

SEDUTA DEL 05 NOVEMBRE 2025



CODICE ENTE 10597

COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 183

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO – EX P.A. 22, PER LA REALIZZAZIONE FABBRICATI RESIDENZIALI, IN LOCALITÀ SOMANA, STRADA DI SONVICO (EX P.L. N. 15), RICHIESTO DALLA TRE A IMMOBILIARE S.R.L. E DAI SIGG. L. F. E L. F.

Nell'anno duemilaventicinque, il giorno cinque del mese di Novembre, convocata per le ore 14:30, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede la seduta il Presidente FASOLI RICCARDO

Sono presenti i signori Assessori:

FASOLI RICCARDO	Sindaco	Presente
TAGLIAFERRI ANDREA	Vice Sindaco	Presente
NESSI SILVIA	Assessore	Presente
ZUCCHI GUIDO	Assessore	Presente
PACHERA DORIANA	Assessore	Presente
GATTI SERGIO	Assessore	Presente

Partecipa il Segretario comunale Dottor GIULIA VETRANO, il quale provvede alla redazione

del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco RICCARDO FASOLI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto segnato all'ordine del giorno.

N.183 Oggetto: ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO – EX P.A. 22, PER LA REALIZZAZIONE FABBRICATI RESIDENZIALI, IN LOCALITÀ SOMANA, STRADA DI SONVICO (EX P.L. N. 15), RICHIESTO DALLA TRE A IMMOBILIARE S.R.L. E DAI SIGG. L. F. E L. F.

La Giunta Comunale

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto : ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO – EX P.A. 22, PER LA REALIZZAZIONE FABBRICATI RESIDENZIALI, IN LOCALITÀ SOMANA, STRADA DI SONVICO (EX P.L. N. 15), RICHIESTO DALLA TRE A IMMOBILIARE S.R.L. E DAI SIGG. L. F. E L. F. illustrata dal Presidente.

Preso atto del parere espresso ai sensi dell'art 49 e dell'art 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 del Regolamento comunale sui controlli interni, in ordine :

- alla regolarita' tecnica

Delibera

1. Di approvare la proposta di deliberazione relativa all'oggetto, nel testo allegato alla presente come parte integrante e sostanziale.

2. Di comunicare la presente deliberazione al Capigruppo Consiliari, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 125 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 .

3. Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, dando atto che il presente punto e' stato deliberato ai voti unanimi, espressi per alzata di mano, con specifica e separata votazione .

Proposta di deliberazione

PREMESSO che, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 120 in data 11 luglio 2022, veniva approvato definitivamente il PA n. 22 a nome TRE A Immobiliare s.r.l. e Sigg. L. F. e L. F., per la realizzazione di n. 6 villette residenziali, in località Somana, (mappali 2233, 2234, 2235, 2237, 2238, 2239, 2241, 2242, 2312, 2313, 2314) quale naturale continuazione del precedente P.L. n. 15, non ultimato; (nell'arco di validità del PL 15 sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste, sono state realizzate e rese agibili n. 2 villette Ui1 e Ui2 e realizzato l'interrato della villetta Ui8);

DATO ATTO che in data 23.11.2022 veniva stipulata la relativa Convenzione Urbanistica per Piano di Attuazione relativa al P.A. n. 22, a rogito notaio Amalia Alippi, rep. n. 8859, Racc. n. 5975, registrato a Lecco il 12.12.2022 al numero 15855, serie 1T e trascritto a Lecco il 12.12.2022, Reg. Gen n. 20118, Reg. Part. n. 14539;

CONSIDERATO che il Comune di Mandello del Lario è ora dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 27.07.2023 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL- serie Avvisi e Concorsi - n. 48 del 29.11.2023;

CONSIDERATO che l'area oggetto di intervento, in base al PGT vigente, ricade in ambito denominato PA-b, normato dall'art. 83 delle Disposizioni Normative, che stabilisce che *"i piani attuativi vigenti individuati nelle tavole di progetto con apposita simbologia e con la denominazione PA-a e PA-b, mantengono la loro validità per la durata della convenzione stipulata, nel rispetto dei parametri edilizi contenuti nella convenzione. Alla scadenza della convenzione le aree sono ricondotte alla normativa delle zone omogenee di riferimento"*;

CONSIDERATO che la suddetta Convenzione Urbanistica prevede, all'art. 12 – varianti, che, *"ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. n. 12/05 è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante del Piano Attuativo, modificazione planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.A., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica"* e *"non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché conformi alle N.T.A., e, in particolare, alle norme di attuazione del P.A. a) la modificazione planivolumetrica e l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo b) omissis..."*

PRESO ATTO CHE in data 14.10.2025 prot. n. 20236, pratica edilizia n. 353/2025 è stata presentata presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del comune di Mandello del Lario una proposta di "Variante al Piano Attuativo P.A.22 per la realizzazione di villette residenziali in località Somana" richiesto dalla TRE A Immobiliare s.r.l. e dai Sigg. L. F. e L. F.;

DATO ATTO CHE la proposta di variante prevede il mantenimento del progetto originario relativamente alle unità immobiliari Ui3 e Ui4, la fusione in un'unica villetta delle Unità Immobiliari Ui5 e Ui6 (mantenendo n. 2 unità immobiliari) e la sostituzione delle unità immobiliari Ui7 e Ui8 con una villetta denominata Ui7, andando a modificare l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche tipologiche del P.A., con edificazione di volumi e spazi radicalmente diversi dagli esempi descritti negli elaborati del P.A.;

DATO ATTO che si rende pertanto necessaria l'approvazione di preventiva variante al P.A., non rientrando le modifiche al P.A. approvato nelle esclusioni previste dall'art. 12 della Convenzione Urbanistica e dall'art. 14, comma 12 della L.R. n. 12/05;

DATO ATTO CHE in data 20.10.2025 la Commissione per il Paesaggio, in relazione all'impatto paesistico del progetto per intervento in zona non assoggettata a tutela paesaggistica, ha espresso il seguente parere: *"visti gli elaborati presentati, inerenti il planivolumetrico e in particolare le tav. A06 progetto autorizzato – B06 variante 2025 planimetria di progetto – C04 planimetria stato di fatto (realizzato) – C05 planivolumetrico di comparazione – si esprima parere favorevole"*;

DATO ATTO CHE la Commissione Edilizia, nella seduta del 27.10.2025, ha espresso parere favorevole;

CONSIDERATO che l'istruttoria della pratica è completa;

CONSIDERATO che nell'area del P.A. 22 sono presenti nr. 2 villette realizzate in conformità (Ui1 e Ui2) con il precedente Piano di Lottizzazione P.L. 15, non ultimato (di cui il P.A. n. 22 costituisce la naturale prosecuzione) e che le opere di urbanizzazione e le aree a standard sono state tutte realizzate e collaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale;

RITENUTO di predisporre una nuova convenzione quale modifica/aggiornamento alla Convenzione Urbanistica per Piano di Attuazione relativa al P.A. n. 22, a rogito notaio Amalia Alippi, rep. n. 8859, Racc. n. 5975, registrato a Lecco il 12.12.2022 al numero 15855, serie 1T e trascritto a Lecco il 12.12.2022, Reg. Gen n. 20118, Reg. Part. n. 14539;

CONSIDERATO che l'intervento in progetto prevede il rispetto delle norme edilizie-urbanistiche del P.A. n. 22, compreso indici e limiti urbanistici e non modifica la superficie territoriale; verranno realizzate le villette Ui3 – Ui4 senza modifiche, le unità immobiliari Ui5 e Ui6 verranno unite in un'unica villetta bifamiliare e verrà realizzata un'unica villetta Ui7, in sostituzione delle Ui7 Ui8 previste nel progetto originario;

VISTI gli elaborati tecnici costituenti l'istanza di variante al Piano Attuativo (P.A. n. 22), pratica edilizia n. 353/2025, per la realizzazione di fabbricati residenziali, in località Somana, Strada di Sonvico n. 5 (ex P.L. n. 15), richiesto dalla TRE A Immobiliare s.r.l. e dai Sigg. L. F. e L. F., a firma dell'Ing. Tiziano Gaddi, costituiti dai seguenti elaborati:

NUMERO	TITOLO	DATA E PROT.
--	Proposta di Piano Attuativo	14.10.2025/20236
--	Delega alla presentazione telematica – VAR2025	14.10.2025/20236
--	Esame impatto paesistico – VAR2025	14.10.2025/20236
--	Relazione idraulica di invarianza idraulica – PA variante 2025	14.10.2025/20236
--	Relazione tecnica economica – VAR2025	14.10.2025/20236
--	Relazione tecnica paesaggistica – VAR2025	14.10.2025/20236
--	Schema di convenzione – VAR2025	03.11.2025/21693
--	Tavole grafiche COMPARATIVE VAR2025	14.10.2025/20236
--	Tavole grafiche PA22 VARIANTE2025	14.10.2025/20236
--	Tavole grafiche PA22	14.10.2025/20236

CONSIDERATO che l'intervento proposto è conforme alle previsioni degli atti del P.G.T.;

VISTA la L.R. 12/2005 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 14 "Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi" della L.R. 12/2005 l'adozione e l'approvazione di tale Piano Attuativo è di competenza della Giunta Comunale;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è stato acquisito ed allegato alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile di Struttura competente.

A VOTI

DELIBERA

1. Di adottare la variante al Piano Attuativo – P.A. 22 per la realizzazione di fabbricati residenziali, in località Somana, Strada di Sonvico (ex P.L. n. 15), composto dai seguenti allegati:

NUMERO	TITOLO	DATA E PROT.
--	Proposta di Piano Attuativo	14.10.2025/20236
--	Delega alla presentazione telematica – VAR2025	14.10.2025/20236
--	Esame impatto paesistico – VAR2025	14.10.2025/20236
--	Relazione idraulica di invarianza idraulica – PA variante 2025	14.10.2025/20236
--	Relazione tecnica economica – VAR2025	14.10.2025/20236
--	Relazione tecnica paesaggistica – VAR2025	14.10.2025/20236
--	Schema di convenzione – VAR2025	03.11.2025/21693
--	Tavole grafiche COMPARATIVE VAR2025	14.10.2025/20236
--	Tavole grafiche PA22 VARIANTE2025	14.10.2025/20236
--	Tavole grafiche PA22	14.10.2025/20236

2. Di dare atto che al presente Piano Attuativo si applica la procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

3. Di dare atto che gli elaborati sopraelencati saranno depositati presso la Segreteria Comunale per quindici giorni consecutivi e pubblicati sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale. Del deposito e della pubblicazione, nel sito informatico dell'Amministrazione Comunale, sarà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;

4. Di dare atto che durante il periodo di pubblicazione, chiunque avrà facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, potrà presentare osservazioni;

5. Di demandare al Responsabile di struttura n.7 Edilizia Privata e Urbanistica l'assunzione degli atti e provvedimenti conseguenti ai sensi della legge regionale 12/2005 e s.m.i.;

6. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
RICCARDO FASOLI

Il Segretario comunale
GIULIA VETRANO