



COMUNE DI

CABIATE

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VERIFICA DI ESCLUSIONE dalla Valutazione Ambientale Strategica

CONTRODEDUZIONI PARERI ED OSSERVAZIONI V.A.S.

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO
DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

Variante al Piano Attuativo "EX AT 01- VIA DE AMICIS" vigente

adozione delibera	C. C. n°	del	.2025
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2025

il tecnico

il Sindaco

Resp. Area Tecnica
Territorio, Città e Ambiente
autorità competente VAS

Istruttore tecnico
Ref. Commissione Paesaggio
autorità procedente VAS

arch. Marielena Sgroi

dott.ssa Maria Pia Tagliabue

geom. Vincenzo Placanica

Geom. Capellini Roberto

OSSERVAZIONE - A

ATS INSUBRIA – Regione Lombardia - Agenzia di Tutela della Salute dell'Insubria Direzione Sanitaria DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA Sede Territoriale di COMO
Prot. VA Prot n.PSAV-C.0117883.27-10-2025 – ATS Insubria
Prot. n° 8524 del 27.10.2025 – Comune di Cabiante

ATS Insubria VA Prot n.PSAV-C.0117883.27-10-2025.h.14:20

Sistema Socio Sanitario



Regione
Lombardia

ATS Insubria

Direzione Sanitaria
DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA
Struttura Semplice Igiene Pubblica
Sede Territoriale di COMO
Via Castelnovo n. 1 – 22100 COMO
Tel. 031/370752 – Fax 031/370729
e-mail: segreteria.prev.co@ats-insubria.it
www.ats-insubria.it
protocollo@pec.ats-insubria.it

**Al Comune di
Cabiante
Area Pubblica**

info@pec.comune.cabiate.co.it

**Oggetto : VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEI SERVIZI ED AL PIANO DELLE REGOLE
VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)
CONVOCAZIONE CONFERENZA DI VERIFICA**

Esaminato quanto contenuto nella richiesta inerente l'oggetto, e pubblicata sul sito web 'SIVAS': '<https://www.sivas.servizirl.it/sivas>' trasmessa da parte del Comune di Cabiante con nota prot. n. 7942 del 03/10/2025, pervenuta alla scrivente Agenzia in data 06/10/2025 (prot. n. 105425);

vista la documentazione e gli elaborati pubblicati sulla piattaforma SIVAS di Regione Lombardia, si formulano le seguenti considerazioni:

- nella **realizzazione di parcheggi** si dovrà considerare il tipo di impermeabilizzazione del manto di pavimentazione, in quanto la stessa deve garantire un regolare deflusso delle acque meteoriche. Dovrà essere garantito il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali previsti, alle pendenze longitudinali/trasversali.
- ai fini di evitare problematiche legate all'**impatto acustico**, si osserva la necessità di prevedere una particolare tipologia costruttiva rispettosa dei requisiti acustici passivi previsti dalle vigenti normative, valutando ogni aspetto della nuova attività, e comunque prevedere obiettivi di riduzione dei consumi energetici e di aumento dell'**efficienza energetica degli edifici** anche in riferimento alla recente normativa di settore;

- in **fase di cantiere**, dovranno essere adottate azioni di mitigazione temporanea e se del caso strutturale per gli impatti determinati da rumore, dal sollevamento e dispersione di polveri e diffusione di piante alloctone invasive e allergeniche (ailanto, ambrosia ecc).
- **aree verdi**: la selezione delle specie arboree utilizzate nelle mitigazioni/spazi verdi dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

Si rimanda all'Autorità Competente la decisione in merito all'assoggettabilità alla VAS del progetto ovvero alla sua esclusione.

Lo scrivente Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria si riserva comunque di formulare osservazioni di competenza in eventuali fasi successive del procedimento.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti si porgono distinti saluti.

Il Responsabile
Struttura Semplice Igiene Pubblica
Dr.ssa Rosalia Rizzo

*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*

*Responsabile del procedimento: Dr.ssa Rosalia Rizzo
Pratica trattata da: Pozzoli E. - Canfora S.*

Agenzia di Tutela della Salute dell'Insubria
Sede Legale: Via O. Rossi, 9 – 21100 Varese - Tel. 0332 277.111 – Fax 0332 277.413 - C.F. e P. IVA 03510140126

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto delle considerazioni di carattere generale che ineriscono in prevalenza l'esecuzione degli interventi e pertanto verranno recepite nella successiva fase di progettazione esecutiva della nuova edificazione e dell'area pertinenziale.

PARERE - B

PROVINCIA DI COMO – TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Class. p_CO 09.04 - Fascicolo n. 2025/01 – Provincia di Como

Prot. n° 8685 del 03.11.2025 Comune di Cabiato



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 Pianificazione e tutela del territorio

Tel. 031.230.471/478

Responsabile: Arch. Daniele Bianchi

Referente: Geom. Adriano Benincà

e-mail: daniele.bianchi@provincia.como.it; adriano.beninca@provincia.como.it

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

Class. p_CO 09.04 - Fascicolo n. 2025/01

Data e protocollo della PEC di trasmissione

Oggetto: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) - VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE.

Parere Provincia di Como.

info@pec.comune.cabiate.co.it

Spett.^{le}

COMUNE DI CABIATE

Con riferimento alla messa a disposizione della documentazione di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla nota prot. n. 7942 del 03/10/2025 (nostro rif. prot. n. 48637) si osserva quanto segue.

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

La documentazione messa a disposizione contiene:

- Rapporto Preliminare;
- Elaborati Piano attuativo:
 - All. 1 – Planimetria generale;
 - All. 2 – Render inserimento volumetrico e mitigazione ambientale;
- All. 3 – Scheda ex AT 01 Via De Amicis (vigente);
- All. 4 – Scheda ex AT 01v Via De Amicis (variante);
- Stralcio Doc. 3 PdR – A – Progetto, PR.01 – Azionamento PGT (vigente);
- Stralcio Doc. 3 PdR – A – Progetto, PR.01 – Azionamento PGT v (variante);
- Stralcio Doc. 3 PdR – A – Progetto, PR.01a – Azionamento PGT – NORD (vigente);
- Stralcio Doc. 3 PdR – A – Progetto, PR.01a – Azionamento PGT – NORD v (variante);
- Stralcio Doc. 1 DdP – B – Progetto, DP.01 – Assetto del Documento di Piano (vigente);
- Stralcio Doc. 1 DdP – B – Progetto, DP.01v – Assetto del Documento di Piano (variante/rettifica);
- Stralcio Doc. 2 PdS – PS.01 – Previsioni del PdS e invariati ambientali (vigente);
- Stralcio Doc. 2 PdS – PS.01 – Previsioni del PdS e invariati ambientali v (variante).



La presente variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del vigente PGT di Cabiato riguarda un comparto individuato tra i piani attuativi vigenti e previsti nella tavola del Piano delle Regole PR01 – Azzonamento PGT.

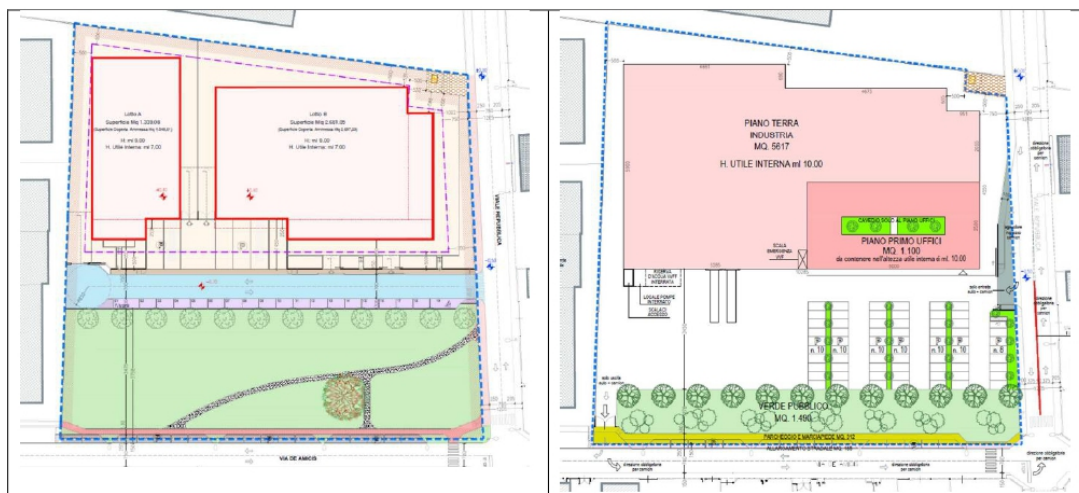
In particolare la variante puntuale interessa l'area dell'ex ambito AT 01 Via De Amicis, con superficie pari a 13.345,37 mq, in cui risulta vigente un Piano Attuativo già convenzionato a destinazione produttiva, industriale, artigianale.

La procedura di variante è promossa dalla società Cornelio Cappellini S.r.l., proprietaria dell'area, e prevede nella sua fase di attuazione l'insediamento della Ditta DOMETIC ITALY MARINE, operante nel settore dell'industria metalmeccanica e nella fattispecie nella produzione di componenti ed impianti di condizionamento dell'aria navali.

La variante prevede la modifica dei parametri edilizi già convenzionati (rif. scheda normativa del DdP) al fine di consentire la realizzazione di un unico edificio industriale (al posto dei due previsti nel planivolumetrico iniziale) e di riorganizzare le aree interne al comparto.

Le modifiche maggiormente significative riguardano:

- l'aumento delle dimensioni del fabbricato (SLP da 5.338,15 mq a 7.339,95 mq e SC da 4.628,14 mq a 5.843,70 mq);
- l'aumento dell'altezza dell'edificio (da 9 m a 10 m);
- l'aumento delle superfici esterne pavimentate (SF da 7.713,56 mq a 9.739,50 mq);
- la diminuzione delle aree verdi (da 4.569 mq a 1.490 mq).



Confronto tra planivolumetrico nello stato di fatto progettuale e variante

Il Rapporto preliminare (di seguito RP) descrive i contenuti della variante, delinea genericamente l'iter procedurale ed effettua una sintetica disamina dei criteri previsti dall'allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. in relazione alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in itinere.



2. VALUTAZIONI DI MERITO

In relazione al consumo di suolo, l'intervento non comporta consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP e della L.R. 31/14 e pertanto non si evidenziano criticità.

Parimenti non si rilevano criticità per quanto riguarda la Rete Ecologica Provinciale, in quanto l'area di intervento non presenta caratteristiche strutturali e funzionali di connessione ecologica, e relativamente alla componente agricola, boschi e aree protette /siti Rete Natura 2000.

Per quanto riguarda la componente paesaggio, non si rileva la presenza di vincoli gravanti sull'area.

Con riferimento alla componente mobilità, non si rilevano criticità.

Con riferimento al sottosuolo, si osserva che nel territorio comunale di Cabiato:

- non sussistono ambiti di attività estrattive;
- non sussistono concessioni idrominerarie attive;
- non sussistono procedimenti in itinere ai sensi del Titolo V, parte quarta del D.lgs. 152/06.

Per quanto sopra esposto, non si evidenziano criticità in merito alla variante proposta.

Per quanto concerne la componente geologica, consultando lo Studio Geologico comunale redatto a supporto del vigente PGT (2103) si evidenzia che:

- il sito in oggetto ricade in parte in *classe di fattibilità geologica 3 - con consistenti limitazioni all'uso e alla modifica di destinazione d'uso per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa*. Il PGT vigente inquadra l'area di Via De Amicis come Sottoclasse 3c – *Area a mediocre consistenza e sottoclasse e 3d – Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile*;
- non si rilevano vincoli geologici interferenti e consultando le mappe PAI e PGRA del Geoportale Regionale, per l'ambito in esame, non si individuano scenari di rischio;
- il sito è classificato come ricadente in area a PSL di tipo "Z2 – Zona caratterizzata da terreni di fondazione scadenti (cedimenti, liquefazioni)": per questo scenario di pericolosità sismica locale non è previsto il secondo livello di approfondimento, infatti in fase progettuale si applica direttamente il 3° livello di approfondimento sismico.

Consultando il Geoportale Regionale, si rileva che il sito non risulta sottoposto a vincolo idrogeologico di cui agli articoli 1 e 7 del Regio Decreto 3267/1923.

Tutto ciò premesso, non si rilevano criticità per la presente variante e si ricorda al Comune di Cabiato che ove siano previste opere di nuova edificazione o modifiche alle volumetrie che comportino un aumento della impermeabilizzazione del suolo, dovrà essere redatto apposito documento/studio per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi della L.R. n. 4 del marzo 2016 ed in attuazione del R.R. n. 7 del 23 novembre 2017, modificato con R.R. 6/2018 e R.R. n. 8 del 19 aprile 2019.



Inoltre si rimanda agli studi geologici e geotecnici di dettaglio previsti dalle normative specifiche (DGR 2616/2011 e s.m.i. e NTC2018) per la valutazione della compatibilità delle opere in progetto con gli strumenti urbanistici vigenti e con le caratteristiche litologiche sito-specifiche

Si coglie l'occasione per ricordare che:

- il Comune di Cabiato qualora sia già in possesso dell'allegato 6 (Nuovo Schema Asseverazione - Ex Allegato 15 D.G.R. IX/2616/2011 e Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà - Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445- di congruità urbanistica della Variante in relazione all'assetto geologico, a firma di un geologo abilitato con relativa copia della Carta d'identità) dovrà sostituirlo con l'Allegato 1 presente nell'Allegato A della D.G.R. del 26 aprile 2022 - n. XI/6314 ed inviarlo a questo Ente.

Si precisa che il nuovo Allegato 1, alla *SEZIONE C – CONGRUITÀ TRA LE PREVISIONI DELLA VARIANTE E I CONTENUTI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA E DELLA PIANIFICAZIONE DI BACINO*, prevede la seguente indicazione: *“La Sezione C, oltre che dall'autore della componente geologica e/o degli studi di approfondimento, deve essere sottoscritta anche 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.

- le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM, se presenti e più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;
- gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 17/01/2018 “Norme Tecniche per le Costruzioni” e s.m.i.;
- l'adeguamento dello strumento di pianificazione comunale alle risultanze dello studio geologico dovrà avvenire secondo le procedure di cui alla L.R. 12/05. Tutti gli elaborati dello studio geologico, articolati e suddivisi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole come sopra descritto dovranno essere citati, unitamente alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui all'ex allegato 6 (ora Allegato 1 - D.G.R. del 26 aprile 2022 - n. XI/6314) ai criteri di riferimento, nelle delibere di adozione ed approvazione del PGT.

Con riferimento al tema *“rete fognaria e scarichi”*, si osserva che da una verifica della documentazione agli atti gli interventi proposti sembrerebbero ricadere in area servita da pubblica fognatura attualmente gestita da Como Acqua S.r.l.

Si fa presente che le reti fognarie del Comune di Cabiato sono collettate all'agglomerato di Varedo e che l'autorizzazione allo scarico delle reti meteoriche, in capo al Comune di Cabiato, e l'autorizzazione allo scarico delle reti fognarie in capo al Gestore del SII risultano scadute senza rinnovo.

Per quanto evidenziato, è auspicabile la presentazione, nel più breve tempo possibile, dell'istanza di autorizzazione allo scarico da parte del Gestore del Servizio Idrico Integrato, Como Acqua S.r.l., per le reti fognarie e da parte del Comune di Cabiato per le reti meteoriche.



In ogni caso il comparto in variante rientra in agglomerato con obbligo di allaccio alla rete fognaria per lo scarico di acque reflue domestiche e assimilate.

Rilevando che il comparto di variante ricade nell'agglomerato, si osserva quanto segue:

- si ribadisce l'obbligo di allaccio alla fognatura delle utenze da cui derivano acque reflue domestiche o assimilate 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, richiamando la modulistica presente nella sezione Acque reflue Urbane del sito internet della Provincia di Como;
- si rimandano al Comune le verifiche per il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica ai sensi del R.R. 07/2017, ricordando l'opportunità di evitare qualsivoglia apporto improprio di acque 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, infine, 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).

Con riferimento al tema "Approvvigionamento idrico e derivazioni d'acqua ad uso potabile", si osserva che nell'area oggetto dell'intervento non sono presenti captazioni di acqua pubblica destinate al consumo umano e vincoli connessi con aree di rispetto delle captazioni destinate al consumo umano ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. n. 152/06 s.m.i.. L'area è inoltre servita dalla rete acquedottistica pubblica con obbligo di allaccio per l'uso potabile consumo umano.

Ciò premesso non si rilevano particolari criticità in relazione alla variante, fatto salvo quanto segue.

- per il servizio di acquedotto dovrà essere verificato, con il Gestore del S.I.I., che l'attuale dotazione idrica nonché la consistenza della rete sia in grado di soddisfare l'eventuale incremento di fabbisogno derivante dall'attuazione della variante in oggetto.
- si ricorda che 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 e che 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 infine la necessità di acquisizione del titolo abilitativo relativo alla concessione di derivazione ex RR n. 02/2006 s.m.i. in caso di prelievo di acqua da fonti autonome (pozzo/sorgente/corpo idrico superficiale) per qualsiasi uso (irrigazione, pompa di calore) connesso con gli interventi in variante.



In merito ai titoli abilitativi ambientali, dalla sovrapposizione tra la zona d'intervento e l'ubicazione delle aziende in esercizio e autorizzate in AUA o AIA, si osserva la presenza di un distributore di carburante su via Repubblica rispetto al quale non si rilevano criticità. Infine si osserva che nel territorio comunale non risultano presenti attività di gestione rifiuti ex art. 208 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

3. 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.

Infine, atteso che la società promotrice della variante ha in progetto l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio, si rimanda al sito della Comunità Energetica Rinnovabile EPC – Energie Provincia Como (www.cerprovinciacomo.it), di cui la scrivente amministrazione è socio fondatore e capofila di progetto, per un'eventuale adesione nel ruolo di prosumer.

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

CONTRODEDUZIONE

PUNTO 1- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

In relazione alle considerazioni relative al rapporto preliminare si formulano le seguenti precisazioni:

a) Verde urbano e mitigazioni impatti:

Nell'ambito della fase di progettazione degli interventi verrà valutata l'utilizzo di tipologie realizzative delle aree a parcheggio quali ad esempio i prati armati per le porzioni dell'ambito non interessate dal transito dei mezzi pesanti.

L'altezza massima consentita è stata modificata con la presente variante da 9 metri a 10 metri, con l'aumento di un solo metro e la posa di impianti tecnologici in copertura. Lo sviluppo del comparto vigente prevede la realizzazione dell'edificio nella medesima posizione e distanza rispetto alle abitazioni residenziali, mentre lo spazio verde era privo con arbusti lungo la viabilità di accesso agli edifici.

Il nuovo progetto, seppur riduce l'area verde, viene maggiormente strutturato con la messa a dimora di alberature ad alto fusto, queste ultime piantumate più vicine agli edifici residenziali e pertanto oggettivamente vi è una mascheratura verso i contesti residenziali posti a sud del compendio.

b) Traffico indotto:

Nella situazione vigente si rileva uno scenario con la presenza di due insediamenti industriali con un'incidenza di transito di mezzi pesanti superiore rispetto alla presenza di un'unica attività. In ogni caso ogni attività avrebbe avuto comunque una fruizione di autoveicoli dei dipendenti e dei fruitori dei due insediamenti.

Nel progetto di variante si riduce l'accesso del traffico pesante, mentre la situazione prefigurata dei 100 addetti corrisponde ad una ipotesi massima futura nel tempo.

c) Compensazione:

Per quanto attiene le compensazioni ambientali sono state effettuate mediante la miglior strutturazione e potenziamento dello spazio verde posto all'interno del comparto così da garantire un miglioramento diretto del verde urbano. Le compensazioni economiche conferiscono sostenibilità sociale in quanto con le risorse acquisite verranno realizzati interventi pubblici a beneficio della collettività.

PUNTO 2 - VALUTAZIONI DI MERITO

Si prende atto che non sono state rilevate criticità in generale e che in relazione al "Consumo di Suolo" l'intervento non comporta consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. del PTCP e della L.R. 31/2014.

Per quanto attiene al tema "rete fognaria e scarichi", in sede di redazione del progetto edilizio, verranno presentate le istanze di autorizzazione necessarie allo scarico da parte del Gestore del Servizio Idrico Integrato (Como Acqua s.r.l.) per le reti fognarie e da parte del Comune di Cabiato per le reti meteoriche.