del PGT).*
- *Non vengono superati i limiti di sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo (art. 38 NTA del PTCP), come indicato in sede di valutazione di compatibilità del PGT con il PTCP."*

Atteso che:

- *Con nota del 17 giugno 2026 (protocollata in data 18/06/2026 al n. 31161), lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) di Villa Guardia ha convocato specifica Conferenza di Servizi per l'espressione del parere di competenza inerente l'oggetto.*

Dato atto che:

- *Il presente parere, formulato a seguito di istruttoria interna, riguarda esclusivamente la valutazione di compatibilità dell'intervento in oggetto con il PTCP e segue il parere rilasciato quale contributo di questo Servizio in data 15 aprile 2026 (agli atti prot. 19593) nel procedimento di VAS.*

Considerato che:

- *Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo capannone, sull'ambito ATP/4 di superficie territoriale di 19.717,00 mq, destinato all'attività logistica.*
- *L'area oggetto di intervento in comune di Villa Guardia è azzonata nel PGT come "Ambito di Trasformazione ATP/4 a destinazione produttiva/logistica" e nel P.T.C.P. l'intervento ricade in zona urbanizzata.*
- *L'intervento in valutazione è finalizzato a consentire la modifica dei parametri urbanistici relativi a Superficie Lorda di Pavimento (SLP) e Superficie Coperta (SC):*
 - *La Superficie Lorda Pavimento (SLP) aumenta da mq 6.000 a mq 10.000*



- *La Superficie Coperta (SC) aumenta da mq 7.000 a mq 11.000*

Rilevato che tale previsione si configura come elemento di variante urbanistica ai contenuti del PGT del Comune di Villa Guardia.

Verificato che:

- *l'intervento non comporta nuovo consumo di suolo ai dell'art. 38 NTA del PTCP;*
- *in relazione ai contenuti della L.R. 31/14 il progetto non prevede nuovo consumo di suolo e pertanto non risulta necessario prevedere forme di bilancio ecologico.*

Vista e valutata la documentazione trasmessa, (agli atti protocollo n. 31161) ed in particolare l'allegato "ATP4_CONTRODEDUZIONI VERBALE VAS VAR SUAP DEL 28052026.PDF.P7M", relativa alle seguenti tematiche:

- *Verifica della superficie operativa di progetto, al fine di valutare l'eventuale superamento della soglia dimensionale per la definizione del livello di rilevanza sovracomunale (3 ha) e definire il corretto iter per l'approvazione del progetto nonché la verifica in merito alla sussistenza delle condizioni per l'avvio della procedura di VIA e verifica di VIA. Si prende atto che non sussistono le condizioni per l'avvio della procedura di verifica di VIA in quanto la superficie operativa risulta inferiore al limite di 3 ha stabilito dalla L.R. 15/2024 per l'identificazione del comparto come polo logistico di rilevanza sovracomunale, nonché dell'assenza dei presupposti tecnici per il dimezzamento delle soglie previsti dal D.M. 52/2015.*
- *Si prende atto delle verifiche e dei chiarimenti forniti in ordine alle componenti emissioni in atmosfera, consumi energetici, traffico, rumore, misure di mitigazione e di compensazione ambientale.*
- *Mobilità - Si prende atto che le indicazioni contenute nel parere VAS sono state recepite (punto F nell'atto unilaterale d'obbligo). Si specifica che tutte le opere ricadenti lungo le strade di competenza provinciale dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione da parte del servizio Manutenzione Strade della Provincia di Como.*



Evidenziato, al fine della leale collaborazione fra Enti, che il presente parere è reso ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., in relazione alla compatibilità con il PTCP. 3

Preso atto:

- *del decreto n. 8176 in data 12/06/2026, con cui l'Autorità Competente per la VAS esprime parere motivato di non assoggettabilità alla VAS per la proposta SUAP in variante al vigente Strumento Urbanistico;*
- *della dichiarazione di compatibilità geologica dell'intervento con gli strumenti di pianificazione vigenti.*

Richiamato l'art. 97 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

Richiamato altresì l'art. 14-ter, comma 8, della L. n. 241/90 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e considerato,

attesta che l'intervento di cui all'oggetto è compatibile con il PTCP.

Infine, atteso che la società promotrice della variante ha in progetto l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio, si rimanda al sito della Comunità Energetica Rinnovabile EPC – Energie Provincia Como (www.cerprovinciacomo.it), di cui la scrivente amministrazione è socio fondatore e capofila di progetto e codesto spettabile comune socio fondatore, per un'eventuale adesione del proponente la variante nel ruolo di prosumer.

IN CONCLUSIONE

Tenuto conto della precedente procedura di assoggettabilità alla V.A.S, conclusasi con regolare DECRETO (prot. 8176 del 12/06/2026) di cui alle premesse.

Visto e richiamato il parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Como Tutela Ambientale e Pianificazione del Territorio prot. com.le n. 9743 del 14/07/2026, di cui sopra.

La conferenza dei servizi esprime parere FAVOREVOLE alla richiesta da parte della società EUROTEC srl con sede in via Giuseppe Garibaldi 49 – 21100 Milano rispettivamente proprietari/utilizzatori dell'area oggetto di variante urbanistica, alle seguenti condizioni:

- a) Siano adempiute le prescrizioni riportate nel precedente DECRETO di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) prot. 8176 del 12/06/2026, per



quanto non già ottemperato con i chiarimenti/approfondimenti/aggiornamenti documentali/progettuali, di cui alle integrazioni prot. 4916, in data 20/05/2026 prot. 7207, in data 29/05/2026 prot. 7598 (in esito al verbale cds prot. 5861 del 20/04/2026), e per quanto invece rimandato alla fase esecutiva;

- b) **Siano adempiuti** i Pareri/Contributi/Osservazioni di tutti gli enti intervenuti come sopra riportati (rif. tabella conferenza variante urbanistica, di cui sopra),
- c) in ragione delle maggiori opere pubbliche e relativi maggiori importi delle stesse (giusto adempimento ai osservazioni/pareri/contributi degli enti resi sia in fase di esclusione VAS che in sede di variante urbanistica ai quali si rimanda), **venga aggiornata la tariffa relativa al collaudo delle opere in capo alla soc. EUROTEC che dovrà essere versata al comune di Villa Guardia.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che:



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

- la presente variante comporta la modifica della scheda d'ambito e atti afferenti per incremento dei soli indici edificatori (slp e sc), mantenendo invariato il perimetro di ambito urbanistico,
- la presente variante non comporta modifica degli shp file,
- dovrà essere acquisito e gestito, a cura della società proponente, il CIG in ANAC relativamente alle opere pubbliche realizzate in forma diretta di cui al D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.
- ogni altra ulteriore documentazione che dovesse rendersi necessaria per la definitiva approvazione e validazione della variante urbanistica, sarà a cura della società Eurotec, per quanto di sua esclusiva competenza.

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

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

Il presente verbale e i suoi allegati come sopra denominati sono trasmessi a:

- ARPA Lombardia, Dipartimento di Como;
- ATS Insubria,
- SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio, Varese,
- REGIONE LOMBARDIA Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi, Unità Organizzativa Urbanistica e V.A.S.,
- REGIONE LOMBARDIA, Direzione Generale Agricoltura,
- REGIONE LOMBARDIA, Direzione Generale Infrastrutture e Opere Pubbliche, Infrastrutture Viarie e Ciclabili Interventi Stradali e Olimpici
- PROVINCIA DI COMO Servizio Pianificazione e Tutela del Territorio,
- PROVINCIA DI COMO Settore Infrastrutture e rete e puntuali,
- AMMINISTRAZIONE COMUNALE di Villa Guardia,
- RESPONSABILE Area lavori Pubblici e Manutenzioni,
- COMANDO di Polizia Locale,
- Società Eurotec srl.

**** ** ****

Il Responsabile dell'Area Edilizia Privata e Territorio

Angelo arch. SABBADIN

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)