



COMUNE DI COLICO

23823 COLICO (Lecco) - Piazza V° Alpini

Centralino 0341934711 - Fax 0341934716

Codice Fiscale 83006690131 - Partita IVA 00710580135

PUNTO N. 13 O.D.G.

RISPOSTA AD INTERPELLANZA PRESENTATA DAL GRUPPO CONSILIARE "FRANCO DE POI SINDACO" PROT. 0002279/02/03/1 – AREA "EX CARIBONI" E DINTORNI.

RISPOSTA

Premesso che:

- 1) L'area in argomento è formata da un appezzamento avente un'estensione di **ca 7.900** mq sul quale insistono fabbricati dismessi, già adibiti ad uso terziario/produttivo, la c.d. vecchia sede della **Cariboni Paride Spa**, costituita da un edificio principale ad uso uffici, da un capannone ad uso officina e da un corpo di tettoie.

Nell'anno 2007 a seguito di gara esperita dalla Amministrazione Straordinaria della Cariboni Paride Spa, gli immobili sono stati aggiudicati alla società **Giardelli Costruzioni Spa**.

Il complesso immobiliare predetto risultava urbanisticamente inserito, prima del nuovo PGT, in un ampio "Comparto di Riqualficazione Urbanistico Ambientale (CRUA)", costituito da n. 5 sub comparti e assoggettati, ciascuno di essi, ad un autonomo Piano Attuativo. Il complesso in questione costituiva il Sub Comparto 2 in relazione al quale la previgente norma di PRG, richiamando la vocazione turistica del sito, prevedeva, con il ricorso ad un Piano Attuativo, la demolizione integrale dei fabbricati esistenti, ritenuti non più compatibili con il tessuto urbano circostante e la conversione ad uso turistico ricettivo dell'area con uno sviluppo edificatorio massimo di **8.500 mc**.

- 2) In data **30.07.2010**, la proprietà ha presentato una "RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 5 D.P.R. 447/98 PER PROGETTO COMPORTANTE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI", al fine di realizzare una struttura turistico – ricettiva – commerciale per **mc. 18.842**.

La Giunta Comunale, in data **18.10.2010**, con propria delibera n. **121**, avente ad oggetto "DELIBERA DI IMPULSO IN ORDINE ALLA RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 5 DEL D.P.R. 447/98, PRESENTATA DALLA SOCIETA'

GIARDELLI E C. SNC", ha ritenuto di non condividere il progetto presentato (non in relazione alla volumetria richiesta) ma, in quanto lo stesso non portava nessuna novità architettonica che contribuisse a migliorare l'impatto ambientale – paesaggistico della zona.

- 3) Questa Amministrazione Comunale, valutate le precedenti richieste e il mancato accoglimento delle stesse, considerate le opportunità previste dalla L.R. 12/05 in materia di compensazione, ha previsto nel nuovo PGT una classificazione dell'intero complesso immobiliare in argomento in un ambito disciplinato dal Piano dei Servizi, destinato a servizi pubblici e di interesse pubblico per la residenza, contraddistinto dalla sigla SR. Più in particolare, il complesso in questione è stato inserito tra quelli da acquisire in capo al comune con il meccanismo della perequazione e della compensazione urbanistica, in quanto dotato di capacità edificatoria teorica che si traduce, al momento della cessione gratuita al comune del complesso, in diritti edificatori trasferibili negli ambiti di trasformazione previsti dal PGT.

Procedura questa che può esser attuata solo con la volontà della proprietà e con le condizioni economiche di mercato idonee a far partire diversi ambiti di trasformazione per poter recepire i diritti edificatori in argomento. Condizioni queste che dall'introduzione del nuovo strumento urbanistico non si sono verificate né sul territorio comunale così come tale innovazione non pare abbia trovato concreta applicazione nel resto della Regione Lombardia. Va inoltre sottolineato che anche in considerazione della diminuzione degli indici volumetrici previsti nel vigente PGT, è da escludere che anche in futuro vi possano essere condizioni tali da attivare concretamente la cessione di diritti edificatori trasferibili.

- 4) La proprietà rispetto agli atti del PGT ha presentato ricorso, in data **04.04.2014**, per l'annullamento del Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione consiliare **n. 33 del 11.07.2013**, avente ad oggetto l'esame delle controdeduzioni alle osservazioni nonché l'approvazione definitiva del PGT, efficace dal **05.02.2014**, a seguito della pubblicazione sul BURL. Ricorso tuttora pendente.
- 5) La società Giardelli Costruzioni Spa, proprietaria degli immobili in argomento, ha presentato in data **06.02.2015**, una richiesta di parere preliminare per un programma Integrato di Intervento in variante al vigente PGT ai sensi della L.R. 12.04.1999, n. 9 e s.m.i. Questa proposta in sintesi richiede la possibilità di realizzare mc **6.203,6** con destinazione residenziale e mc. **529,56** con destinazione commerciale. Verrebbe ceduta gratuitamente un'area di **3.134 mq**, destinazione, la realizzazione di opere pubbliche per

circa **600.000,00 €** oltre al pagamento degli oneri urbanizzazione, oggi unica fonte di entrata per la realizzazione di interventi in conto capitale (opere pubbliche).

- 6) Una seconda proposta, presentata sempre dalla società Giardelli Costruzioni Spa, in data **06.02.2015**, prevede la cessione dell'area e degli immobili al Comune di Colico, al prezzo di **€ 1.784.216,52**.

In conclusione si precisa che:

- a) Il rudere dell'area ex Cariboni, collocato in una delle aree di maggior pregio, fornisce indubbiamente una immagine di degrado con conseguenti riflessi negativi per il paese;
- b) Quanto sia sentito dalla cittadinanza lo si può constatare anche dalle preoccupazioni di alcuni cittadini, promotori di una petizione popolare tuttora in corso;
- c) Considerato che con la richiesta depositata in data 6 u.s. dalla società Giardelli Costruzioni viene espressamente richiesto di esprimere parere preliminare in ordine alle proposte presentate, escludendo ovviamente già in questa fase la possibilità di sostenere l'onere finanziario per l'acquisto dell'immobile, l'Amministrazione Comunale, previa istruttoria tecnica preliminare, valuterà nel dettaglio le condizioni poste e, se ravvisabile nella stessa vantaggi di pubblico interesse, assentirà l'approfondimento dell'iter tecnico-amministrativo tenendo ovviamente in considerazione che trattandosi di una procedura in variante al PGT dovrà essere sottoposta alla valutazione sovrana del Consiglio Comunale che potrà o meno approvare o respingere l'intervento proposto.
- d) Con riferimento alla richiesta avanzata da entrambi i Gruppi di opposizione relativamente alla possibilità di procedere alla demolizione dell'immobile, salvaguardando i volumi ed alla possibilità di intervenire con specifiche Ordinanze Sindacali si rappresenta che già in precedenza questo Ente è intervenuto nei confronti della proprietà per la rimozione di materiali depositati all'interno della struttura e per il ripristino delle condizioni di salubrità dei luoghi, intervento che verrà ripetuto ogni qual volta vi sia la necessità, mentre per la demolizione della struttura si può procedere solo con le procedure di cui all'art. 98 della L.R. 12/05 e comunque se vi è la disponibilità da parte della società Giardelli Costruzioni Spa.
- e) Infine, rispetto alla convenzione per l'attuazione del Sub Comparto 1, limitrofo all'area in argomento, sono state ultimate le seguenti opere di urbanizzazione: Auditorium, rotonda su via Alle Torri incrocio Viale Padania, parcheggio su Viale Padania, parco a verde, mentre resta da completare la strada di collegamento tra Via Alle Torri e Via Montecchio

Nord, la rotondina su via Montecchio Nord e alcuni parcheggi a valle dell'Auditorium. Scaduti i termini per il completamento di queste opere, da ultimo prorogati con il D.L. 69/13 convertito con la Legge n. 98/13, nel caso in cui non fossero ultimate tutte le urbanizzazioni, si attiverà la procedura di escussione della relativa fidejussione e si provvederà direttamente al completamento delle stesse.

Dalla Casa Municipale, Colico 16 febbraio 2016.