



COMUNE DI FALOPPIO

Provincia di Como

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 32 DEL 25/05/2026

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI RECUPERO RIGUARDANTE L'INTERVENTO DI RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE AL MAPPALE 705 DEL NCEU IN LOCALITÀ FILATOIO.

Il **25/05/2026** alle ore **15.30** presso il **COMUNE DI FALOPPIO**.

Previa l'osservanza delle disposizioni di legge in materia si è riunita la Giunta Comunale

Risultano:

Componente		Presente
PRESTINARI GIUSEPPE	Sindaco	SI
FLOR ANNA	Assessore	SI
LAMPREDA PAOLO	Assessore	SI - DA REMOTO
BIZZANELLI IRIS	Assessore	SI
DELLACA' MARIO	Assessore	SI

Presenti 5 Assenti 0 Assenti Giustificati 0

Partecipa il **Segretario Comunale**, Dott. **GIORDANI LUCIA**, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il **Sindaco**, **PRESTINARI GIUSEPPE** e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI RECUPERO RIGUARDANTE L'INTERVENTO DI RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE AL MAPPALE 705 DEL NCEU IN LOCALITÀ FILATOIO.

Dato atto che la modalità di partecipazione alla presente seduta è quella della videoconferenza, su piattaforma Google Meet, secondo quanto stabilito dal Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi collegiali del Comune di Faloppio in modalità telematica, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 27.02.2025;

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- il Sig. [omissis] generalizzato nell'Allegato 1 riservato non soggetto a pubblicazione è proprietario dell'immobile sito in Comune di Faloppio (CO), Località Filatoio, identificato catastalmente al Foglio 1, mappale 705, della superficie territoriale rilevata pari a mq. 1552,70.
- l'area risulta classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio quale "Ambito del Tessuto Urbano consolidato di antica formazione a prevalente destinazione residenziale", disciplinato dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione Classificazione dell'intervento e modalità operativa: Modificativo (MD) lettera f) – Ricomposizione volumetrica (senza aumento di volume). L'intervento è consentito mediante Piano Attuativo.
- l'ambito è soggetto al vincolo di cui all'art. 142 lett. c) del DLgs n° 42/2004, in quanto compreso, in parte, nella fascia di mt 150 dal Torrente Faloppia.
- la proprietà ha presentato richiesta in data 11/12/2025, prot. comunale n. 09889, di approvazione proposta di Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 28 della L. n° 457/1978, dell'art. 12 della L.R. n° 12/2005 e dell'art. 3 lettera d) del D.P.R. n° 380/2001, finalizzata alla ricomposizione volumetrica mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente;
- la proprietà ha presentato integrazione spontanea alla suddetta richiesta in data 12/03/2026 prot. 02036
- la suddetta istanza risulta corredata da proposta planivolumetrica complessiva riguardante l'intero ambito con progettazione unitaria e volumetria definita, al fine di condividere le scelte progettuali;
- l'intervento proposto risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti e subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica;
- l'intervento in oggetto prevede in sintesi: demolizione dell'edificio esistente e successiva ricomposizione volumetrica interna al lotto, finalizzata a ridefinire il nuovo assetto edilizio secondo criteri di riordino morfologico delle superfici e dei volumi, garantendo una corretta relazione tra piano di campagna, nuovi manufatti e contesto edificato, ottimizzazione funzionale degli spazi interni ed esterni, adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, compresi i criteri di invarianza idraulica e la gestione delle superfici drenanti, miglioramento delle prestazioni energetiche e costruttive rispetto allo stato attuale

RILEVATO CHE l'attuazione del predetto intervento è subordinata alla preliminare approvazione dello schema di convenzione a garanzia degli standard necessari e degli impegni a carico del Soggetto attuatore, concordati con l'Amministrazione Comunale nella fase preventiva all'approvazione;

RILEVATO CHE il progetto di Piano di Recupero, per quanto riguarda gli aspetti plano-volumetrici è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 30/03/2026 e che gli aspetti tipologici saranno oggetto di successiva valutazione;

VISTO ED ESAMINATO il Piano di Recupero in esame, predisposto dall'Arch. Dell'Oca Maria Rosa e composto dai seguenti elaborati:

- *Tavola 01* - Inquadramento Urbanistico: PGT e Vincoli
- *Tavola 02* - Stato dei Luoghi - Planimetria quotata e Perimetro P.A.
- *Tavola 03* - Prospetti Stato di Fatto - Schema di calcolo del volume esistente
- *Tavola 03bis* - Piante Stato di Fatto – Schema di calcolo volume autorimesse
- *Tavola 04* - Planivolumetrico Intervento
- *Tavola 05* - Planivolumetrico di Progetto
- *Tavola 06* - Profili Regolatori
- *Tavola 07* - Canalizzazioni e Sottoservizi
- *Tavola 08* - Superficie Drenante
- Schema di Convenzione
- Titolo di Proprietà
- Visure Catastali

DATO ATTO CHE la convenzione urbanistica sopra indicata contiene gli impegni economici connessi all'attuazione dell'intervento proposto e regola, tra l'altro:

- la volumetria massima edificabile pari a mc 1401,32;
- la monetizzazione delle aree standard;
- il versamento degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), commisurati alle quantità volumetriche contemplate dal piano;
- il versamento del contributo relativo al Costo di Costruzione, ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. n° 380/2001, che sarà versato in base alle disposizioni vigenti;
- l'importo relativo al conguaglio economico, di cui all'art. 42 comma 6 delle NTA di PGT vigente, non dovuto in quanto la costruzione del nuovo edificio ha un costo superiore a quello di ristrutturazione;
- la realizzazione delle opere private funzionali all'allacciamento fognario;
- la disciplina delle servitù necessarie all'attuazione dell'intervento che verrà formalizzata da Atto Notarile, registrato e trascritto tra le parti, alla presentazione del titolo abilitativo;

RILEVATO che gli impegni convenzionali sopra illustrati concordati tra le parti garantiscono il soddisfacimento dell'interesse pubblico in ordine all'attuazione del presente intervento edilizio convenzionato;

RITENUTO di procedere alla sua adozione, ai sensi dell'art. 28 della L. 457/1978 e dell'art. 12 della L.R. 12/2005, ed in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio;

VISTO l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

ACQUISITO, ai sensi dell'art. 49 del T.U.EE.LL., il parere favorevole del Responsabile dell'Area Tecnica, per quanto attiene alla regolarità tecnica.

VISTO il T.U.EE.LL.

DATO ATTO che i componenti della Giunta hanno partecipato alla seduta con modalità telematica, attraverso la piattaforma Google Meet e che sono state rispettate le previsioni di cui al Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi collegiali del comune di Faloppio in modalità telematica, e specificamente:

- Sono presenti in aula il Sindaco Giuseppe Prestinari, la Segretaria Comunale, l'Assessore Mario Dellaca', l'Assessore Flor Anna e l'Assessore Iris Bizzanelli, mentre partecipa a distanza la l'Assessore Paolo Lampreda;
- la seduta si intende tuttavia effettuata in via convenzionale presso la sede istituzionale del Comune, ove è allocato il sistema di verbalizzazione e conservazione delle deliberazioni collegiali;
- tutti gli assessori sono identificati con certezza dal Segretario Comunale verbalizzante;
- durante la seduta tutti i componenti hanno avuto facoltà di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sull'argomento iscritto all'ordine del giorno;
- le strumentazioni e gli accorgimenti tecnologici adottati hanno garantito un adeguato livello di riservatezza delle comunicazioni e un adeguato livello di sicurezza del sistema;
- l'adunanza si è svolta regolarmente e pertanto è possibile constatare e proclamare i risultati della votazione palese;

AD UNANIMITA' di voti espressi nelle forme di legge;

PER quanto premesso;

D E L I B E R A

- 1) **DI DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto che qui si intendono interamente riportate e trascritte;
- 2) **DI ADOTTARE**, per le motivazioni espresse in premessa il PIANO DI RECUPERO riguardante il progetto di "RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE AL MAPPALE 705 DEL NCEU IN LOCALITÀ FILATOIO – VIA MULINI", predisposto dall'Arch. Dell'Oca Maria Rosa e composto dai seguenti elaborati, allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:
 - a. *Tavola 01* - Inquadramento Urbanistico: PGT e Vincoli
 - b. *Tavola 02* - Stato dei Luoghi - Planimetria quotata e Perimetro P.A.
 - c. *Tavola 03* - Prospetti Stato di Fatto - Schema di calcolo del volume esistente
 - d. *Tavola 03bis* - Piante Stato di Fatto - Schema di calcolo volume autorimesse
 - e. *Tavola 04* - Planivolumetrico Intervento
 - f. *Tavola 05* - Planivolumetrico di Progetto
 - g. *Tavola 06* - Profili Regolatori
 - h. *Tavola 07* - Canalizzazioni e Sottoservizi
 - i. *Tavola 08* - Superficie Drenante
 - j. Schema di Convenzione
 - k. Titolo di Proprietà
 - l. Visure Catastali
- 3) **DI PUBBLICARE** avviso di deposito della presente deliberazione unitamente ai suoi allegati per 15 giorni consecutivi;
- 4) **DI DARE ATTO** che durante il periodo di pubblicazione chiunque può prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni;

- 5) **DI DARE ATTO** altresì che entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni la Giunta Comunale approva il Piano di Recupero in oggetto, decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate, e che la sottoscrizione in forma pubblica della Convenzione urbanistica è condizione per il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento edilizio;
- 6) **DI DARE ATTO** che il Responsabile dell'Area Tecnica potrà apportare allo schema di convenzione le modifiche e le correzioni non sostanziali che si rendessero necessarie per il perfezionamento dell'atto.
- 7) **DI RENDERE**, con separata ed unanime votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto da

Il Presidente
PRESTINARI GIUSEPPE

Il Segretario Comunale
GIORDANI LUCIA
