



Città di Lecco

# Città di Lecco

Piazza Diaz, 1 – 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/ 481111- Fax. 286874 - C.F.00623530136

**ORIGINALE**

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE Numero 24 del 29.04.2009

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO EX SALE CINEMATOGRAFICHE NUOVO E MIGNON –  
INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO EX L. 457/1978 ED  
ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 25, COMMA 8 BIS, L.R. 12/2005,  
MODIFICATA DALLA L.R. 12/2006

L'anno duemilanove e questo giorno ventinove del mese di aprile alle ore 19.00 nella Sala Consiliare della Residenza Municipale, previa convocazione ai sensi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta di prima convocazione, nelle persone dei Sigg. Consiglieri:

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
Faggi Antonella – <b>Sindaco</b>	X		Cereda Luigi	X	
Mauri Emanuele – <b>Presidente</b>	X		Miceli Salvatore	X	
Faggi Giuseppe	X		Romeo Dario	X	
Caravia Giovambattista	X		Erba Alberto	X	
Boscagli Filippo	X		Marelli Alfredo	X	
Bezzi Gianluca	X		Ripamonti Claudio		X
Martini Richard – <b>Vice Presidente</b>	X		Pozza Domenico		X
Di Gennaro Roberto		X	Crimella Fausto	X	
Beretta Maria	X		Angelibusi Stefano	X	
Bernardo Sergio	X		Parisi Viviana	X	
Badessi Nicola		X	Pietrobelli Roberto	X	
Polvara Dante	X		Mazzoleni Enrico	X	
Nava Luca	X		Tavola Mario	X	
Valsecchi Olivo	X		Mazzoleni Martino	X	
Bodega Lorenzo		X	Manzini Bruno	X	
Sorrentino Francesco	X		Buizza Giorgio	X	
Locatelli Pierino	X		Invernizzi Carlo	X	
De Capitani Giulio	X		Pogliani Giuseppe	X	
Andreoli Piergiorgio	X		Colombo Lionello		X
Pasquini Antonio		X	Quintini Walter	X	
Zamperini Giacomo	X		<b>T O T A L E</b>	<b>34</b>	<b>07</b>

Presiede l'adunanza il dott. Emanuele MAURI in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, assistito dal Segretario Generale, dott. Vincenzo DEL REGNO

Su proposta del Presidente sono stati scelti, quali Scrutatori, i Consiglieri Comunali:

ANDREOLI – BEZZI – MANZINI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- Premesso che:

La Società Nexo S.r.l. ha presentato istanza in data 03.07.2007 prot. 31146 del 10.07.2007, successivamente integrata in data 12.12.2008, 09.02.2009 e 10.03.2009, per l'approvazione del Piano di Recupero riguardante l'immobile denominato "ex sale cinematografiche Nuovo e Mignon", individuato al NCEU al **mappale n. 515 sub 26, 27 e 28** del Comune Amministrativo e Censuario di Lecco.

Il P.R.G. vigente, approvato con D.G.R.L. n.° VI/49486 del 07.04.2000, include l'immobile in oggetto tra le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e azzona l'area come **Zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68 - Zone Centrali (PC-A), con edificio classificato nella categoria 5**; il combinato disposto degli articoli **21.2.2 e 23 delle N.T.A del P.R.G.** vigente prescrive per l'intervento oggetto della presente deliberazione la predisposizione di un Piano Attuativo convenzionato, in quanto la S.L.P. in progetto (nuova previsione e ristrutturazione) è maggiore di mq. 1.500.

Per quanto riguarda la fattibilità geologica l'area oggetto di intervento ricade parte in classe 1 "Fattibilità senza particolari limitazioni" e parte in classe 4 "Fattibilità con gravi limitazione" relativa alla zona di tutela assoluta dei corsi d'acqua (Caldone); per le opere in fascia di tutela assoluta del Torrente Caldone in assenza della Normativa di Polizia Idraulica derivante dall'individuazione definitiva del reticolo minore, in via transitoria, sono da applicarsi le disposizioni del R.D. n. 523/1904 e dovrà essere acquisita Autorizzazione Idraulica.

Per quanto attiene i dati generali di progetto, in conformità a quanto previsto dal P.R.G. vigente, il Piano di Recupero riguarda il recupero di complessivi **mc 10.974,21** di volume effettivo (Ve), di cui **mc 5.192,36** (Ve) relativi alla parte di edificio soggetto a ristrutturazione senza demolizione e **mc 5.781,85** (Ve) relativi alla parte di edificio soggetto a demolizione e ricostruzione, **corrispondenti a mc. 3.203,35 di Volume virtuale (V) a destinazione residenziale e mq. 1.297,62 di Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) a destinazione commerciale/terziaria.**

Nello specifico il Piano di Recupero prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale attestantesi su Via Caprera, con quattro piani fuori terra, di cui tre piani abitabili ed un piano piloti destinato a parcheggio privato, e la ristrutturazione delle superfici di proprietà della Società Nexo S.r.l. presenti al piano terra, primo, secondo e terzo del condominio esistente lungo Via Costituzione, con la previsione di spazi terziari/commerciali.

In merito alla verifica degli standard, la superficie totale indotta dall'intervento è pari **mq.1.203,10** e considerato l'ambito di intervento che non presenta aree azionate a standard e dove non si riscontra la presenza di aree che possano avere una valenza di interesse e di funzionalità quali standard pubblici, si ritiene di accettare la richiesta di monetizzazione dei soggetti attuatori.

La quota parte di standard da reperire, pari a **mq. 1.203,10**, viene monetizzata al prezzo unitario di **€ 163,53 (euro centosesantatre,53)** al metro quadrato, come da Giudizio di Stima allegata al Piano Attuativo, per cui l'importo della monetizzazione risulta come segue:

**mq.1.203,10x€/mq.163,53= €.196.742,94 (euro centonovantaseimilasettecentoquarantadue,94).**

Il progetto è stato esaminato e sono stati acquisiti i pareri favorevoli della Commissione Edilizia, della Commissione Urbanistica e del Consiglio di Zona.

Relativamente alle opere di urbanizzazione è stato acquisito parere favorevole del Settore Programmazione Gestione e Controllo Lavori Pubblici del 13.11.2007 prot. 2532374 e sono state

recepito le indicazioni in esso contenute di seguito specificate: riqualificazione di via Caprera nel tratto da Via Aspromonte e Piazza Manzoni mediante il rifacimento della sede stradale in cubetti di porfido, la formazione di marciapiedi in cubetti di porfido ed il rifacimento dell'impianto di illuminazione; rifacimento previa fresatura di tutta la superficie del marciapiedi di Viale della Costituzione, nel tratto delimitato da Via Aspromonte e Piazza Manzoni, posa in opera di dissuasori con catene e sistemazione dell'aiuola spartitraffico.

L'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare è pari € **95.000,00** a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e l'importo complessivo desunto dal quadro economico comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'art. 12 del D.lgs n.494 del 1996), I.V.A., spese tecniche per direzione e collaudo è pari a € **125.000,00**; a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione è prevista la consegna di idonea polizza fidejussoria pari a 100% dell'importo desunto dal quadro economico.

In merito alle opere di urbanizzazione la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo saranno effettuati secondo i disposti di cui al D.Lgs 163/2006, come previsto nella Convenzione e nelle N.T.A. del Piano di Recupero.

Sono stati acquisiti i pareri dell'**ARPA** in data **14.08.2008** prot. **117096/3.1.3.** e dell'**ASL** in data **09.07.2008** prot. **41810**, allegati agli elaborati di piano attuativo, che contengono osservazioni e richieste di integrazioni alcune delle quali recepite negli elaborati di Piano di Recupero: nello specifico è stata integrata la planimetria di progetto con le reti di raccolta e scarico reflui e acque di natura meteorica; al piano interrato è stato previsto il locale immondezzaio; è stata integrata la Relazione Geologica in merito alla richiesta di chiarimento relativo all'anomalia evidenziata con Georadar.

Alcune indicazioni evidenziate dall'**ARPA** e dall'**ASL** dovranno essere verificate in fase esecutiva e per queste gli operatori hanno presentato la dichiarazione di recepimento delle indicazioni dell'**ARPA** e dell'**ASL** con l'impegno ad attenersi in fase esecutiva.

L'intervento assolve l'obbligo di dotazione di parcheggi privati previsto dalla L. 122/89 e dall'art. 14 delle N.T.A, come individuati nelle tavole progettuali.

Per ogni ulteriore informazione riguardante il progetto si rimanda al testo della bozza di convenzione e agli altri allegati a corredo della pratica di cui si compone il Piano di Recupero, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

Dato atto che il progetto in oggetto di cui si propone l'adozione è conforme alle prescrizioni del Piano Regolatore Vigente.

Visto l'art. 25 comma 8 bis della l.r. 12/05 così come modificata dalla l.r. 5/09, che fino all'adeguamento di cui all'art. 26 commi 2 e 3 della l.r.12/05, demanda al Consiglio Comunale l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, con la procedura di cui all'art.3 della L.R. 23/1997.

- Vista la legge 1150/42;
- Vista la legge 457/78;
- Vista la l.r.12/05;
- Vista la l.r. 5/09;
- Viste le NTA di PRG;

- Acquisiti i seguenti pareri:

- Commissione Urbanistica in data **14.02.2008**;
- Commissione Edilizia in data **31.07.08**;
- Settore Programmazione Gestione e Controllo Lavori Pubblici del **13.11.2007 prot. 2532374**;
- Consiglio di Zona n.1 nella seduta **16.07.2008**;
- ASL in data **09.07.08 prot. 41810**;
- ARPA in data **14.08.08 prot. 117096/3.1.3.**;

- Visto il vigente Statuto comunale;

- Visto l'art. 42 del decreto legislativo 267/2000;

- Visto il parere tecnico espresso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000;

- Con n. 19 voti favorevoli, n. 12 voti contrari (Angelibusì, Buizza, Crimella, Invernizzi, Manzini, Marelli, Mazzoleni E., Mazzoleni M., Parisi, Pietrobelli, Pogliani e Quintini) e n. 2 astenuti (Cereda e Zamperini)

### **DELIBERA**

1. Di recepire le motivazioni e le considerazioni contenute nelle premesse.
2. Di individuare nell'ambito di P.R.G. vigente, l'Unità Minima di Intervento da assoggettare a Piano di Recupero ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge 05.08.1978 n.457, come descritto in premessa, corrispondente al **mappale n. 515 sub 26, 27 e 28** del NCEU, Comune Amministrativo e Censuario di Lecco.
3. Di adottare, ai sensi dell'art.25 comma 8 bis l.r.12/05 modificata dalla l.r. 05/09, il Piano di Recupero previsto ai sensi dell'art.15, 21.2.2 e 23 delle NTA di PRG vigente, riguardante l'immobile denominato "ex sale cinematografiche Nuovo e Mignon", individuate al NCEU al **mappale n. 515 sub 26, 27 e 28** del Comune Amministrativo e Censuario di Lecco, composto dai seguenti elaborati:

**Bozza di convenzione**

**Relazione tecnica**

**Allegati:**

N.t.a.

Computo metrico estimativo - Quadro Economico

Documenti inerenti il titolo di proprietà

Verbale assemblea condominiale

Lettera dell'amministratore LA GESTIM IMMOBILIARE SNC

Dichiarazioni compatibilità geologica del progetto ed integrazione

Integrazione alla relazione geologica: fattibilità del progetto in seguito a parere ARPA

Dichiarazione sostitutiva della documentazione di previsione di impatto acustico

Dichiarazione sostitutiva dei requisiti acustici passivi degli edifici

Dichiarazione requisiti acustico passivi degli edifici

Dichiarazione presenza assenza vincoli

Dichiarazione di recepimento pareri ARPA e ASL

## **Relazione in merito alla fattibilità strutturale**

### **Studio geologico**

#### **Valutazione previsionale del clima acustico**

- 0 a planimetria di inquadramento territoriale: individuazione area oggetto di intervento
- 0 b planimetria di inquadramento territoriale: sistema della mobilità
- 0 c planimetria di inquadramento territoriale: rete dei servizi e attrezzature pubbliche e private
- 1 individuazione unità minima d'intervento - estratti: catastale, azionamento p.r.g., reti di fognatura, tavola L15, vincoli e tutela, fotopiano, carta fattibilità geologica
- 1 a estratti: piano di coordinamento provinciale
- 2 relazione storica
- 3 documentazione fotografica
- 4 stato di fatto: planimetria
- 4 a stato di fatto: verifiche planivolumetriche schemi di calcolo superficie lorda di pavimento
- 4 b stato di fatto: verifiche planivolumetriche volume effettivo parte in ristrutturazione
- 4 c stato di fatto: verifiche planivolumetriche volume effettivo parte in ristrutturazione
- 4 d stato di fatto: verifiche planivolumetriche volume effettivo parte in demolizione e ricostruzione
- 4 e stato di fatto: verifiche planivolumetriche volume effettivo parte in demolizione e ricostruzione
- 5 stato di fatto: pianta piano interrato
- 6 stato di fatto: pianta piano terra
- 7 stato di fatto: pianta piano galleria
- 8 stato di fatto: pianta piano intermedio balconata
- 9 stato di fatto: pianta piano balconata
- 10 stato di fatto: pianta copertura
- 11 stato di fatto: prospetto via Costituzione – sezione a-a
- 12 stato di fatto: prospetto via Caprera – sezione c-c, b-b
- 13 stato di fatto: sezioni d-d, e-e, f-f
- 14 stato di fatto: sezioni g-g, h-h
- 15 progetto: planivolumetrico
- 15a progetto: verifiche planivolumetriche - volume effettivo parte in ristrutturazione
- 15b progetto: verifiche planivolumetriche - volume effettivo parte in demolizione e ricostruzione
- 15c progetto: verifiche planivolumetriche - superficie lorda di pavimento totale
- 15d progetto: verifiche planivolumetriche – superficie abitabile e volume virtuale, superfici aperte e altezze parte residenziale
- 15e progetto: verifiche planivolumetriche - superficie lorda di pavimento parte commerciale
- 15f progetto: verifiche planivolumetriche - schemi di calcolo parcheggi privati piano interrato
- 15g progetto: verifiche planivolumetriche - schemi di calcolo parcheggi privati piano terra – verifica totale
- 15h progetto: verifiche planivolumetriche - calcolo standard urbanistici

- 16 progetto – pianta piano interrato
- 17 progetto – pianta piano terra
- 18 progetto – pianta piano primo
- 19 progetto – pianta piano secondo
- 20 progetto – pianta piano terzo
- 21 progetto – pianta piano copertura
- 22 progetto – prospetto via Costituzione – sezione b-b
- 23 progetto – prospetto via Caprera – sezione a-a
- 24 progetto – prospetto via Caprera – sezione e-e
- 25 progetto – sezione d-d, sezione c-c
- 26 definizione tipologico-materica di progetto in relazione al contesto edilizio esistente
- 27 elaborato comparativo – pianta piano interrato
- 28 elaborato comparativo – pianta piano terra
- 29 elaborato comparativo – pianta piano primo
- 30 elaborato comparativo – pianta piano secondo
- 31 elaborato comparativo – pianta piano terzo
- 32 elaborato comparativo – prospetto via Caprera – prospetto via Costituzione
- 33 elaborati comparativi – sezione a-a e-e
- 34 elaborati comparativi – sezione g-g d-d h-h c-c
- 35 progetto – planimetria opere di urbanizzazione – via Caprera
- 36 progetto – planimetria opere di urbanizzazione – via Costituzione

e di allegare agli elaborati di Piano di Recupero, la seguente documentazione:

- Parere ASL in data **09.07.08 prot. 41810**;
- Parere ARPA in data **14.08.08 prot. 117096/3.1.3.**;
- Giudizio di stima

4. Di approvare l'allegato Giudizio di stima relativo al valore delle aree standard oggetto di monetizzazione redatto dal Direttore del Servizio Piani Attuativi-SIT.
5. Di dare mandato ai Direttori del Settore e del Servizio competente di dare corso agli adempimenti di cui all'art. 3 della l.r. 23/1997 e s.m.i.

- Indi, stante l'urgenza, si pone in votazione l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000, ottenendo il seguente risultato: n. 19 voti favorevoli, n. 12 voti contrari (Angelibusi, Buizza, Crimella, Invernizzi, Manzini, Marelli, Mazzoleni E., Mazzoleni M., Parisi, Pietrobelli, Pogliani e Quintini) e n. 2 astenuti (Cereda e Zamperini)

Il Presidente proclama l'esito della votazione: non essendo stata raggiunta la prescritta maggioranza dei voti favorevoli, il presente provvedimento non è dichiarato immediatamente eseguibile.

**PARERE TECNICO DI CUI ALL' ART. 49 Dlgs. 267/2000**

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** si esprime parere:

**Favorevole** sulla proposta di deliberazione I.D. n. 377/0534 del 26/03/09.

Data, \_\_\_\_\_

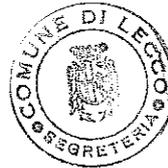
IL DIRETTORE DI SETTORE  
dott. arch.  Cossin

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

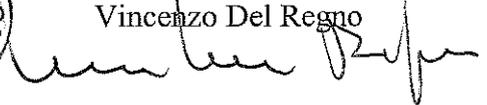
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Emanuele Mauri



IL SEGRETARIO GENERALE

Vincenzo Del Regno



---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il ...- **8 MAG. 2009**.....  
e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi fino al **23 MAG. 2009**.....,  
ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

Li, .. **8 MAG. 2009**



IL SEGRETARIO GENERALE  
Vincenzo Del Regno



---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data .....

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE