COMUNE DI COMO

OGGETTO**: CONFERENZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. PROPOSTO DALLA SOCIETA' S.C. EVOLUTION S.P.A. – AMBITO SITO IN CANTURINA/VIA SANT'ANTONINO - Conferenza del 2 novembre 2026.**

Soggetti coinvolti nella verifica di assoggettabilità, convocati regolarmente via posta elettronica certificata ai seguenti destinatari:

Soggetti competenti in materia ambientale**:**

ARPA Lombardia - Dipartimento di Como
ATS – Insubria
Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio e Varese

Enti territorialmente interessati:

Regione Lombardia
Provincia di Como
Ufficio d' Ambito di Como
Como Acqua Srl
Comune di Lipomo
Comune di Capiago
Comune di Senna Comasco
Comune di Casnate con Bernate

Soggetti coinvolti nell' iter decisionale:

Legambiente
WWF
Italia Nostra
Città possibile
GRUPPO di cittadini di Albate

Partecipanti alla Conferenza

Comune di Como:

- Autorità competente per la VAS: Dirigente del Settore Ambiente, Ing. Ciro di Bartolo
- Autorità competente per la VAS: Dirigente del Settore Programmazione Territoriale, Arch.Luca Noseda;
- Funzionario Amministrativo settore Programmazione Territoriale – Pianificazione della Mobilità: Dr.ssa Elena Verga, segretario verbalizzante;
- Elevata Qualificazione Settore Programmazione Territoriale – Paesaggio-Urbanistica - Pianificazione della Mobilità:Arch. Anna Dante;
- Funzionario Tecnico Settore Programmazione Territoriale - Urbanistica: Arch. Patrizia Rini;
- Funzionario Tecnico Settore Programmazione Territoriale - Urbanistica: Arch. Luigi Fara;

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

- Funzionario Tecnico Settore Programmazione Territoriale - Urbanistica: Geom. Laura Gaverini;
- Funzionario Tecnico Settore Programmazione Territoriale – Pianificazione della Mobilità: Geom. Andrea Casartelli;

Per la parte di progettazione: Ing. Stefano Cortinovis di DOMUS ing&arch S.r.l.

Per la parte di analisi storica:- Prof. Ing. Clemente Tajana

Per la parte di analisi della mobilità e studio viabilistico
- Dr. Paolo Galbiati di TRM Group
- Ing. Alessio Amadei di TRM Group

Per la proprietà attuale: sigg.ri Umberto Bianchi e Michele Dilaurenzo

Associazione ITALIA NOSTRA: Pres. Arch. Darko Pandakovic

Per l'associazione GRUPPO di cittadini di Albate:
- Ing. Mario Arnaboldi;
- Sig.ra Ioria Di Landri ;

Consigliere del Comune di Como:Dr.ssa Eleonora Galli

I lavori della Conferenza prendono avvio alle ore 11:10 del 2 novembre 2026 presso la Sala Stemmi del Comune di Como.

L'Arch. Luca Noseda in qualità di Autorità procedente della VAS introduce la la conferenza "*Verifica di assoggettabilita' alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa al Piano Attuativo in Variante al P.G.T. proposto dalla societa' S.C. Evolution S.p.A. – Ambito sito In Canturina/Via Sant'Antonino"* presenta l'Ing Ciro di Bartolo che rappresenta l'Autorità competente per la VAS e passa la parola all' Ing.Stefano Cortinovis per la presentazione del progetto proposto dalla società S.C. Evolution S.p.A.

L'Ing. Cortinovis procede con la presentazione dell' intervento supportato da slides, affrontando iseguenti aspetti:

* ***Inquadramento: un compendio produttivo in dismissione***

- ambito: 5.607,85 mq nel quartiere di Albate, tra via Canturina e via Sant'Antonino. Edificio produttivo in parte dismesso e in parte in dismissione.

- PGT vigente CR1.3 (art. 49 DA): conservazione dell'impianto tipologico, demolizione e ricostruzione esclusa. MSV ammessa, sempre con Piano Attuativo.

- Vincoli e sensibilita'**:** nessun vincolo ambientale, storico o culturale. Sensibilità paesistica bassa (classe 2).

**** progetto:*** prevede la demolizione integrale degli edifici esistenti e nuovo edificio commerciale (MSV, vendita max 1.500 mq), l'arretramento da via Canturina: 240,20 mq ceduti per l'allargamento stradale, l' Uscita dal parcheggio obbligata verso ovest, in direzione della nuova rotatoria; edificio a due livelli: parcheggi e servizi a piano terra, area di vendita al primo piano e impianto fotovoltaico in copertura;

- 5.607,85 mq superficie territoriale;
- 2.791,51 mq SLP di progetto (MSV);
-1.412,97 mq parcheggi ad uso pubblico;
- 2,00 m altezza massima (non superiore all'esistente);

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

- 1.412,97 mq parcheggi asserviti ad uso pubblico perpetuo : circa 43 posti auto;
- 240,20 mq area ceduta gratuitamente al Comune per l'allargamento di via Canturina;
- 101 posti auto privati pertinenziali;fabbisogno 112, gli 11 non reperiti sono monetizzati.

**** Caratteri architettonici del nuovo edificio*:**

- volume compatto su due livelli: piano terra aperto a parcheggio;
- facciate in pannelli prefabbricati effetto legno e pareti intonacate;
- ampie vetrate in alluminio antracite sul fronte di via Canturina;
- ingresso vetrato con veletta; fasce a verde lungo via Canturina;

**** Stato di fatto e progetto a confronto*:**

- nessun incremento di capacità edificatoria: la SLP si riduce di quasi la metà
- nessun cambio di destinazione d'uso: la MSV è già ammessa in CR1.3 e in CR1.2;

**** Il Piano Attuativo in sintesi:***

- 45,7% di SLP: da 5.145,00 mq esistenti a 2.791,51 mq di progetto;
- 1,76 m di altezza massima: da 13,76 m esistenti a 12,00 m di progetto;
- 0 mq di nuovo consumo di suolo: ambito già edificato nel tessuto urbano consolidato;

**** Gli elementi di variante al PGT:***

- riclassificazione dell'ambito CR1.3 → CR1.2 . Da art. 49 DA (conservazione dell'impianto tipologico, senza demolizione) ad art. 48 DA (Piano Attuativo, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, SLP non superiore alla superficie coperta esistente);
- altezza massima 12,00 m - Fissata ai sensi dell'art. 9 DA: inferiore all'altezza del fabbricato esistente da demolire (13,76 m) e a quella degli edifici circostanti;
- distanza dalle strade 0,00 m - Possibilità di edificare in aderenza al confine stradale di via Canturina allargata (art. 7.12 DA), senza l'obbligo di arretramento dell'art. 58.1.3 DA. Il progetto prevede comunque un arretramento.

Non sono oggetto di variante**:** la destinazione MSV (già ammessa), la capacità edificatoria (in riduzione) e il consumo di suolo (nullo: ambito già edificato nel TUC, art. 5 c. 4 LR 31/2014).;

**** Esiti per componente ambientale:***

Nessun impatto negativo: 6 componenti con effetto positivo (acque, sistema urbano, mobilità,economia locale, sistema dei servizi e energia) 8 nulle o non significative (flora e fauna, rete ecologica, rumore, aria, suolo, paesaggio, beni culturali e popolazione), 1 nulla con mitigazioni (rifiuti).

****Esiti del Rapporto Preliminare:***

- nessun quadro di riferimento per altri progetti;- nessuna influenza su altri piani o programmi;
- effetti non cumulativi e non transfrontalieri;
- nessun rischio per la salute umana o per l'ambiente;
- nessuna area vulnerabile, vincolata o protetta;
- piccola area a livello locale, modifica minore.

****Gli interessi pubblici sottesi al progetto:***

- sicurezza e viabilita*:*nuova rotatoria via Canturina – via Acquanera (opera del PUT), a carico dell'Attuatore; allargamento di via Canturina e canalizzazione di via Sant'Antonino;senso unico in via Tagliamento con nuovi percorsi pedonali;
- servizi di prossimita e lavoro:supermercato di quartiere, il più vicino dista oltre 4 km; 60/70 addetti, almeno il 70% donne, con part-time;1.412,97 mq di parcheggi ad uso pubblico;
- spazi pubblici per Albate: riqualificazione del giardino pubblico via Canturina – via Sant'Antonino (€ 80.000);nuovo parcheggio pubblico esterno al comparto, fino a 1.500 mq (€ 300.000 + IVA e spese); ;
- rigenerazione e Amministrazione:**r**ecupero di un'area dismessa senza consumo di suolo,

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

con SLP −45,7%;**a**ggiornamento del PGT sulla piattaforma GIS e consegna a PGTWEB (€ 20.000).

La rotatoria via Canturina – via Acquanera: ci sarà procedura di espropriazione

* ***Il beneficio economico per l'Amministrazione*****:**

- € 1.953.951,78 beneficio economico complessivo per l'Amministrazione (stima);

- Contributo straordinario: la variante non genera maggior valore (art. 16 c. 4 lett. d-ter DPR 380/2001); standard di qualità comunque a carico dell'Attuatore: € 511.439,25.

Le **conlusioni** sono pertanto:

- variante circoscritta - tre soli elementi, senza aumento di capacità edificatoria e con SLP ridotta del 45,7%;
- nessun effetto significativo - impatti nulli o positivi su tutte le componenti: nessuna criticità ambientale;
- interesse pubblico concreto - rotatoria, viabilità, parcheggi, giardino e servizio di prossimità: circa € 1,95 mln di benefici.

Si chiede l'esclusione del PA dalla procedura di VAS (art. 12 D.Lgs. 152/2006; All. 1u, par. 5, DGR IX/3836/2012).

L'Ing. Cortinovis conclude l'intervento passando la parola all' Ing. Clemente Tajana per illustrare il profilo storico dell' area d'intervento.

Ing. Stefano Cortinovis (DOMUS ing&arch), ha illustrato la proposta: demolizione integrale degli edifici esistenti nell'ambito di 5.607,85 mq e realizzazione di un nuovo edificio a media struttura di vendita (superficie di vendita max 1.500 mq), con riduzione della SLP da 5.145,00 a 2.791,51 mq (–45,7%), dell'altezza massima da 13,76 a 12,00 m e nessun nuovo consumo di suolo. Ha precisato che la destinazione commerciale è già ammessa dal PGT e che la variante riguarda: la riclassificazione dell'ambito da CR1.3 a CR1.2 (da art. 49 ad art. 48 DA, con ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione); l'altezza massima di 12,00 m (art. 9 DA); la distanza dalle strade (art. 7.12 DA, in deroga all'art. 58.1.3 DA), pur essendo previsto l'arretramento del fabbricato. Ha richiamato gli esiti del Rapporto Preliminare, che per le 15 componenti ambientali esaminate non rileva impatti negativi, e ha chiesto l'esclusione dalla VAS. Ha quindi illustrato gli interessi pubblici, per un beneficio economico stimato in € 1.953.951,78: la rotatoria via Canturina / via Acquanera (lavori € 340.000, € 420.000 complessivi), a compensazione delle monetizzazioni dovute (€ 273.546,60); l'allargamento di via Canturina (cessione di 240,20 mq) e l'adeguamento di via Sant'Antonino; il senso unico di via Tagliamento; 1.412,97 mq di parcheggi asserviti ad uso pubblico; standard di qualità per € 511.439,25 (parcheggio pubblico esterno, giardino pubblico, aggiornamento cartografico del PGT); oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione. Ha infine rilevato il ruolo di servizio di vicinato del supermercato, con 60-70 addetti.

L'Ing. Tajana inizia il suo intervento descrivendo le origini della società tessile, denominata "Costa", risalenti al 1890 con l'edificazione della fabbrica MASCIADRI MARZORATI VERONELLI & C. Tessitura serica meccanica, con telai meccanizzati; la presenza della tessitura ha molto trasformato la vita operaia di Albate, ne ha incrementato la popolazione, ed era all' avanguardia a livello europeo; la facciata aveva insegna liberty e c'era una ciminiera, non più presenti.
Nel 1934 la tessitura si sviluppa ulteriormente grazie ad un nuovo investimento, ma lo scoppio successivo del secondo conflitto mondiale ne blocca l'espansione.
Nel 1943 la società decide di affittare i propri impianti alla alla genovese " Filande e Tessiture Costa s.n.c."che aveva già diversi stabilimenti, anche nel Cuneese e nell' Astigiano.
Alterne vicende portano poi, nel 1964, alla sua chiusura.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

Dal punto di vista storico-architettonico la tessitura “Costa” non è mai stata paragonabile ad altre presenti nella zona, come ad esempio la “Frey”; esisteva questa “dicotomia”, e cioè, nonostante avesse un elevato standard produttivo era inserita in un complesso edilizio disordinato.
Le trasformazioni che si sono sussseguite sono state disorganiche e non hanno apportato, se non per alcuni elementi, caratteri storico-artistico-architettonico-culturali di rilievo.
I capannoni della ex-tessitura “Costa” sono attualmente quasi totalmente inutilizzati; solo un’esigua porzione di essi è occupata da piccole aziende, che sono in fase di dismissione.
L’Ing Tajana commenta poi alcune fotografie, partendo dall’esterno dell’edificio; si sofferma su una di queste datta 1952 che mostra l’ampliamento della “Costa” dove si evidenzia che la parte di verde del nucleo originario è stata completamente sostituita dall’ edificazione e l’ingresso spostato da Via Canturina a Via S.Antonino; la fotografia del piazzale di accesso è una conferma della trasformazione disorganica subita dalla ex-tessitura “Costa”.
Passando poi a fotografie che mostrano l’interno dell’ edificio, l’Ing.Tajana segnala le sottili colonne in ghisa, di un certo interesse, e che potrebbero potenzialmente essere riutilizzate nel progetto.
Le coperture sorrette da tali colonne, fin dall’ origine, non garantivano sufficienti condizioni di illuminazione e aerazione naturali, sono state quindi in seguito controsoffittate per realizzare illuminazione artificiale e impianto di aereazione forzata; in sostanza all’interno si può dire che ad eccezione delle colonne, non è presente nessun elemento architettonico che possa essere identificato come appartenente all’ “archeologia industriale”.
L’Ing.Tajana,concludendo della sua relazione, afferma che, aldilà del riutilizzo di parte delle colonnine di ghisa, ritiene nella disanima dello stato di fatto, che nell’ex-tessitura “Costa” (corpo originario e successivi ampliamenti) vi sia l’assenza di caratteri storici, artistici, architettonici e culturali.

Il prof. Clemente Tajana (ingegnere edile e architetto, docente di Storia del Restauro presso l’Accademia di Belle Arti di Como), estensore della relazione storica del 05.08.2026, ha ripercorso le vicende dell’ex Comune di Albate e dello sviluppo tessile favorito dalla ferrovia, nonché quelle della tessitura di via Sant’Antonino, sorta nel 1890, locata nel 1943 alle Filande e Tessiture Costa, ampliata nel 1952 e chiusa nel 1964. Ha evidenziato che il pregio dei prodotti tessili non corrisponde a quello dell’involucro edilizio, esito di trasformazioni disorganiche e superfetazioni, privo di elementi di archeologia industriale; l’unica presenza di rilievo, la ciminiera in mattoni, era già stata demolita e non era tutelata, mentre residuano soltanto sottili colonne in ghisa, riutilizzabili nel progetto. Ha quindi concluso per l’assenza di caratteri storici, artistici, architettonici e culturali nel complesso.

Interviene Ing. Alessio Amadei di TRM Group per la parte relativa all’aspetto mobilità del progetto illustra gli esiti dell’analisi, condotta con nuovi rilievi in periodo scolastico (19–20.09.2025) e microsimulazione dinamica, che ha rilevato le criticità attuali dell’intersezione semaforizzata via Canturina / via Acquanera (svolta a sinistra da via Canturina sud in LOS E, perditempo di circa un minuto, code fino a circa 250 m nell’ora di punta del mattino) e espone gli effetti degli interventi di progetto: rotatoria in luogo del semaforo (LOS A su tutti i rami, perditempo di 2-6 secondi; code su via Canturina sud ridotte da circa 250 a 66 m al mattino e da 140 a 28 m alla sera), corsia di accumulo per la svolta a sinistra verso via Sant’Antonino, obbligo di svolta a destra da via Sant’Antonino e sensi unici in via Tagliamento e via Druso.
L’Ing.Amodei conclude che, pur con il traffico indotto dalla nuova struttura (circa 90-140 veicoli/h nelle ore di punta), le condizioni di deflusso dell’asse di via Canturina migliorano rispetto allo stato attuale.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

L'Arch. Noseda ringrazia tutti coloro che sono intervenuti fino a quel momento per le relative presentazioni e introduce l'argomento dell' acquisizione dei pareri sul progetto da parte di Enti e associazioni lasciando la parola a Ing. Ciro Di Bartolo.

L' Ing. Di Bartolo riprendendo quanto accennato dall' Arch. Noseda, afferma che la richiesta di espressione di pareri e osservazioni sul progetto è stata inviata con n. prot. PG 162501 del 29.10.2026 ai seguenti Enti:

- ARPA Lombardia - Dipartimento di Como
- ATS – Insubria
- Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio e Varese
- Regione Lombardia
- Provincia di Como
- Ufficio d'Ambito di Como
- Como Acqua Srl
- Comune di Lipomo
- Comune di Capiago
- Comune di Senna Comasco
- Comune di Casnate con Bernate

e associazioni e/o soggetti interessati:

- Legambiente
- WWF
- Italia Nostra
- Città possibile
- GRUPPO di cittadini di Albate

Sono pervenuti a Comune di Como e protocollati , i pareri e osservazioni di:

- Provincia di Como – n.prot. PG 170561 del 12.10.2026
- Ufficio d'Ambito di Como – n.prot. PG 181160 del 27.10.2026
- GRUPPO cittadini di Albate – n.prot. PG 181756 del 28.10.2026
- Città possibile – n.prot PG 181871 del 28.10.2026
- ATS Insubria – n.prot. PG 182647 del 28.10.2026
- Italia Nostra – n.prot. PG 182624 del 29.10.2026

I pareri e/o osservazioni di cui sopra sono allegati quale parte integrante e sostanziale al presente verbale.

Per quanto riguarda i riscontri condivisi dagli Enti (Ufficio d'Ambito di Como, Provincia di Como e ATS Insubria) non si registrano particolari rilievi fatto eccezione della Provincia di Como che evidenzia la necessità di approfondire l'analisi delle criticità potenziali legate al carico viabilistico e alle modifiche introdotte dalla variante per il comparto.

Le osservazioni pervenute da associazioni e cittadini (GRUPPO cittadini di Albate, Città possibile e Italia Nostra) richiedono maggiori chiarimenti soprattutto legate all' aspetto del traffico.

L'Ing. Di Bartolo propone alcune riflessioni e, in particolare si riserva maggiori approfondimenti i tema di mobilità.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

Le osservazioni di natura ambientale sono collegate a diversi aspetti della vita quiotidiana nell' insediamento di Albate, in particolar modo quello legatoal rumore che deve essere ulteriormente approfondito nella fase esecutiva del progetto.

L'Ing. Di Bartolo conclude lasciando la parola ai presenti per eventuali interrventi

Interviene l'Ing. Mario Arnaboldi in rappresentanza del GRUPPO di cittadini di Albate il quale evidenzia la criticità del progetto in fase esecutiva su viabilità e rumore ponendo due questioni :

1) chiede chiarimenti sui movimenti legati alla logistica del supermercato che avvengono sulla Via Antonino che è una strada strategica che consente i collegamenti alla chiesa, alla caserma dei carabinieri e ad una serie di scuole e vuole pertanto sapere come accederanno gli autoarticolati alle zone di carico- scarico .
2) chiede inoltre maggiori approfondimenti sull'impatto acustico ;

a questo intervento si aggiunge quello della Sig.ra Ioria Di Landri, sempre in rappresentanza del GRUPPO di cittadini di Albate, che pone l'accento sulla questione sicurezza; la Via Sant'Antonino è soggetto a frequente utilizzo pedonale stante la presenza di diverse funzioni e servizi, si prevede forte impatto con mezzi pesanti trattandosi di una via a senso unico con accesso diretto alla scuola e pertanto si prevede criticità in prossimità dell' ingresso; in aggiunta si fa notare che da Via Giovane Italia confluisce il traffico proveniente da Cantu; Via Giovane Italia è un punto nevralgico e conferma di essere preoccupata per la viabilità del quartiere; l'Ing. Mario Arnaboldi chiede vuole rivedere la planimetria e, facendo riferimento ad altri punti vendita di IPERAL solleva la questione della chiusura del cancello ad una data ora .

Ing. Stefano Cortinovis a quest'ultima questione risponde che l'uscita dei mezzi dal parcheggio sarà sempre garantita.

Si passa ad un altro intervento e prende la parola l' Arch. Darko Pandakovic in rappresentanza di Italia Nostra affermando che l'associazione è contraria all' intervento perché riduce a periferia un quartiere di Como che ha ben altre possibilità , afferma altresì che dal dibattito fin qui svolto si percepisce solo cosa non è negativo , non ciò che è positivo; ad Albate attività produttive e quelle dei residenti sono sempre state armonizzate, si legge il progetto come un dimenticare ciò che è stata l'industria tessile e il suo valore, distruggendone la memoria storica; sottolinea che l'intervento potrebbe essere diverso, portare novità conservandone la memoria storica. L' Arch. Darko Pandakovic aggiunge di essere riconoscente a chi si è occupato dell' analisi dell' impatto sulla viabilità ma afferma, contestualmente, la necessità di fare riferimento anche alla morfologia dei luoghi, ad esempio alle facciate degli edifici che li compongono ed evidenzia mancanza di cultura nel favorire interventi più concentrati su benefici di tipo economico, criticando altresì il progetto come omologato, che non nasce dalla conoscenza di ciò che è ed è stato il quartiere di Albate.

Interviene l'Ing. Di Bartolo si scusa dichiarando che non era nelle sue intenzioni sminuire l'aspetto della memoria storica e di ciò che rappresenta per gli abitanti di Albate l' ex- tessitura "Costa" e chiarisce, altresì, che la valutzione ambientale che è stata fatta è stata una valutazione molto tecnica e che le osservazioni condivise da Italia Nostra meritano molta attenzione e anche in virtu di ciò si attende il parere con cui la Soprintendenza Archeologica di Como Lecco Sondrio e Varese che è l'ente preposto a valutare ed esprimersi sugli aspetti storico-culturali; l'Ing. Di Bartolo, poi ribadice che la salute pubblica è prioritaria su tutto e che l'operatore economico recepirà con sensibilità e attenzione i punti di vista dei cittadini di Albate.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

Si farà il possibile per rendere omaggio al valore storico di ciò che ha rappresentato l'ex-tessitura "Costa" per l'intero quartiere.

Chiede la parola l'Ing.Alessio Amadei di TRM Group che risponde per i quesiti posti in merito alla mobilità in particolare per l'approvvigionamento merci e la logistica della struttura che verrà realizzata che sintetizza la questione in due aspetti:

- quello "geometrico" inerente gli autoarticolati confermando che gli spazi studiati saranno adeguati per consentire le manovre necessarie e svolgerle in modo fluido in forza anche dell' ampio varco a disposizione;

- quello legato al traffico, dichiarando che gli studi e le analisi realizzate vanno nella direzione di una maggiore fluidificazione del traffico e non nella sua intensificazione.

L'Ing.Di Bartolo chiede se non ci sono altre domande e chiarimenti da parte dei presenti, ringrazia tutti per la partecipazione e ribadisce che se perverranno altri pareri e/o osservazioni, in particolar modo quello atteso della Soprintendenza archeologica, nei tempi previsti ci si esprimerà a riguardo.

I lavori della Conferenza si chiudono alle ore 12.53

Pareri allegati al presente verbale:

- Provincia di Como
- Ufficio d'Ambito di Como
- GRUPPO cittadini di Albate
- Città possibile
- ATS Insubria
- Italia Nostra

L'AUTORITÀ COMPETENTE VAS
Ing. Ciro Di Bartolo

L' AUTORITÀ PROCEDENTE VAS
Arch. Luca Noseda

Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e smi

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

PROVINCIA DI COMO
TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Via Borgo Vico n. 148 - 22100 COMO - Tel. 031.230.111

Ufficio Valutazioni Ambientali
Tel. 031.230.485/483
Referente istruttorio: dott.ssa Adriana Paolillo/dott. Massimo Figaroli
e-mail: adriana.paolillo@provincia.como.it; massimo.figaroli@provincia.como.it

Servizio Paesaggio e Reti verdi
Responsabile: arch. Daniele Bianchi
e-mail: daniele.bianchi@provincia.como.it;

Servizio Pianificazione territoriale
Responsabile: dott.ssa Alessia Gazzetto
Referente: geom. Adriano Benincà
e-mail: alessia.gazzetto@provincia.como.it; adriano.beninca@provincia.como.it

PEC: protocollo.elettronico@pec.provincia.como.it

Class. p_CO 09.04 - Fascicolo n. 2026/05 *Data e protocollo della PEC di trasmissione*

Oggetto: Procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS –PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) DI COMO V. Canturina - *Parere Provincia di Como.*

Spett.li
protocollo@comune.pec.como.it **COMUNE DI COMO**

p.c.
protocollo@pec.spinaverde.it **PARCO SPINA VERDE**

Con riferimento alla messa a disposizione della documentazione di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla nota prot. n. 148307 del 07/09/2026 (in atti provinciali prot. n. 44188), si osserva quanto segue.

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

La documentazione messa a disposizione risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Rapporto Preliminare e allegati (relazione geologica e asseverazione All. 1, relazione invarianza idraulica e asseverazione All. E, relazione previsionale di impatto acustico);
- relazione tecnica illustrativa;
- incremento benefici pubblici;
- SV_R_00 Studio viabilistico - Schema rotatoria provvisoria;
- SV_A_00 Studio viabilistico – Addendum;
- Tav 02_Rilievo planoaltimetrico_00;
- Tav 03_Planivolumetrico_01;
- Tav 04_Tavola delle Regole_01;

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

- Tav 05a e 5b_Dimostrazioni_01;
- PGT_Tav 07_Reti OOU_00;
- PGT_Tav 08_Piante_01;
- PGT_Tav 09_Prospetti_01;
- PGT_Tav 10_Sezioni_01;
- PGT_Tav 11_Render_01;
- PGT_Tav 12_Stato di raffronto_01;
- individuazione ambito variante sulle tavole 3.5, 5.3 e 7 del DdP vigente;
- relazione storica;
- integrazione alla relazione istruttoria.

Con riferimento all'estratto della tavola 3.5 DdP sopra citata che individua l'ambito di variante, si osserva che il PGT vigente riporta la previsione viabilistica relativa al secondo lotto della tangenziale di Como (progetto definitivo approvato dal CIPE in data 06/11/2009 – G.U. n. 40 del 18/02/2010).
Si osserva a tal proposito che l'aggiornamento del PTR 2024:

- conferma la previsione autostradale tra gli "Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovraregionale (art. 20, comma 4 l.r. 12/05)" eliminando, per le tratte Varese Como e Como Lecco (Orsenigo - Nibionno), il riferimento al progetto di fattibilità 2002 e inserendo la dicitura "progetto da aggiornare";
- stralcia il tratto denominato secondo lotto della tangenziale di Como come individuato dal progetto definitivo approvato dal CIPE in data 06/11/2009 – G.U. n. 40 del 18/02/2010 e relative fasce di rispetto, proponendo un tracciato alternativo spostato verso sud, interessante sempre il territorio comunale di Como. Il nuovo tracciato è visionabile al seguente link: https://www.infrastrutturetracciati.servizirl.it/

Tutto ciò premesso, si segnala, a titolo collaborativo, la necessità di aggiornare la cartografia in coerenza ai contenuti del PTR.

Con riferimento alla variante di Piano in esame, preliminarmente si osserva che, seppur individuato a livello ricognitivo l'ambito del sito sulle tavole del Documento di Piano 3.5, 5.3 e 7, non sono state messe a disposizione le tavole della proposta di variante al PGT.

Come dichiarato nella documentazione messa a disposizione, la proposta di Piano Attuativo (di seguito PA) in variante al PGT è finalizzata a conseguire le modifiche al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS) di seguito illustrate.

- Modifica della classificazione dell'ambito in argomento da "CR1.3" (art. 49 delle Disposizioni Attuative) a "CR1.2" (art. 48 delle stesse Disposizioni Attuative), categoria per la quale gli interventi integrativi o sostitutivi sono subordinati a pianificazione attuativa. Tale riclassificazione consente, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 48.2, lettera c), l'intervento di ristrutturazione urbanistica mediante demolizione e ricostruzione.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

- Definizione dell'altezza massima ammissibile (12 m) per l'intervento in oggetto. La nuova altezza è inferiore all'altezza degli edifici presenti al contorno e all'altezza massima del fabbricato esistente da demolire.
- Possibilità di edificazione anche in aderenza al confine stradale della via Canturina senza obbligo di arretramento ai limiti di cui all'art. 58.1.3 delle Disposizioni Attuative. Questa possibilità è inserita alla luce del previsto allargamento della sede stradale della via Canturina (vedi *interventi finalizzati incremento del beneficio pubblico*).

Il progetto derivante dalla presente variante di piano prevede la demolizione integrale degli immobili esistenti al fine di poter realizzare un nuovo edificio adeguato all'insediamento di una Media Struttura di Vendita per prodotti alimentari e non alimentari, completo anche della necessaria dotazione di aree per parcheggi.

La proposta progettuale connessa alla variante prevede una riduzione della superficie coperta (Sc) e della superficie lorda di pavimento (SLP) esistenti, mediante la realizzazione di un nuovo edificio la cui altezza massima è fissata pari a 12 m.

I restanti parametri edilizi ed urbanistici della proposta progettuale risultano i seguenti:

parametro	esistente	progetto	differenza
Superficie territoriale	5.607,85 mq	5.607,85 mq	- mq
Superficie coperta	4.741,75 mq	2.482,40 mq	- 2.259,35 mq
SLP	5.145,00 mq	2.791,51 mq	- 2.353,49 mq
Altezza massima	13,76 m	12,00 m	- 1,76 m
destinazione d'uso	industriale	commerciale MSV	

Nella Relazione Tecnica Illustrativa viene dichiarato che sono previsti anche i seguenti *interventi finalizzati* all'*incremento del beneficio pubblico*:

- realizzazione di un intervento di riqualificazione e messa in sicurezza dell'intersezione stradale di via Canturina con via Acquanera mediante realizzazione di una nuova rotatoria;
- modifica del sistema viabilistico interno al quartiere mediante istituzione del senso unico di marcia su via Tagliamento;
- allargamento della via Canturina e modifica del sistema viabilistico della via Sant'Antonino mediante istituzione dell'obbligo di uscita in direzione ovest (destra) verso la realizzanda nuova rotatoria;
- adozione di soluzioni progettuali volte ad impedire che gli utenti della nuova struttura commerciale utilizzino la via Sant'Antonino in direzione nord per poi raggiungere la via Canturina (percorrendo quindi le strade interne al Quartiere di Albate), consistenti nella formazione di isole spartitraffico di canalizzazione degli utenti in uscita dalla struttura commerciale in direzione sud e quindi verso la via Canturina e la nuova rotatoria;
- riqualificazione del giardino pubblico posto all'intersezione tra via Canturina e via Sant'Antonino, mediante fornitura e posa in opera di attrezzature ludiche e arredo urbano;
- realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico esterno al comparto, su area di proprietà comunale o comunque resa disponibile dal Comune, di estensione massima pari a 1.500 mq.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

Con riferimento all'ultimo punto, si osserva che la documentazione messa a disposizione non fornisce ulteriori informazioni circa la localizzazione dell'area. Si ricorda a tal proposito che, qualora tale previsione determini variante al PGT, sarà necessario effettuare ulteriori valutazioni in merito all'applicazione della procedura di VAS /verifica VAS. Si segnala, inoltre, a titolo collaborativo che nelle immediate vicinanze dell'intervento, in via Mario Falciola, è presente un parcheggio che potrebbe essere oggetto di riqualificazione, ad ulteriore incremento del beneficio pubblico.

Il **Rapporto preliminare** (di seguito RP) delinea il quadro normativo e procedurale della VAS (richiamando il modello 1u della DGR 3836/2012) e riconosce per la variante in esame la sussistenza delle condizioni per il ricorso alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.
Nel RP, richiamando l'applicazione del principio di "non duplicazione delle valutazioni" (rif. DGR 761/2010), viene fornito un quadro descrittivo sintetico per le molteplici componenti ambientali considerate, in relazione alle soluzioni progettuali previste.
Rilevando che la destinazione d'uso commerciale per Media Struttura di Vendita è già ammessa nella classificazione attuale, nel RP viene specificato che le valutazioni sono state effettuate in relazione ai soli elementi di variante (modifica da CR1.3 a CR1.2, specificazione dei parametri di altezza massima e della distanza dalla strada per il nuovo edificio da costruire).

In allegato al RP sono stati forniti elaborati specialistici relativi alla componente geologica/idrogeologica, acustica e traffico veicolare.
Non sono state individuate interferenze con siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (l'area di intervento si colloca ad una distanza di circa 400 m dalla ZSC IT2020011 Spina Verde e di circa 700 m dalla ZSC IT 2020003 Palude di Albate).
Complessivamente, per la variante in esame, nel RP vengono stimati impatti nulli o non significativi.

In relazione ai contenuti del RP si osserva quanto segue.

a) ***Applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni***: con riferimento a tale principio richiamato nel RP, si osserva che le valutazioni emerse in sede di stesura del PGT sono state effettuate sul Documento di Piano (come previsto dal modello Allegato 1a) e che l'ambito oggetto della presente variante interessa invece il Piano delle Regole/Servizi (ambito *CR1.3* come individuato nella Tav. *15.4 Carta della conformazione dei suoli insediati)*.
   Atteso quanto rilevato, si ritiene non applicabile detto principio e si osserva che le analisi effettuate nel RP non contengono approfondimenti significativi in termini di analisi dello stato di fatto dell'ambiente e di stima degli impatti attesi. Ciò nonostante, si evidenzia che nella documentazione vengono definite "indicazioni progettuali" di dettaglio per le varie componenti ambientale. ***Alla luce di quanto sopra, al fine di individuare le indicazioni progettuali e le misure di mitigazione/compensazione idonee, si suggerisce di approfondire, nella successiva fase progettuale, le componenti ambientali più significative nello stato di fatto e di progetto.*** A titolo esemplificativo:
   - componente *aria*: in relazione alle emissioni in atmosfera, si suggerisce di effettuare un confronto tra stato di fatto (azienda in fase di dismissione) e stato di progetto (traffico indotto

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

leggero e pesante) e valutare l'adeguatezza delle misure di mitigazione proposte (ad es. in relazione alla prevista dotazione di verde);

- componente *acque superficiali e sotterranee*: viene dichiarato un impatto positivo dovuto alla consistente riduzione della SLP (e al conseguente aumento delle superfici drenanti) nonché alla realizzazione di vasche di accumulo di acqua piovana da utilizzare in parte per l'irrigazione delle aree verdi. Si suggerisce di effettuare una stima dei consumi attesi ed eventualmente prevedere il ricorso a reti duali per la riduzione dei consumi idrici connessi agli usi civili all'interno della MSV.
- componente *mobilità*: viene dichiarato un impatto positivo connesso alla realizzazione di vari interventi (rotatoria, adeguamenti cicli semaforici, modifica viabilità locale). Si osserva peraltro che lo Studio viabilistico non contiene la quantificazione del traffico attuale e che la stima del potenziale incremento di traffico derivante dall'insediamento della MSV è stata eseguita analizzando i dati relativi all'andamento giornaliero degli scontrini emessi in un punto vendita già operativo di analoghe caratteristiche, senza considerare il contributo dei mezzi pesanti. Si osserva a tal proposito che i dati relativi ai mezzi commerciali / pesanti indotti sono stati inseriti nel documento Valutazione Previsionale Impatto Acustico (p. 18) allegato alla documentazione. Ulteriormente si rileva che:
  - sono stati analizzati gli scenari di intervento rappresentati dalle *"ipotesi 1 – adeguamento ciclo semaforici"* e "*ipotesi 2 – adeguamento via Canturina, realizzazione rotatoria di dimensioni ridotte, ottimizzazione cicli semaforici"* ma non lo scenario di progetto con la rotatoria nel suo assetto definitivo e tutti gli ulteriori interventi previsti a livello viabilistico;
  - lo studio non contiene alcuna verifica in ordine agli ingombri e all'inscrivibilità dei mezzi pesanti transitanti nel tratto interessato e a servizio del nuovo comparto, aspetto di grande importanza in considerazione dell'ambito, prettamente urbano, in cui l'intervento si colloca;
  - con riferimento alla corsia di attesa per la svolta da via Canturina a via Sant'Antonino, la larghezza di 2,75 metri riportata nella Tav. 03 Planivolumetrico, non appare adeguata ai mezzi pesanti per cui si ritiene necessaria una larghezza di almeno 3 metri;
  - tra le intersezioni esaminate negli scenari di intervento non figura quella tra via Canturina e via Merzario, interessata dal traffico proveniente da via Caduti Albatesi, che potrebbe risentire dell'apposizione del senso unico su via Tagliamento;
  - rispetto agli scenari analizzati, si osserva un peggioramento dei LOS per le seguenti situazioni:
    - IPOTESI 1: intersezione 2, approccio 2A – via Canturina nord, ora di punta del sabato sera e intersezione 3, approccio 3B – via Canturina ovest, ora di punta della sera feriale;
    - IPOTESI 2: intersezione 1, approccio 1B – via Canturina sud, ora di punta della sera feriale.

Tutto ciò premesso, si suggerisce di approfondire le criticità evidenziate adeguando lo studio viabilistico al fine di escludere situazioni di conflitto/criticità generate dall'aumento di traffico pesante in relazione alle funzioni presenti nelle vicinanze dell'area di intervento e di traffico leggero alla luce della modifica della viabilità locale.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

- componente *paesaggio*: il Rapporto preliminare prende in considerazione esclusivamente la sensibilità paesistica del sito, così come determinata nel PGT. Si suggerisce di approfondire anche gli aspetti relativi all'incidenza del progetto, valutando la necessità di apportare a quest'ultimo eventuali correttivi finalizzati a garantire la migliore coerenza dell'intervento con il contesto.
- componente *popolazione*: si suggerisce di approfondire gli impatti in relazione a tale componente anche alla luce delle risultanze delle verifiche richieste ai punti precedenti.

b) In riferimento all'elaborato *Valutazione previsionale di impatto acustico* allegato al RP, viene individuato come scenario di progetto quello derivante dal funzionamento dei compattatori, degli impianti presenti in copertura (es. pompe di calore, estrattori, condensatori), delle operazioni di carico/scarico (considerati 10 eventi/giorno) e degli spostamenti orari (considerati n. 8).
Nella simulazione effettuata emerge il superamento dei limiti assoluti (sia per periodo diurno che per il periodo notturno) per il recettore R5 (abitazione posta in via Canturina a circa 15 m di distanza, verso sud) e un valore di differenziale prossimo al limite ammissibile per il recettore R2 (abitazione posta in via Sant'Antonino a circa 20 m di distanza, verso nord).
Rispetto alla valutazione effettuata, si osserva peraltro che il numero di spostamenti/ora considerati (n. 8/ora) appare sottostimato alla luce del n. di posti auto disponibili (145) e rispetto alla stima di traffico indotto riportata nell'elaborato *Addendum studio viabilistico* che restituisce, per le ore di punta considerate, un traffico veicolare indotto variabile tra 90 e 140 (rif. Tabella 1, p. 4). ***Ciò premesso, si suggerisce di approfondire la tematica considerando lo scenario peggiore e di rendere coerente il documento "Valutazione previsionale di impatto acustico" con lo "Studio viabilistico".***

c) In relazione alla componente biodiversità, con particolare riferimento alle potenziali interferenze con l'avifauna alla luce della vicinanza con le ZSC Spina Verde e Palude di Albate (cfr. paragrafo 3.2), ***si suggerisce di adottare soluzioni tali da ridurre/mitigare l'impatto sulla componente avifauna ed in particolare prevedere il ricorso a rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, da realizzarsi con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente e eventualmente dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale;*** se necessario, eventuali strutture metalliche dovranno essere trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

2. SISTEMA URBANISTICO - TERRITORIALE

In relazione agli specifici aspetti tematici si rileva quanto segue.

2.1 Consumo di suolo

Con riferimento al consumo di suolo di cui all'art. 38 delle NTA del PTCP e LR 31/2014, non si rilevano criticità.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

2.2 Sistema della mobilità

Fatti salvi i suggerimenti riportati al paragrafo 1 (punto a), non si evidenziano criticità in relazione alla viabilità provinciale e alle previsioni del PTCP.

3. SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE

3.1 Rete ecologica, gestione boschi e aree agricole

In relazione ai contenuti della variante, atteso che la modifica non interessa la rete ecologica del PTCP, le aree agricole e i boschi, non si evidenziano criticità per le componenti in oggetto.

3.2 Aree protette e Siti Rete Natura 2000

In relazione alla componente in oggetto, fatto salvo quanto suggerito al punto c) del paragrafo 1 in relazione in relazione alla componente biodiversità, si demanda al Parco Spina Verde, Ente gestore dell'omonima ZSC, la valutazione in merito alla necessità di attivare la procedura di screening di VIC/VIC in relazione alla localizzazione e tipologia dell'intervento.

3.3 Componente geologica, idraulica e idrologica

Con riferimento alla componente in oggetto, si prende atto della documentazione tecnica fornita dall'Amministrazione Comunale, in particolare degli elaborati:

- "PA GEO_00 relazione geologica";
- "PA GEO_A_00 asseverazione geologica";
- *"PA* INV*_R_00 invarianza idraulica – relazione";*
- *"PA INV_E_00 invarianza idraulica - All. E".*

Per quanto concerne la relazione geologica redatta ai sensi della DGR 2616/2011 (R3), dallo Studio MADESANIANDPARTNERS, si prende atto che, dall'accertamento delle condizioni di fattibilità delle opere con gli strumenti pianificatori comunali (Studio Geologico Comunale del PGT vigente), non emergono elementi ostativi alla realizzazione delle opere in progetto.
In merito alla redazione dello studio geologico parziale a supporto della variante urbanistica in oggetto, si prende atto che è stato presentato il Modulo di asseverazione di cui all'Allegato 1 dell'Allegato A della D.g.r. del 26 aprile 2022 - n. XI/6314, compilato e firmato dal geologo redattore.
In merito al regolamento R.R. n. 7/2017 e s.m.i. si prende atto della relazione di invarianza idraulica redatta dallo Studio MADESANIANDPARTNERS, corredato dal relativo Piano di Manutenzione.
Dallo Studio eseguito, ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica, il progettista ha optato per la messa in opera di una vasca di laminazione con capacità di 500 mc e successivo recapito in rete fognaria.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

Si prende atto, inoltre della presentazione dell'Allegato E – Asseverazione del professionista in merito alla conformità del progetto ai contenuti del regolamento.

Considerato quanto sopra rilevato ed esposto, non si rilevano in fase pianificatoria motivi ostativi alla variante puntuale in oggetto e si evidenzia quanto segue.

- Per gli interventi progettuali proposti si rimanda alle prescrizioni dettate dal Geologo incaricato per la verifica della compatibilità preliminare delle opere, ovvero che *in sede di permesso di costruire dovranno essere realizzate le indagini geognostiche, tra cui quelle geofisiche ed idrogeologiche, e gli approfondimenti geotecnici a supporto di una corretta progettazione, come previsti dalla normativa, NTC 17-01-2018 e D.G.R. n° IX/2616-2011*.
- In merito all'Allegato 1 – schema di asseverazione presentato, si rileva che non è stata compilata la *SEZIONE C – CONGRUITÀ TRA LE PREVISIONI DELLA VARIANTE E I CONTENUTI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA E DELLA PIANIFICAZIONE DI BACINO, anche da parte dall'autore del progetto urbanistico o dal responsabile dell'ufficio comunale competente.* Pertanto, si rimanda all'A.C. competente il controllo o la richiesta di apposizione della "doppia firma" anche da parte dell'urbanista o di altra figura competente in materia pianificatoria.

3.4 Componente sottosuolo

In relazione alla componente in oggetto ed in merito all'area di influenza territoriale in materia di bonifiche, attività estrattive e concessioni idrominerarie, si evidenzia che sul territorio comunale di Como:

- non sussistono poli di attività estrattive;
- non sussistono concessioni idrominerarie o rilasci di permesso di ricerca;

e che il sito in oggetto non è interessato da alcun procedimento di bonifica in corso.

Si prende atto che il comparto in oggetto è un sito industriale parzialmente dismesso e destinato alla demolizione totale e che, come dichiarato nella documentazione messa a disposizione dal Comune, il comparto è destinato alla realizzazione di un edificio di tipo commerciale e non si prevede un cambio della destinazione d'uso da produttivo/industriale a residenziale.
A titolo collaborativo, si ricorda comunque che "q*ualora sussista anche solo parzialmente, un cambio di destinazione d'uso da produttivo/industriale a residenziale, preliminarmente all'esecuzione del progetto urbanistico, è necessario procedere alla verifica della salubrità delle matrici ambientali e l'esecuzione di un Piano di Indagini Ambientali Preliminari (PIAP) del sito oggetto di riqualificazione, da attuarsi ai sensi del Titolo V - Parte IV del D.lgs. 152/06 con riferimento ai limiti CSC, per la Colonna A - siti ad uso residenziale e verde pubblico.*

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

3.5 Sistema Idrico *Integrato (SII)*

Approvvigionamento idrico e derivazioni d'acqua ad uso potabile

Nell'area d'intervento non sono presenti zone di rispetto di captazioni di acqua pubblica destinate al consumo umano e non si rilevano pertanto criticità particolari.
La zona dov'è ubicato l'insediamento è servita dall'acquedotto industriale per usi diversi dal potabile.
Per il servizio di acquedotto dovrà essere verificato, con il Gestore del S.I.I., Como Acqua S.r.l. che la dotazione idrica nonché la consistenza della rete sia in grado di soddisfare l'eventuale incremento di fabbisogno derivante dall'attuazione della variante in oggetto.
L'allaccio alla rete acquedottistica dovrà avvenire nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato (SII) vigente, delle disposizioni di ARERA e delle indicazioni operative del Gestore. Per tutte le utenze presenti e/o previste nell'area di intervento (comprese fontane, idranti, ecc.) deve essere prevista la posa di un misuratore, nel rispetto delle disposizioni vigenti.
Si ricorda la necessità di acquisizione del titolo abilitativo relativo alla concessione di derivazione ex RR n. 02/2006 ss.mm.ii. in caso di prelievo di acqua da pozzo/sorgente/corpo idrico superficiale a qualsiasi uso connesso ad abitazioni/complessi residenziali/ristrutturazioni/Aziende ecc. (un esempio può essere la pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento con prelievo di acqua di falda tramite pozzo oppure innaffiamento giardino ecc.).

Reti fognarie e scarichi

Il comparto oggetto di variante ricade in area servita da pubblica fognatura gestita da Como Acqua S.r.l., inserita nell'agglomerato di Como, la cui autorizzazione è stata rilasciata alla Società Como Acqua S.r.l. con atto n. 737/2022 in data 23/11/2022 con scadenza 22/11/2026. L'istanza di rinnovo non è stata ancora presentata.
Non vi sono autorizzazioni vigenti relative alle reti meteoriche del Comune di Como che pertanto non sono autorizzate. A tal proposito si evidenzia che è stato già richiesto al Comune di formalizzare all'Ufficio Acque della Provincia di Como istanza di autorizzazione allo scarico delle reti separate; la modulistica e documentazione tecnica da allegare per l'istanza è scaricabile al seguente link: Modulo istanza e relativi allegati presenti nella medesima pagina web. Si osserva che l'istanza ad oggi non risulta ancora pervenuta.

Valutata la documentazione, non si evidenziano criticità in merito alla variante.
Si ribadisce l'obbligo di allaccio alla fognatura delle utenze da cui derivano acque reflue domestiche o assimilate ricadenti in agglomerato nelle modalità indicate dal gestore Como Acqua S.r.l. e nel rispetto del Regolamento del SII e dei Regolamenti Regionali n. 04/2006 e n. 06/2019.
Sono fatte salve le competenze autorizzative in caso di scarico di acque reflue industriali in capo all'Ufficio AUA e all'Ufficio d'Ambito di Como.
Si rimandano al Comune le verifiche per il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica ai sensi del RR 07/2017, ricordando l'opportunità di evitare qualsivoglia apporto improprio di acque

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

meteoriche nella rete fognaria mista/nera esistente, al fine di non sovraccaricare idraulicamente le infrastrutture pubbliche e di recapitare le stesse in pozzi perdenti.
Si ricordano, inoltre, al Comune le misure preventive da mettere in atto per la de-impermeabilizzazione di aree pubbliche e private. In applicazione dei principi individuati dalle NTA del vigente Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce a tale scopo di consultare le linee guida regionali contenute nel documento "Gestione sostenibile delle acque urbane - Manuale di drenaggio urbano" di Regione Lombardia: "Manuale di drenaggio urbano. Gestione sostenibile delle acque (contrattidifiume.it)".

3.6 Titoli abilitativi ambientali

In relazione alla componente in oggetto, si fa presente che l'attività produttiva nell'area in oggetto è attualmente autorizzata in AUA (ID 698) con provvedimento n. 183 del 24/03/2017, per tintura tessuti conto terzi, ATECO 13.30.00.
Agli atti non risulta alcuna comunicazione di cessazione dell'attività quindi non si hanno informazioni circa la dismissione degli impianti. ***Ciò premesso, non si rilevano particolari criticità in merito alla variante proposta, fatta salva la necessità, da parte del proponente, di comunicazione della dismissione dell'attività preesistente e della richiesta di revoca dell'AUA sopra indicata.***

4. CONCLUSIONI

In conclusione, si richiama quanto suggerito nel presente parere e si demanda all'Autorità Competente d'intesa con la Procedente la conclusione in merito alla procedura in oggetto. La scrivente Provincia si riserva comunque di effettuare eventuali osservazioni nell'ambito della procedura definita al comma 2 dell'art. 14 della L.R. 12/2005.

Distinti saluti.

LA DIRIGENTE DEL SETTORE
TUTELA AMBIENTALE E
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
(dott.ssa Eva Cariboni)

Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i..

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
BELLI SIMONE il 26/10/2026 10:36:33
ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 4482 del 26/10/2026

Ufficio d'Ambito di Como

Servizio Tecnico e Pianificazione

Via Borgo Vico n. 148 22100 – COMO
Tel 031-230. 911 / 915
E-mail ato@ato.como.it
PEC aato@pec.provincia.como.it
C.F. 95109690131
P. IVA 03703830137

Riferimento comunicazione: **0610-2022.14.3.261026** *Como,* *

**** Il numero di protocollo e la data del documento sono quelli riportati nella PEC di trasmissione***

Responsabile procedimento: ***Simone Belli***
Referente pratica: ***Massimo Cabiati***

Oggetto: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. PROPOSTO DALLA SOCIETA' S.C. EVOLUTION S.P.A. - AMBITO SITO IN VIA CANTURINA/VIA SANT'ANTONINO - COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE E PUBBLICAZIONE SUL WEB DEL RAPPORTO PRELIMINARE COMPLETO DEI RELATIVI ALLEGATI.

Trasmissione via PEC

Spett.li

COMUNE DI COMO

e p.c.:

PROVINCIA DI COMO – *SERVIZIO PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO*

COMO ACQUA SRL

Con riferimento alla Vs. nota prot. n. 162501 del 29/09/2026, con la quale viene messo a disposizione la documentazione inerente al Piano Attuativo in variante al P.G.T. di cui all'oggetto, con la presente si comunica quanto segue.

In merito all'impatto che avrebbe tale intervento sulle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato, si ritiene comunque necessario recepire eventuali prescrizioni/valutazioni di Como Acqua srl, nel rispetto dei vigenti Regolamenti di Acquedotto, Fognatura e Depurazione.

Per il servizio di acquedotto dovrà essere verificato che l'attuale dotazione idrica nonché la consistenza della rete siano in grado di soddisfare il fabbisogno derivante dall'attuazione dell'intervento in oggetto.

Si precisa sin da subito che eventuali adeguamenti delle attuali reti di acquedotto e di fognatura funzionali all'insediamento in progetto saranno a carico dell'utente e da attuare previo confronto e nulla osta di Como Acqua srl.

I nuovi allacci alla rete acquedottistica dovranno avvenire nel rispetto del Regolamento del Servizio di Acquedotto vigente, delle disposizioni di ARERA e delle indicazioni operative del Gestore.

Per quanto riguarda la gestione delle acque meteoriche, si prende atto di quanto riportato nella "Relazione invarianza idraulica", nella quale si specifica che, data la bassa permeabilità del terreno e l'assenza di corsi d'acqua nelle vicinanze, si prevede il recapito in fognatura previo laminazione.

Si segnala un probabile refuso a pagina 23 del "Rapporto Preliminare VAS", in cui viene riportato, in apparente contraddizione con lo studio di invarianza idraulica, che "*Il progetto di PA prevede di raccogliere le acque meteoriche disperdendole poi, al netto della quota trattenuta per uso irriguo, in sottosuolo mediante vasca di laminazione o pozzi perdenti. L'intervento di trasformazione consente quindi di migliorare l'attuale sistema di gestione delle acque meteoriche in quanto si interviene aumentando la dotazione complessiva di aree drenanti e prevede la totale dispersione in sottosuolo. In fognatura verranno quindi recapitate esclusivamente le acque nere (domestiche).*"

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 6 Cl. 1 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. Como 12-11-2026 interno 0191209 Cat. 6 Cl. 1

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
BELLI SIMONE il 26/10/2026 10:36:33
ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 4482 del 26/10/2026

Si ricorda comunque la necessità di limitare, per quanto possibile, l'apporto improprio di acque meteoriche nella rete fognaria mista/nera, al fine di non sovraccaricare idraulicamente le infrastrutture pubbliche.

Nel caso sia previsto la realizzazione di cucine o attività legate alla ristorazione che generino acque reflue cariche di grassi e oli animali/vegetali, i relativi scarichi dovranno essere preventivamente trattati da un disoleatore/degrassatore e poi recapitati in pubblica fognatura.

Per quanto riguarda il servizio di fognatura, l'insediamento in oggetto ricade nell'agglomerato di Como, pertanto gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate alle domestiche dovranno essere recapitati nella rete fognaria pubblica nelle modalità indicate da Como Acqua srl e nel rispetto dei Regolamenti del SII e dei Regolamenti Regionali n. 4/2006 e n. 6/2019.

Una volta realizzato l'intervento previsto del PA in argomento e laddove venga confermato l'insediamento di una Media Struttura di Vendita (MSV), si fa presente che l'eventuale "*richiesta di assimilazione*" o "*comunicazione di assimilazione*" dovrà essere presentata direttamente allo Scrivente Ufficio d'Ambito di Como, tramite PEC (aato@pec.provincia.como.it), come previsto dalla Deliberazione del nostro CdA n. 10/2020 e secondo le indicazioni riportate sul sito istituzionale, nella sezione dedicata alle assimilazioni:

https://www.ato.como.it/aree-tematiche/autorizzazione-allo-scarico-in-fognatura/assimilazione-alle-acque-reflue-domestiche/assimilazione-alle-acque-reflue-domestiche/

In ultimo, visti il D.Lgs. n. 152/2006, l'art. 48 della L.R. n. 26/2003 e il DPR del 13 marzo 2013, n. 59, si comunica che nel caso in cui si andranno ad insediare attività da cui vengano generati scarichi in fognatura di tipo industriale o comunque soggetti al R.R. n. 04/2006, si dovrà attivare presso l'Ente competente il previsto procedimento autorizzatorio. In tale sede, lo scrivente Ufficio esprimerà il parere di competenza relativo alle modalità di gestione e recapito in fognatura delle acque reflue e di dilavamento drenate presso il sito in esame.

Fatto salvo il rispetto di quanto sopra riportato nonché i pareri espressi dagli altri Soggetti competenti, si reputa che NULLA OSTA all'attuazione del Piano Attuativo in variante al PGT indicato in oggetto.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

MC

Il Responsabile del Servizio
Dott. Simone Belli
Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.lgs. 85/2005 e smi

* Copia conforme all'originale ai sensi del D.Lgs 82/2005 e smi. Codice identificativo univoco 0191209 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

AL COMUNE DI COMO

Via Vittorio Emanuele II, 97

22100 COMO

protocollo@comune.pec.como.it

Autorità competente per la VAS

(Dott. Ing. Ciro Di Bartolo)

Autorità procedente per la VAS

(Dott. Arch. Luca Noseda)

Oggetto: Piano attuativo in variante al PGT per la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una media struttura di vendita nell'ambito di via Canturina – via Sant'Antonino – Osservazioni al Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS e richiesta di integrazione dell'istruttoria.

Avviso prot. 0148299 del 7 Settembre 2026 e successivo prot. 0162501 del 29 Settembre 2026.

Il sottoscritto Arnaboldi Mario residente in Como, Via S.Antonino 1/c, a nome proprio e per conto del **Gruppo di Cittadini di Albate** indicati nell'istanza di partecipazione al procedimento P.G.146176/2024 individuati con D.G.C. n. 159 del 22/07/2026 formula le seguenti osservazioni nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) relativo al piano attuativo in oggetto.

0. Premesse e oggetto delle osservazioni

Il Rapporto preliminare riguarda un piano attuativo in variante al PGT, relativo all'area compresa tra via Canturina e via Sant'Antonino, che prevede la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una media struttura di vendita (MSV). La variante contempla, tra l'altro, la modifica della disciplina urbanistica dell'ambito da CR1.3, di cui all'art. 49 delle Disposizioni attuative, a CR1.2, di cui all'art. 48, nonché una nuova configurazione dei parametri e delle modalità di trasformazione dell'area.

Il Rapporto richiama l'art. 6, comma 3, e l'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, la disciplina regionale in materia di VAS e gli atti regionali di indirizzo applicabili.

Le presenti osservazioni reputano che la variante debba necessariamente essere assoggettata a VAS e contestano l'assunto secondo il quale, sulla base degli elementi esposti nel Rapporto, sia adeguatamente dimostrata l'assenza di effetti ambientali significativi.

* Copia conforme all'originale ai sensi della normativa vigente. Cat. 6 Cl. 1

L'esponente ricorda, per quanto necessario, che la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un presupposto obbligatorio di legittimità per piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e che se un atto di pianificazione viene approvato senza VAS per effetto di una esclusione di assoggettabilità che concluda erroneamente in tal senso, **l'intero provvedimento risulta illegittimo e passibile di annullamento da parte del giudice amministrativo**.

1. La modifica delle modalità di trasformazione urbanistica dell'area

Il Rapporto concentra la valutazione sulla componente propriamente urbanistica della variante e rileva che la destinazione commerciale sarebbe già ammessa dalla disciplina vigente. Tale circostanza, tuttavia, non esaurisce l'analisi necessaria ai fini della verifica di assoggettabilità.

Il passaggio dalla classificazione CR1.3 alla classificazione CR1.2 assume rilievo perché, secondo quanto riportato nel Rapporto, la prima esclude la demolizione e ricostruzione, mentre la seconda consente interventi di ristrutturazione urbanistica e demolizione e ricostruzione. La modifica non appare quindi limitata a un aggiornamento cartografico o a una variazione meramente formale: essa incide sulle modalità concrete di trasformazione dell'ambito e rende possibile un intervento diverso da quello consentito dalla disciplina precedente.

Ai fini della verifica ambientale occorre pertanto considerare gli effetti ragionevolmente connessi alla trasformazione resa possibile dalla variante, senza limitare l'esame alla sola circostanza che l'uso commerciale fosse già astrattamente ammesso. Si chiede che il Rapporto espliciti in modo più completo tale relazione e chiarisca quali effetti siano stati valutati rispetto allo scenario urbanistico vigente e quali rispetto allo scenario conseguente alla variante.

Il rapporto preliminare nega astrattamente la presenza di caratteri architettonici o testimoniali significativi, attribuendo alla variante un impatto nullo, il che si pone in evidente contrasto con quello che è l'effettiva consistenza dell'attuale fronte sulla Via Canturina, caratterizzato da elementi architettonici propri rappresentativi di una certa archeologia industriale locale e riflettenti esattamente i connotati del luogo in cui esso ricade. Rileviamo infatti in disaccordo come il rapporto non consideri adeguatamente, anzi sottovaluti espressamente il suddetto manufatto, caratterizzato invece da un'impronta architettonica tanto unitaria quanto inequivocabilmente portatrice di una metrica architettonica e di un linguaggio tali da rendere immediatamente riconoscibile il pregresso tessuto produttivo identitario dell'antico borgo cittadino di Albate.

In ogni caso, il superamento delle modalità d'intervento (passaggio dal divieto di demolizione al permesso di demolizione) possono essere superate e suffragate esclusivamente da analisi ed argomentazioni motivate in relazione ai presupposti che erano posti alla base della normativa di tutela assunti che hanno poi portato al divieto di demolizione.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 6 Cl. 1 del 12-11-2026 interno Cat. n6 0191709

Pertanto sul punto, pur non rivendicando la dovuta apposizione di un vincolo monumentale, chiediamo, però, che il valore testimoniale ed identificativo del fronte strutturale, venga idoneamente valutato alla luce della specifica disciplina conservativa del PGT.

2. La qualificazione della variante come "modifica minore" richiede una motivazione più puntuale

Il Rapporto conclude che le modifiche interesserebbero "**piccole aree a livello locale**" e costituirebbero "**modifiche minori**": la conclusione è rilevante ai fini della scelta di procedere con la verifica di assoggettabilità anziché con la VAS, ma nel documento appare formulata in termini assertivi.

La dimensione dell'area e la riduzione di alcuni parametri edilizi costituiscono elementi da considerare, ma non sono, isolatamente, sufficienti a dimostrare la non significatività degli effetti.

La valutazione deve tenere conto anche della natura della funzione insediata, della capacità di attrazione, dei flussi veicolari, delle operazioni di carico e scarico, delle esigenze di sosta e delle interazioni con la viabilità e con il contesto urbano.

Si chiede quindi che l'Autorità competente espliciti le ragioni per le quali la modifica possa essere qualificata come minore alla luce delle caratteristiche funzionali e infrastrutturali dell'intervento, nonché degli effetti cumulativi e indiretti ragionevolmente prevedibili.

3. Mobilità e traffico: è necessaria una valutazione quantitativa trasparente

Il Rapporto descrive una serie di interventi sulla viabilità: la realizzazione di una rotatoria tra via Canturina e via Acquanera, la modifica dei sensi di circolazione in via Tagliamento, l'allargamento di via Canturina, la modifica dell'uscita da via Sant'Antonino e misure di canalizzazione dei flussi. Sono inoltre previsti parcheggi pubblici aggiuntivi fino a 1.500 m².

La presenza di tali opere evidenzia che la mobilità costituisce una componente centrale della trasformazione.

Il Rapporto, tuttavia, conclude che la variante non produrrebbe effetti negativi diretti significativi sul traffico, richiamando anche la modesta entità dell'intervento, senza esporre nel corpo principale del documento, con sufficiente chiarezza, i dati quantitativi che consentono di verificare tale conclusione.

In particolare, sarebbe necessario rendere espliciti, senza pretesa di esaustività

i. i flussi di traffico attesi generati e attratti dalla MSV;
ii. la distribuzione dei flussi nelle diverse fasce orarie, incluse quelle di punta;
iii. la quota di traffico pesante e i percorsi di carico e scarico; gli effetti sugli incroci e sugli assi viari limitrofi;
iv. le ipotesi utilizzate per lo scenario di riferimento e per quello di progetto;

* Copia conforme all'originale ai sensi della normativa vigente 28/00/2026 Prot. n6 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

v. gli eventuali effetti cumulativi con altri interventi o flussi già presenti nell'area.

Il Rapporto elenca tra gli elaborati allegati uno studio del traffico.

Non si afferma, pertanto, che tale elaborato sia assente; si osserva invece che le conclusioni essenziali e i dati necessari a comprendere e verificare la valutazione ambientale dovrebbero essere riportati o sintetizzati nel Rapporto preliminare.

Si chiede che lo studio sia esaminato espressamente nell'istruttoria e che siano chiariti i presupposti quantitativi della conclusione di non significatività.

Alcune criticità che emergono e che, secondo l'esponente, meritano di essere considerate sono:

- Sembra molto sottodimensionata la corsia preferenziale per il traffico che da Via Canturina, provenendo da Como, consente al traffico di accedere in Via S.Antonino (dove è previsto l'accesso carraio alla struttura di vendita) con conseguente aumento delle colonne di auto che devono proseguire per Cantù.
- -In senso contrario l'accesso da Via S. Antonino su Via Canturina con svolta obbligatoria verso la nuova rotatoria non fa altro che avvalorare la tesi del collasso della stessa nelle ore di punta.
- Altro aspetto importante è il traffico dei mezzi pesanti per il rifornimento del supermercato, traffico che nello studio viabilistico allegato non viene considerato. L'ingresso su Via S.Antonino da Via Canturina in entrambi i sensi appare sottodimensionato viste le attuali dimensioni dei mezzi articolati (18 mt di lunghezza) ed inoltre non è chiaro come gli stessi possano accedere alla zona di carico e scarico non essendo prevista un'area di manovra interna al lotto. Forse si è previsto che facciano manovra in Via S.Antonino facendo retromarcia verso la zona di carico/scarico? Se così fosse si creerebbe sicuramente un intralcio su Via S.Antonino, collegamento importante per Albate, via che collega Oratorio, Chiesa, Asilo Comunale, Scuole, Carabinieri ecc., intralcio che sicuramente avrà ripercussioni anche su Via Canturina in entrambi i sensi e di conseguenza all'interno dell'intero quartiere di Albate, nonché pregiudicare la sicurezza dei pedoni e bambini che attraversano la via per andare all'Asilo di Via Balbiani e al parco giochi.
- Riteniamo altresì evidenziare come tutti gli ingressi carrai delle MSV esistenti nel Comune di Como avvengono da strade interquartiere e non da strade riservate esclusivamente alla vita del quartiere come quella in progetto.
- Inoltre l'art. 58.1.3 delle disposizioni attuative del P.G.T. stabilisce, dentro il centro abitato, una distanza dei nuovi fabbricati di 10 mt per le strade interquartiere di classe E1, tra le quali risulta classificata la via Canturina. Dato che tutto l'esistente viene demolito, il nuovo fabbricato dovrebbe essere posizionato alla distanza di 10 mt dalla Via Canturina. Così non è, visto che il nuovo fabbricato è previsto a 1,50 mt dalla strada. Il rispetto della distanza potrebbe consentire un fronte pubblico di maggiore qualità, con spazi pedonali più ampi e continui, connessioni ciclabili, alberature e sistemazioni capaci di migliorare confort e fruibilità.

* Copia conforme all'originale ai sensi [illegible] del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

4. Qualità dell'aria e rumore

Gli effetti sulla qualità dell'aria e sul clima acustico sono strettamente connessi ai flussi veicolari generati e attratti dalla nuova struttura commerciale, nonché alle attività di approvvigionamento e movimentazione delle merci.

La sola riduzione della superficie lorda di pavimento rispetto alla situazione esistente non consente, di per sé, di escludere effetti significativi, poiché il carico ambientale dipende anche dalla funzione insediata e dal comportamento degli utenti.

Il Rapporto indica tra gli allegati una relazione di impatto acustico. Si chiede che l'Autorità competente dia conto dei suoi risultati rilevanti ai fini della verifica, chiarendo le ipotesi di traffico considerate, i ricettori sensibili esaminati, le condizioni operative della struttura e le misure di mitigazione previste.

Si fa presente che le rilevazioni attualmente presenti nella relazione di impatto acustico si limitano ad un'unica sessione mattutina di soli 60 minuti, tralasciando completamente il periodo notturno.

La scarsità di informazioni certe fornite nella relazione, in particolare su sorgenti sonore, orari e flussi di percorrenza dei bilici, rende complessa e poco attendibile qualsiasi simulazione predittiva

Analogamente, si chiede che la valutazione degli effetti sulla qualità dell'aria sia raccordata in modo esplicito alle stime dei flussi di traffico e alle relative incertezze.

5. Riduzione della superficie edificata e riqualificazione non escludono, da sole, effetti ambientali

Il Rapporto evidenzia che la superficie coperta di progetto sarebbe inferiore a quella esistente e che la superficie lorda di pavimento passerebbe da 5.145 m² a 2.791,51 m². Rileva inoltre l'altezza massima di progetto pari a 12 metri, inferiore a quella esistente indicata in 13,76 metri.

Questi elementi possono concorrere a una valutazione favorevole, così come la riqualificazione di un'area già edificata. Non dimostrano però automaticamente l'assenza di effetti ambientali significativi, mentre la valutazione deve considerare l'insieme delle conseguenze della nuova funzione, comprese mobilità, rumore, emissioni, gestione delle acque, illuminazione e rapporto con gli spazi pubblici circostanti.

Si chiede pertanto che i dati dimensionali siano valutati insieme agli effetti funzionali e infrastrutturali dell'intervento, evitando che la riduzione dei volumi edilizi sia assunta come indicatore sostitutivo dell'intera valutazione ambientale.

* Copia conforme all'originale ai sensi della direttiva 2009/136/CE - Prot. n6 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

6. Opere e benefici pubblici: elementi da valutare, non sostitutivi dell'analisi ambientale

Il Rapporto richiama diversi elementi di interesse pubblico, tra cui la sistemazione della rotatoria, gli interventi sulla viabilità, la realizzazione di parcheggi pubblici, la riqualificazione del giardino tra via Canturina e via Sant'Antonino, l'aggiornamento della cartografia del PGT e misure relative a verde, percorsi ciclopedonali, efficienza energetica e gestione delle risorse.

Tali impegni possono costituire elementi positivi del progetto, ma non sostituiscono l'accertamento degli effetti ambientali derivanti dalla trasformazione. Occorre inoltre distinguere gli effetti propri dell'intervento dalle opere di mitigazione o compensazione previste per affrontarli, verificando che queste ultime siano adeguate, realizzabili e coerenti con gli impatti individuati.

In particolare, qualora alcune opere viabilistiche siano funzionali a gestire i flussi prodotti dalla nuova struttura, la loro previsione non può essere utilizzata, senza ulteriori verifiche, come prova autonoma dell'assenza di impatti: è necessario valutare sia gli effetti dell'intervento sia l'efficacia delle misure previste per prevenirli o ridurli.

7. Completezza dell'istruttoria e motivazione della decisione

Alla luce delle considerazioni che precedono, si ritiene assolutamente necessario che un'eventuale scongiurabile decisione di esclusione dalla VAS sia sorretta da un quadro istruttorio che renda verificabili le conclusioni del Rapporto preliminare. In particolare, occorre che siano esplicitati il confronto tra scenario vigente e scenario di variante, i dati quantitativi relativi alla mobilità e le ricadute di tali dati sulle valutazioni di qualità dell'aria e rumore.

L'istruttoria dovrebbe inoltre chiarire le ragioni per cui la modifica della disciplina da CR1.3 a CR1.2, che abilita modalità di trasformazione non consentite dalla disciplina precedente, non determini effetti ambientali significativi, anche indiretti o cumulativi. La motivazione dovrebbe dare conto degli elementi tecnici utilizzati e delle eventuali incertezze residue, non limitandosi a richiamare la riduzione delle superfici o i benefici pubblici attesi.

8. Richieste conclusive

Per le ragioni esposte il Gruppo Cittadini di Albate come sopra rappresentato, chiede che l'Autorità competente per la VAS e l'Autorità procedente, ciascuna per quanto di competenza:

1. prendano in esame le presenti osservazioni nell'ambito del procedimento;
2. integrino, ove necessario, il quadro istruttorio con una sintesi esplicita dei dati e delle conclusioni dello studio del traffico e della relazione di impatto acustico, con particolare riguardo agli scenari considerati, ai flussi attesi e agli effetti sui ricettori e sulla viabilità circostante;

* Copia conforme all'originale ai sensi della normativa vigente. Protocollo Generale 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

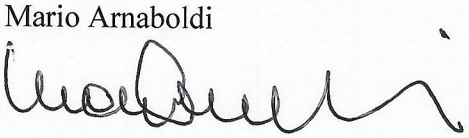
3. chiariscano le ragioni per cui la variante, considerata la modifica delle modalità di trasformazione urbanistica consentite, sia qualificabile come modifica minore e non suscettibile di produrre effetti ambientali significativi;
4. valutino in modo coordinato gli effetti sulla mobilità, sulla qualità dell'aria, sul clima acustico e sulle altre componenti ambientali pertinenti, distinguendo gli impatti dalle misure di mitigazione e dai benefici pubblici;
5. valutino la sicurezza dei pedoni e bambini lungo Via S.Antonino;
6. confrontino la proposta di Piano Attuativo previsto con una soluzione che, rispettando la fascia di 10 mt di distanza dalla via Canturina, organizzi un nuovo fronte pubblico lungo la via stessa;
7. dispongano, qualora all'esito dell'istruttoria non sia possibile escludere con adeguato grado di certezza la sussistenza di effetti ambientali significativi, così come l'esponente ritiene, l'assoggettamento del piano alla procedura di VAS.

Il Gruppo Cittadini di Albate, stante la rilevanza dell'intervento in questione e del notevole impatto che lo stesso avrebbe sulla popolazione e sul tessuto urbano locali, si riserva ogni ulteriore osservazione e iniziativa consentita, anche alla luce degli eventuali chiarimenti o integrazioni che saranno acquisiti nel procedimento, e chiede di essere notiziata in via telematica, ai sensi dell'art. 3 D.legvo 7 marzo 2005, n. 82, all'indirizzo **mario.arnaboldi@ingpec.eu**

Como, 27 Ottobre 2026

Per GRUPPO CITTADINI DI ALBATE

Mario Arnaboldi



* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art.6 c.2 del D.Lgs.82/2005 e s.m.i. Rif.td.hgs0182730 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1



REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO

CA54744UM

CARTA DI IDENTITÀ / *IDENTITY CARD*

COMUNE DI / *MUNICIPALITY*
COMO

COGNOME / *SURNAME*
ARNABOLDI

NOME / *NAME*
MARIO

LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
MILANO (MI) 08.04.1955

SESSO / *SEX*
M

STATURA / *HEIGHT*
179

CITTADINANZA / *NATIONALITY*
ITA

EMISSIONE / *ISSUING*
15.01.2025

SCADENZA / *EXPIRY*
08.04.2034

FIRMA DEL TITOLARE
HOLDER'S SIGNATURE

IT

170588

COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI
FATHER AND MOTHER'S-TUTOR'S NAME

CODICE FISCALE
FISCAL CODE
RNBMRA65D08F205E

ESTREMI ATTO DI NASCITA
918 pl sA 2-1955 015146

INDIRIZZO DI RESIDENZA / *RESIDENCE*
VIA SANT'ANTONINO, N. 1 C COMO (CO)

C<ITACA54744UM2<<<<<<<<<<<<<<<
5504086M3404089ITA<<<<<<<<<<<0
ARNABOLDI<<MARIO<<<<<<<<<<<<<

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e dell'art. 19 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. Como, 28/01/2026 Cat. n6 01917 09 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

AL COMUNE DI COMO

Area competente per la pianificazione urbanistica

All'Autorità competente per la VAS

e, per quanto di competenza, all'Autorità procedente

Oggetto: Piano attuativo in variante al PGT per la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una media struttura di vendita nell'ambito di via Canturina – via Sant'Antonino – Osservazioni al Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS e richiesta di integrazione dell'istruttoria

L'Associazione La città possibile-Como, con sede in 22100 Como, via Giuseppe Parini 10, codice fiscale 02191200134, in persona del Presidente pro tempore, Arch. Giuseppe Reynaud, codice fiscale RYNGPP59C16C933W, considerato il proprio interesse alla tutela della qualità ambientale e urbanistica, della vivibilità, della moderazione del traffico, dell'accessibilità e della protezione degli utenti deboli della strada, come previsto dagli artt. 2 e 3 dello statuto costitutivo dell'APS "La città possibile-Como",

presenta le seguenti osservazioni nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) del piano attuativo in oggetto.

1. Premesse e oggetto delle osservazioni

Il Rapporto preliminare esamina un piano attuativo in variante al PGT riguardante l'area situata tra via Canturina e via Sant'Antonino. Il progetto prevede la demolizione degli edifici attualmente presenti e la costruzione di una media struttura di vendita (MSV). Tra le modifiche proposte rientrano il passaggio della disciplina urbanistica dell'ambito da CR1.3, regolata dall'art. 49 delle Disposizioni attuative, a CR1.2, disciplinata dall'art. 48, oltre alla ridefinizione dei parametri e delle modalità di trasformazione dell'area.

Nel Rapporto sono richiamati l'art. 6, comma 3, e l'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, insieme alla normativa regionale in materia di VAS e ai pertinenti atti regionali di indirizzo.

Con queste osservazioni non si sostiene che la variante debba necessariamente essere sottoposta a VAS. Si rileva, piuttosto, che gli elementi riportati nel Rapporto non

* Copia conforme all'originale ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. Cat. 6 Cl. 1 0191709 del 12-11-2026 interno

consentono ancora di considerare adeguatamente dimostrata l'assenza di effetti ambientali significativi.

Le dimensioni dell'area e la diminuzione di alcuni parametri edilizi sono aspetti rilevanti, ma, presi singolarmente, non bastano a escludere la significatività degli effetti.

Occorre considerare anche la funzione prevista, la sua capacità di attrarre utenti, i volumi di traffico generati, le attività di carico e scarico, il fabbisogno di parcheggi e le ricadute sulla rete viaria e sul contesto urbano.

2. Mobilità e traffico: occorrono dati quantitativi chiari e verificabili

Il Rapporto illustra diversi interventi sulla rete stradale: una rotatoria all'incrocio tra via Canturina e via Acquanera, la modifica dei sensi di marcia in via Tagliamento, l'ampliamento di via Canturina, la revisione dell'uscita da via Sant'Antonino e alcuni accorgimenti per canalizzare i flussi. Sono previsti anche nuovi parcheggi pubblici, per una superficie fino a 1.500 m²; tuttavia, non ne vengono precisate l'ubicazione, l'utilità rispetto alle necessità collettive né la relazione con l'intervento proposto.

La quantità e la natura delle opere viabilistiche previste confermano che la mobilità rappresenta un elemento centrale della trasformazione.

Nonostante ciò, il Rapporto conclude che la variante non determinerebbe effetti negativi diretti significativi sul traffico, richiamando anche le dimensioni contenute dell'intervento. Nel testo principale, però, non sono presentati con sufficiente chiarezza i dati quantitativi necessari a verificare questa conclusione.

Tra gli elaborati allegati al Rapporto è indicato anche uno studio del traffico.

L'osservazione, quindi, non è che tale studio manchi. Il punto è che i suoi risultati essenziali e i dati utili a comprendere e controllare la valutazione ambientale dovrebbero essere riportati, almeno in forma sintetica, nel Rapporto preliminare.

Si chiede pertanto che lo studio venga esaminato espressamente nel corso dell'istruttoria e che siano resi chiari i dati quantitativi su cui si fonda il giudizio di non significatività.

In particolare, l'analisi dei flussi alle intersezioni non sembra mettere adeguatamente in luce **la criticità principale: il trasferimento sulla viabilità di quartiere di via Sant'Antonino dell'intero traffico generato dalla MSV.**

In prossimità degli spazi pubblici e sociali di Cascina Massè verrebbero convogliati sia i veicoli in ingresso ai parcheggi sia quelli in uscita. Inoltre, i mezzi pesanti destinati al

* Copia conforme all'originale ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. Codice dell'Amministrazione Digitale. Rif. prot. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

carico e allo scarico delle merci dovrebbero utilizzare la sede stradale per effettuare le manovre di accesso alla ribalta e per la consegna e il ritiro dei cassoni.
Non risulta inoltre adeguatamente considerata la continuità dei percorsi pedonali protetti. In particolare, non è documentato come venga garantita la continuità del percorso pedonale lungo via Canturina.
Non è neppure chiaro in che modo si intenda tutelare la sicurezza dei pedoni nel tratto in cui è prevista l'eliminazione del marciapiede, in corrispondenza dei quattro accessi ravvicinati alla MSV: accesso e uscita dalla strada di servizio e dall'area cassoni, accesso e uscita dei mezzi per le merci, ingresso alle aree di sosta e uscita da queste ultime.

Alla luce di tali elementi, **la conclusione secondo cui la variante non produrrebbe effetti negativi diretti significativi sul traffico non appare sostenibile per quanto riguarda la viabilità di quartiere**.
Ulteriori problemi per la qualità urbana e la sicurezza degli utenti derivano dalla rotatoria prevista, il cui diametro risulta ridotto rispetto a quello indicato dal PGT e dal progetto comunale richiamato nell'avvio del procedimento del marzo 2010.
Il restringimento presente all'imbocco di via Acquanera costituisce già oggi un rilevante elemento di rischio per chi si sposta a piedi.
Lungo via Acquanera si sono inoltre moltiplicati gli insediamenti residenziali, anche in seguito a recenti interventi ad alta densità. I residenti fanno riferimento a servizi scolastici, commerciali, sociali e medici situati ad Albate, lungo via Canturina e presso il centro civico di Cascina Massè.
Il tratto in corrispondenza dell'imbocco di via Acquanera è particolarmente frequentato da studenti e persone anziane, pur essendo attualmente privo di marciapiede.
Il progetto colloca lo sdoppiamento delle carreggiate e l'inserimento di un'aiuola spartitraffico proprio in prossimità del punto più stretto, destinato a coincidere con l'imbocco della futura rotatoria. In questa configurazione verrebbe compromessa la possibilità di realizzare marciapiedi e i veicoli sarebbero portati a transitare più vicino agli edifici rispetto a oggi, peggiorando le condizioni esistenti.
Attualmente, il flusso principale tra Como e Cantù, in entrambe le direzioni, passa sul lato opposto della piazza. In prossimità degli edifici rimane soprattutto il traffico proveniente da via Acquanera, in attesa di immettersi in via Canturina regolata da semaforo: ne deriva, nel complesso, un disagio limitato.

* Copia conforme all'originale ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. Codice dell'Amministrazione Digitale - Prot. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

La soluzione progettuale, invece, convoglierebbe tutti i flussi nella rotatoria, realizzata a ridosso dei fabbricati. Il traffico tra Como e Cantù, sommato a quello proveniente da via Acquanera, verrebbe così spostato vicino agli edifici, includendo autobus di linea articolati e mezzi pesanti, che oggi transitano a una distanza superiore a 15 metri.

Si ritiene che una riqualificazione progettata con attenzione possa affrontare le criticità già presenti lungo via Acquanera e, al tempo stesso, consentire l'accesso alla nuova MSV senza aumentare il traffico su via Sant'Antonino. Una soluzione di questo tipo potrebbe ridurre o compensare gli aspetti negativi connessi alla fattibilità dell'intervento.

A supporto di questa ipotesi è stato predisposto uno schizzo allegato alle presenti osservazioni. E' evidente la necessità di rivedere l'intero progetto della MSV, collocandone l'ingresso sul lato della rotatoria, oltre a prevedere l'estensione dell'area di intervento alla porzione di terreno di terzi da occupare per l'allargamento della rotonda e la realizzazione dell'ingresso.

Richieste conclusive

Per le motivazioni esposte, l'Associazione La città possibile-Como, nella persona del proprio rappresentante sopra indicato, chiede all'Autorità competente per la VAS e all'Autorità procedente, ciascuna nell'ambito delle rispettive competenze, di:

- esaminare le presenti osservazioni nell'ambito del procedimento;
- integrare, se necessario, gli elementi istruttori con una sintesi chiara dei dati e delle conclusioni contenuti nello studio del traffico e nella relazione di impatto acustico, con specifico riferimento agli scenari analizzati, ai flussi previsti e agli effetti sui ricettori e sulla viabilità circostante;
- esplicitare le ragioni per cui la variante, tenuto conto delle modifiche alle possibilità di trasformazione urbanistica, venga considerata una modifica minore e non idonea a generare effetti ambientali significativi;
- esaminare congiuntamente gli effetti sulla mobilità, sulla qualità dell'aria, sul clima acustico e sulle altre componenti ambientali rilevanti, distinguendo gli impatti dalle misure di mitigazione e dai benefici di interesse pubblico;
- stabilire, qualora l'istruttoria non consenta di escludere con adeguato grado di certezza la presenza di effetti ambientali significativi, che il piano sia sottoposto alla procedura di VAS.

* Copia conforme all'originale ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. Codice dell'Amministrazione Digitale. Rif. prot. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

L'Associazione si riserva di presentare ulteriori osservazioni e di intraprendere ogni altra iniziativa consentita, anche in considerazione dei chiarimenti o delle integrazioni che potranno essere acquisiti nel corso del procedimento. Chiede inoltre di ricevere le comunicazioni per via telematica, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, al seguente indirizzo giuseppe.reynaud@archiworldpec.it

Como, 25 ottobre 2026

Per l'Associazione La cittàpossibile-Como

Arch. Giuseppe Reynaud



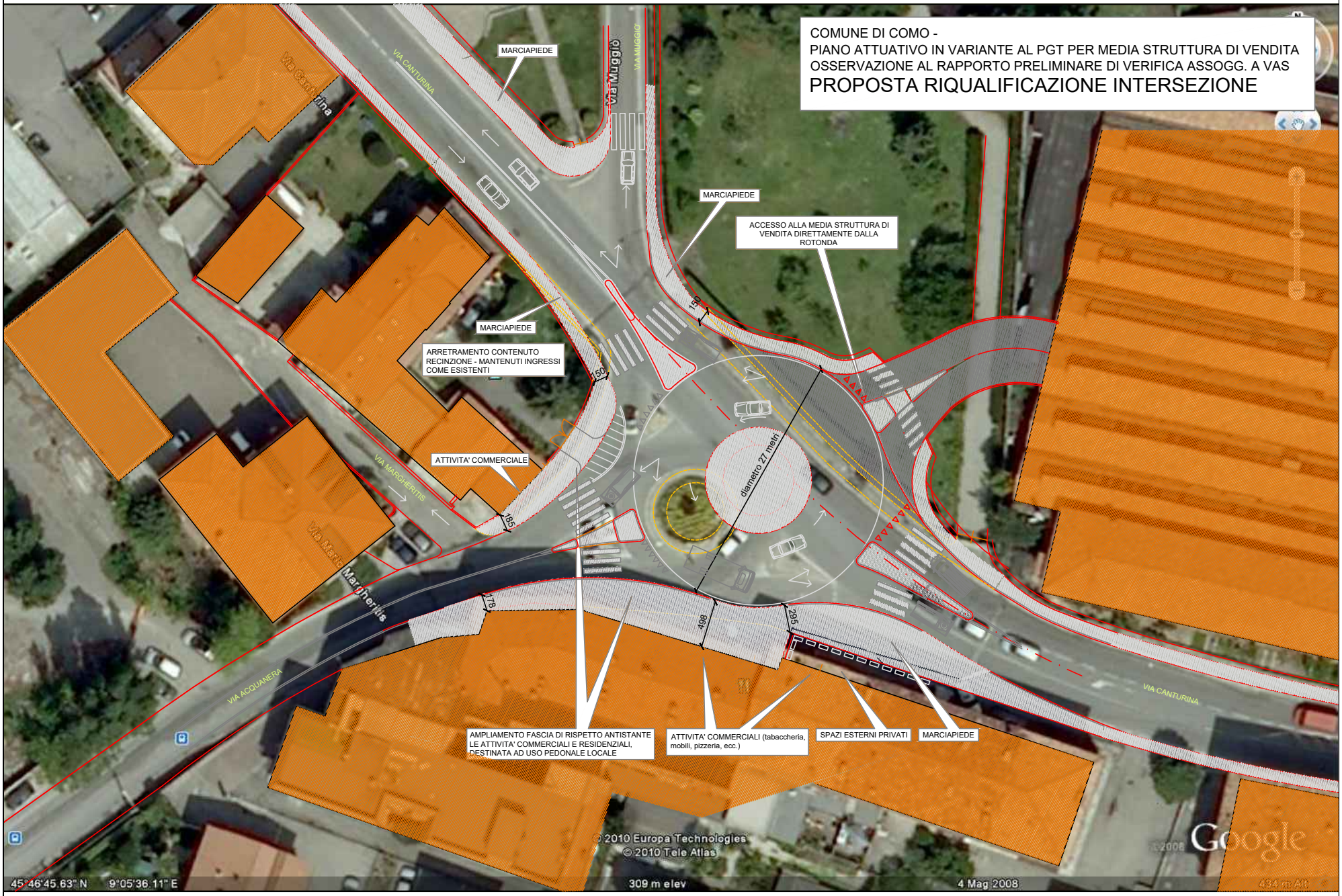
Allegati:

1. doc. identità legale rappresentante;
2. elaborato grafico intersezione

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs 82/2005 e s.m.i. Bollo assolto in modo virtuale ai sensi del D.M. 17/06/2014 Autorizzazione Agenzia Entrate Como n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

COMUNE DI COMO -
PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT PER MEDIA STRUTTURA DI VENDITA
OSSERVAZIONE AL RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA ASSOGG. A VAS

PROPOSTA RIQUALIFICAZIONE INTERSEZIONE



* Copia conforme all'originale depositato presso gli uffici del Comune di Como Prot. n. 0191709 del 18/12/2020





* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 6 Cl. 1 del 12-11-2026 interno n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

ATS Insubria VA Prot n.DIPS.0117211.28-10-2026.h.10:57

Sistema Socio Sanitario
Regione Lombardia
ATS Insubria

Direzione Sanitaria
DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA
SSD One Health e Flussi Informativi

Via Ottorino Rossi n. 9 – 21100 Varese
Tel. 0332/277.111; 0332/277.240
www.ats-insubria.it
protocollo@pec.ats-insubria.it

Como,
Rif. Prot. in entrata n. P. 0096917. del 08-09-2026

Spett.le
Ufficio Tecnico
Comune di Como
protocollo@comune.pec.como.it

E, p.c.
ARPA Lombardia - Dipartimento
arpa@pec.regione.lombardia.it

OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. PROPOSTO DALLA SOCIETA' S.C. EVOLUTION S.P.A. - AMBITO SITO IN CANTURINA/VIA SANT'ANTONINO.

Esaminata la documentazione relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo in variante al PGT del Comune di Como, proposto da S.C. Evolution S.p.A. per l'ambito di Albate, tra via Canturina e via Sant'Antonino, si formulano le seguenti osservazioni.

L'area, avente superficie territoriale di circa 5.607,85 m², è attualmente occupata quasi integralmente da un complesso a carattere produttivo, in parte dismesso e in parte interessato dalla cessazione dell'attività. Il Piano prevede la demolizione integrale dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio commerciale destinato a Media Struttura di Vendita (MSV) per prodotti alimentari e non alimentari, con relative aree a parcheggio e opere di urbanizzazione.

Sulla base della documentazione esaminata, si formulano le seguenti considerazioni, osservazioni e raccomandazioni.

Si intende focalizzare l'attenzione sui concetti di **prevenzione** e **promozione** della salute. La prima basata sull'applicazione di norme per contrastare fattori di rischio conosciuti, la seconda incentrata sull'adesione spontanea a comportamenti protettivi e al perseguimento di fattori utili al miglioramento delle condizioni di salute e benessere individuale e collettivo.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

Consumo di suolo

L'intervento interessa un'area già urbanizzata e compresa nel Tessuto Urbano Consolidato e pertanto, secondo la documentazione, non determina nuovo consumo di suolo. La riduzione dell'ingombro edilizio consente inoltre di recuperare superfici libere da destinare a parcheggi, sistemazioni esterne, percorsi e superfici permeabili.

Il recupero di un'area produttiva costituisce un elemento favorevole, purché la trasformazione sia accompagnata da un'effettiva qualificazione degli spazi aperti e non comporti un peggioramento delle condizioni ambientali per la popolazione residente nelle immediate vicinanze.

Si raccomanda di privilegiare il contenimento del consumo di suolo, orientando le nuove previsioni urbanistiche verso il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'uso efficiente e sostenibile delle risorse territoriali, nel rispetto della naturalità dei luoghi. È necessario limitare l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo, al fine di favorire la ricarica delle falde acquifere e il mantenimento degli equilibri idrogeologici ed ecosistemici. Gli interventi dovranno essere progettati secondo criteri di minimizzazione del consumo di suolo, privilegiando:

- contenimento delle impermeabilizzazioni;
- soluzioni progettuali a basso impatto ambientale;
- integrazione con la rete ecologica comunale;
- privilegiare, anche nei parcheggi, soluzioni drenanti e interventi di mitigazione mediante vegetazione;
- garantire la manutenzione nel tempo delle sistemazioni a verde e delle opere di drenaggio.

Viabilità, traffico e qualità dell'aria

La viabilità e il traffico costituiscono elementi rilevanti della trasformazione, con possibili effetti su qualità dell'aria, clima acustico e sicurezza della popolazione. Il progetto prevede interventi di miglioramento della rete, tra cui allargamento di via Canturina, adeguamento di via Sant'Antonino, nuova rotatoria Canturina–Acquanera, sistemazione di via Tagliamento e nuovi percorsi pedonali, oltre a soluzioni per evitare l'ingresso del traffico commerciale nella viabilità residenziale interna di Albate.

Si raccomanda di:

- garantire la sicurezza e continuità dei percorsi pedonali e ciclopedonali, favorendo i collegamenti con quartiere, servizi e trasporto pubblico;
- adottare adeguate misure di mitigazione acustica e ambientale, anche mediante fasce verdi;
- assicurare la corretta canalizzazione dei flussi e limitare il traffico commerciale nelle strade residenziali;
- verificare la coerenza con la zonizzazione acustica e monitorare, traffico, sosta e condizioni di deflusso;
- contenere le emissioni atmosferiche connesse al traffico, con particolare attenzione alla popolazione residente maggiormente esposta.

Si esprime parere favorevole alle strategie di potenziamento della mobilità ciclopedonale e della connessione tra le aree verdi, raccomandando di sviluppare ulteriormente percorsi sicuri di collegamento tra quartieri residenziali, scuole, servizi pubblici e stazione ferroviaria.

Considerata la previsione del nuovo fabbricato **a circa 3 m dal ciglio** di via Canturina, si raccomanda di garantire adeguate condizioni di sicurezza e protezione dei percorsi pedonali, nonché idonee misure di mitigazione dell'esposizione al rumore e agli inquinanti atmosferici, qualità degli spazi pedonali e fruibilità del fronte stradale.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

Si raccomanda un'adeguata separazione funzionale tra edificio, viabilità e percorsi pedonali e che eventuali spazi maggiormente esposti al traffico siano progettati con idonee misure di mitigazione.

Rumore

Considerata la vicinanza di edifici residenziali, si raccomanda di garantire il rispetto dei limiti acustici, con particolare attenzione al traffico indotto, agli impianti tecnologici e alle attività di carico/scarico, prevedendo, ove necessario, adeguate misure di mitigazione e verifiche a seguito dell'attivazione della struttura commerciale. Considerato il pregresso utilizzo produttivo dell'area, si raccomanda, durante gli scavi e le demolizioni, di verificare eventuali situazioni di contaminazione, garantire la corretta gestione di terre, rocce e materiali di demolizione e adottare misure per il contenimento di polveri e rumore.

Per gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione di particolare rilevanza dovrà essere verificata la compatibilità con la classificazione acustica comunale. Particolare attenzione dovrà essere posta:

- alla viabilità principale;
- alle aree maggiormente esposte al traffico;
- alla tutela dei ricettori sensibili.

Durante la realizzazione degli interventi dovranno essere adottate misure atte a limitare:

- emissione di polveri;
- rumore;
- vibrazioni;
- dispersione di materiali;
- impatti sulla viabilità.

Gestione delle acque meteoriche e rischio idraulico

Il progetto prevede incremento delle superfici permeabili, pavimentazioni drenanti, recupero di parte delle acque meteoriche delle coperture per l'irrigazione e sistemi di laminazione/dispersione.

Particolare attenzione deve essere posta alle acque provenienti dalle superfici carrabili e dai parcheggi, potenzialmente interessate dalla presenza di oli e altri contaminanti. I parcheggi dovranno essere dotati di rete di raccolta e sistema di smaltimento delle acque meteoriche

Dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica mediante raccolta e riuso delle acque meteoriche, vasche di contenimento e pavimentazioni drenanti, in conformità alla normativa comunale e regionale, per evitare fenomeni di ruscellamento e allagamenti. In conformità al **Regolamento Regionale Lombardia n. 4/2006**, si prevede la raccolta e il trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto delle prescrizioni ambientali e autorizzative. Gli interventi dovranno prevedere:

- riduzione dei deflussi superficiali mediante superfici permeabili;
- sistemi di infiltrazione naturale;
- aree di laminazione e invaso;
- separazione delle reti di acque bianche e nere;
- trattamento delle acque meteoriche provenienti dalle superfici carrabili ove previsto dalla normativa applicabile;
- corretta manutenzione di dissabbiatori, disoleatori, sistemi drenanti e dispositivi di laminazione;
- massimizzazione delle superfici drenanti;
- utilizzo delle acque meteoriche recuperate per l'irrigazione delle aree verdi;
- progettazione del nuovo parcheggio pubblico privilegiando pavimentazioni permeabili e adeguate sistemazioni verdi.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

Energia

La sostituzione dell'attuale complesso produttivo consente la realizzazione di un edificio caratterizzato da prestazioni energetiche significativamente superiori. La documentazione prevede un edificio ad elevata efficienza, ricorso a fonti rinnovabili e installazione di **impianto fotovoltaico**. Tali elementi risultano coerenti con gli obiettivi di riduzione dei consumi energetici e delle emissioni.

Si ritiene opportuno massimizzare:

- produzione energetica da fonti rinnovabili;
- efficienza dell'involucro;
- sistemi di illuminazione ad elevata efficienza;
- sistemi di regolazione e monitoraggio dei consumi;
- eventuali soluzioni per ridurre il surriscaldamento delle coperture e delle superfici esterne.

Perimetrazioni e fasce di rispetto

Si raccomanda particolare attenzione nella definizione e gestione delle perimetrazioni e delle fasce di rispetto, con riferimento a centri abitati, aree pedonali, assetti geologici, cimiteri, infrastrutture ferroviarie e stradali, elettrodotti, impianti di trattamento rifiuti, depuratori, corsi d'acqua e laghi, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale e sanitaria.

Aree verdi

Si valuta favorevolmente la riqualificazione del giardino pubblico tra via Canturina e via Sant'Antonino. Si raccomanda di garantire sicurezza rispetto alla viabilità, accessibilità, adeguato ombreggiamento e presenza di vegetazione, con particolare attenzione alla qualità e alla fruibilità delle aree dedicate al gioco e alla sosta.

Si raccomanda di garantire che le future trasformazioni non determinino interruzioni della continuità ecologica e che gli interventi di mitigazione ambientale prevedano l'impiego prevalente di specie vegetali autoctone. Si condivide inoltre l'obiettivo di valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico e culturale locale, con particolare riferimento ai nuclei storici e agli ambiti di elevata sensibilità paesistica. Il verde contribuisce inoltre alla regolazione del microclima, alla qualità dell'aria e al miglioramento del benessere psico-fisico della popolazione.

Presenza di gas Radon

Per il nuovo edificio, si raccomanda di adottare idonee **misure progettuali e costruttive** di prevenzione dell'ingresso e dell'accumulo di gas radon, nel rispetto della normativa vigente.

L'esposizione a gas radon in ambienti indoor rappresenta un fattore di rischio elevato per la salute umana in quanto accertato come sostanza cancerogena di gruppo 1 e l'effetto consiste nell'aumento della probabilità di sviluppare il tumore al polmone e non è stata ancora evidenziata una "soglia" sotto la quale si possa ritenere che non vi sia tale effetto. Appare pertanto indispensabile, in sede di pianificazione territoriale, prevedere l'avvio di azioni finalizzate alla riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti indoor.

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

Siti contaminati da amianto

Considerata la demolizione degli edifici produttivi esistenti, si raccomanda la preventiva **verifica dell'eventuale presenza di materiali contenenti amianto** e, qualora presenti, la loro corretta rimozione e gestione secondo la normativa vigente.

La presenza di amianto (matrice friabile o compatta), come peraltro già noto da tempo, costituisce un serio pericolo per la salute in quanto l'inalazione di eventuali fibre rilasciate da componenti contenenti detto minerale, sono la causa di sviluppo di tumori a carico delle vie respiratorie (es. mesotelioma pleurico) o, di altri organi (es. mesotelioma peritoneale). In sede di pianificazione territoriale anche a livello provinciale, si ritiene opportuno ed indispensabile che si tenga in considerazione tale problematica anche in relazione alla presenza di siti industriali dismessi e alla loro messa in sicurezza e/o bonifica.

Si ricordano i principali riferimenti normativi: DM 6 settembre 1994 per quanto riguarda gli adempimenti riferiti al proprietario (soggetto pubblico o privato), la L.R. 31.07.2012 n. 14 "modifiche ed integrazioni alla legge regionale 29.09.2003 n. 17 (norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto)", la D.d.g. della D.G. Sanità n. 13237 del 18 novembre 2008: "Protocollo per la valutazione dello stato delle coperture in cemento amianto" e del relativo ALLEGATO A

Monitoraggio

Si ritiene opportuno che il Piano di Monitoraggio comprenda anche indicatori sanitari e ambientali, quali:

- qualità dell'aria;
- rumore ambientale;
- consumo di suolo;
- superficie permeabile;
- dotazione di verde urbano;
- accessibilità ai servizi;
- mobilità ciclopedonale;
- consumo energetico degli edifici;
- gestione delle acque meteoriche.

Conclusioni

Dall'esame della documentazione, l'intervento non comporta nuovo consumo di suolo, prevede una riduzione dell'edificato e comprende interventi di riqualificazione e miglioramento degli spazi pubblici.
Pertanto, nel rispetto delle osservazioni e raccomandazioni formulate nel presente contributo e fatti salvi i pareri e le valutazioni degli Enti e dei soggetti competenti, si esprime parere favorevole per quanto di competenza.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

PER IL RESPONSABILE
SSD ONE HEALTH E FLUSSI INFORMATIVI
Dott.ssa Elena Tettamanzi
Documento informatico firmato digitalmente
ex D.P.R. n. 445/2000 e D.lgs. n. 82/2005 e norme collegate
sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo
dott. Michele Conte firmatario del procedimento

Responsabile del procedimento: Dott. Michele Conte – contem@ats-insubria.it
Pratica trattata da: Dorina Uruci – urucid@ats-insubria.it

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

Sistema Socio Sanitario

Regione Lombardia

ATS Insubria

* Copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 82/2005 * Comune di Como Prot. n. 0191709 del 12-11-2026 interno Cat. 6 Cl. 1

√

Italia Nostra Associazione Nazionale per la tutela del patrimonio storico, artistico e naturale della Nazione

SEZIONE COMO

Spett.le Comune di Como

AUTORITA' PROCEDENTE VAS
DIRIGENTE DI SETTORE
Arch. Luca Noseda

AUTORITA' COMPETENTE VAS
Ing. Ciro Di Bartolo

protocollo@comune.pec.como.it

OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. PROPOSTO DALLA SOCIETA' S.C. EVOLUTION S.P.A. – AMBITO SITO IN CANTURINA/ VIA SANT'ANTONINO -

Italia Nostra, sezione di Como, con riferimento all'oggetto, segnala quanto segue:

Presa visione della documentazione allegata al progetto di Piano Attuativo in variante al PGT, proposto dalla società "SC Evolution S.p.A." di via Canturina – via Sant'Antonino, finalizzato a consentire la demolizione degli edifici esistenti per la ricostruzione di un nuovo edificio a destinazione commerciale (MSV), da attuarsi in variante al PGT.

Preso atto che la proposta di variante al PGT oggetto della presente Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è finalizzata a conseguire le seguenti modifiche:

1) definire l'altezza massima ammissibile per l'intervento in oggetto che viene fissata pari a 12 m (determinata ai sensi dell'art. 9 delle Disposizioni Attuative) che risulta inferiore all'altezza degli edifici presenti al contorno e inferiore all'altezza massima del fabbricato esistente da demolire;

2) in considerazione dell'esistenza dell'attuale edificio in fregio alla via Canturina per il quale si prevede la demolizione con arretramento al fine di consentire l'allargamento della sede stradale della via Canturina, si prevede la possibilità di edificazione anche in aderenza al confine stradale della via Canturina così come risultante dall'ampliamento previsto nel progetto in argomento. Ove si preveda un arretramento del fabbricato dal limite stradale della via Canturina, come effettivamente è previsto nell'odierno progetto, non vi è comunque l'obbligo di arretramento ai limiti di cui all'art. 58.1.3 delle Disposizioni Attuative;

3) modificare la classificazione dell'ambito in argomento dal "CR1.3" di cui all'art. 49 delle Disposizioni Attuative a "CR1.2" di cui all'art. 48 delle stesse Disposizioni Attuative.

* Copia conforme all'originale ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i. Cat. 6 Cl. 1 0191909 del 12-11-2026 interno

Atteso che l'immobile risulta classificato dallo strumento urbanistico vigente, Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole come ambito "*CR1.3 – Immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi di riqualificazione funzionale mediante pianificazione attuativa, con la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici di cui parte all'art. 49 delle Disposizioni Attuative del PGT:*

Si tratta di immobili, localizzati in seno alla città esistente, da riqualificare conservando sia il primigenio impianto tipologico sia i tratti architettonici caratterizzanti*; sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione, rispettivamente ex lett. a), b), c) e d) art. 27 della Lr.12/2005 smi, mediante:*

- titolo abilitativo semplice con la conferma delle categorie I, A e AS;

- Permesso di costruire Convenzionato per l'inserimento delle altre categorie, fatta eccezione della media struttura di vendita per la quale è sempre previsto il Piano attuativo."

Ritenuto che tale classificazione discenda dalle specificità di questo insediamento produttivo in seno allo sviluppo del centro abitato di Albate, già comune a partire dalla fine del 1700 e comune autonomo sino al 1943, quando viene incorporato nel Comune di Como, si riporta di seguito una breve analisi delle caratteristiche morfo – tipologiche che connotano il tessuto urbano di questa realtà in relazione all'immobile in oggetto: l'impianto originario del nucleo di Albate si sviluppa, a partire dall'inizio del 1700 lungo l'asse viario di via Canturina, percorso storico di collegamento tra gli abitati di Muggiò e Trecallo e quasi ortogonalmente, lungo la via Sant'Antonino in direzione del rilievo collinare del Monte Goj; tra i primi insediamenti che connotano in modo rilevante il profilo urbano del costruito, a partire dalla fine del 1800, risulta un primo edificio della tessitura serica Masciadri Marzorati Veronelli localizzato all'ingresso del paese, che con gli insediamenti SAIR e FREY e solo in seguito con la grande industria OMITA (anch'essa classificata in ambito CR1.3), **definiscono l'orizzonte degli immobili con destinazione produttiva, complessi edificati che appaiono tutti inseriti ed assimilati nel tessuto urbano consolidato stante che il loro ingombro plani-volumetrico si rapporta coerentemente con l'impianto planimetrico e lo skyline del contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.**

In particolare, il comparto in oggetto, già tessitura serica Masciadri Marzorati Veronelli (istituita nel 1899), poi SA Tessitura Serica Albate e dal 1940 sede della ditta denominata Filande e Tessiture Costa, anche nell'attuale configurazione, a meno di alcuni corpi di fabbrica aggiuntivi che rispondono ad esigenze di adeguamento funzionale, **risulta insediamento complementare ed integrativo/integrato nella "cortina" edilizia che caratterizza l'asse di via Canturina,** che coerentemente risulta per la maggior parte classificato come ambito CT3 "*Tessuto o immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale*", nonché significativa storica attestazione est dell'abitato. E' evidente l'integrazione tra i tessuti residenziali e gli insediamenti produttivi.

* Copia conforme all'originale ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i. Cat. 6 Cl. 1 0191909 del 12-11-2026 interno

Si aggiunga che tale comparto che vedeva alla fine del 1941, 184 telai meccanici e aveva alle dipendenze 334 lavoratori e al memento della cessazione dell'attività, nel 1964, più di 350 telai e di 500 addetti, risultava e risulta evidentemente nella memoria collettiva una delle più grandi imprese del territorio comasco e riferimento per la popolazione locale al pari della ditta TICOSA (Tintoria Comense Società Anonima) in convalle.

La rilevanza del pregio testimoniale di questo insediamento risiede anche nella qualità delle lavorazioni che questa ditta produceva, (es. shantung di seta, cost-surah ed altre) frutto, in particolare, della collaborazione con la disegnatrice tessile e manager M.me Andrèe Brossin de Mèrè, per poter concorrere anche in un mercato sofisticato come quello dell'Haute Couture parigina (Balenciaga, Muggy Rouff, Dior, Fath e Givenchy) nonché con figure appartenenti al mondo della pittura, quali Guido Ravasi, Carla Badiali e Manlio Rho; **a riprova del valore identitario di questo luogo, la completa raccolta della documentazione inerente le Filande e Tessiture Costa trovasi presso l'Archivio di Stato di Como (oltre diecimila unità documentarie)**, edificio che fu peraltro sede comasca della ditta Costa e sono in modo esaustivo riportate nel testo "*l'età dell'eleganza - le Filande e Tessiture Costa nella Como degli anni Cinquanta*" edito da NODO libri, 2010. Il rispetto che questa eredità storico culturale esige non riguarda solo il patrimonio storico architettonico: si tratta anche di una eredità intangibile (definizione Unesco) di cui il territorio deve poter conservare traccia nelle sue forme fisiche.

Le motivazioni che sottendono la vigente classificazione e le vigenti disposizioni attuative non sono da ricercarsi nel mero pregio "architettonico" e/o "artistico" dell'immobile ma sono ascrivibili alle connotazioni insediative di questo importante comparto produttivo sia in ragione della sua misurata, equilibrata e assimilata dimensione fisica e tipologica, peraltro assolutamente coerente con il quadro ambientale e paesaggistico di riferimento, sia nel rispetto di un luogo che ha caratterizzato e distinto il comparto produttivo comasco del quale rimangono poche preesistenze testimoniali.

Pertanto non si condividono le considerazioni riportate nel Rapporto preliminare che al pari del progetto allegato indaga, considera e **propone una soluzione autoreferenziale tutta chiusa in sé stessa che non tiene conto del valore simbolico, identitario dell'insediamento in sé e soprattutto in relazione al contesto di riferimento, ponendosi come soluzione avulsa e decontestualizzata sia in termini di ingombro volumetrico che di scelta del linguaggio stilistico e morfo-tipologico.**

Riguardo alle eventuali conseguenze viabilistiche e di mobilità derivanti dall'insediamento di questa MSV si evidenzia come la conformazione dell'assetto stradale già adesso comporta rilevanti criticità in alcune fasce orarie e che la localizzazione di un nuovo edificio commerciale, con modesti interventi di adeguamento della stessa rete stradale, determineranno verosimilmente l'ampliamento della fascia di congestione del traffico e senza beneficio alcuno per la collettività.

Il presente contributo di Italia Nostra evidenzia come le disposizioni attuative del vigente PGT interpretano correttamente le istanze di fondo sopra espresse; **la variante proposta è avulsa da qualsiasi conoscenza della realtà locale, documentando in tal modo la sua sostanziale illegittimità.**

* Copia conforme all'originale ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i. Cat. 6 Cl. 1 0191909 del 12-11-2026 interno

Le trasformazioni segnate da morfologia urbana contraddittoria e decontestualizzata, come la proposta dell'edificio presentata che nulla ha a che vedere con le stratificazioni storiche del comparto, attribuisce una "connotazione da periferia", come già dimostrato in molti tessuti urbani che hanno subito analoghe manipolazioni.

Il livello più evidente di degrado e omologazioni insignificante è conferito dal fatto che la costruzione proposta replica un modello standardizzato della catena di riferimento.

Albate, in quanto nucleo abitativo di secolare stratificazione, conserva coerenza formale e armonia di insieme, di cui il progetto presentato non tiene conto. La cosa più grave è che nel progetto presentato non esistono neppure le sezioni territoriali o altre analisi che documentino la presa di conoscenza di dove "l'inopportuna astronave stia per planare".

Il Presidente
prof.arch Darko Pandakovic



* Copia conforme all'originale ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate. Firmato digitalmente da/dal: PANDAKOVIC DARKO in data 12/11/2026 14:09:09 Rilascio: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e0ed