



COMMISSIONE CONSILIARE II

“Assetto del Territorio, Ambiente e Ecologia,
Trasporti, Lavori Pubblici, Mobilità” -
Ramo Ambiente e Ecologia”

Verbale redatto ai sensi dell'art 21 comma 2 Regolamento per il Consiglio Comunale

Seduta del 03 febbraio 2026

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **03** del mese di **febbraio**, alle ore **09:00**, si è riunita la Commissione Consiliare II per trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno:

1. **CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA MODIFICA DELL'ART. 67 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO: "CHIUSURE STAGIONALI DI SPAZI COMMERCIALI";**
2. **AUTORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 15, DELLA L.R. N. 12/2005 E DELL'ART. 23.2 DELLE DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, ALL'AMPLIAMENTO DEL PARCHEGGIO DESTINATO ALLA SOSTA DEI CAMPER SITO IN PIAZZALE FAMIGLIA MAURI, IN LOCALITÀ TAVERNOLA;**

Sono intervenuti i Commissari Sigg.ri:

	Presenti	Assenti
NISO Davide	X	
CERIELLO Paola	X	
DI PISA Valentina Rita Maria	X	
LISSI Patrizia (sostituita con delega da LEGNANI)	X	
INTROZZI Valentina	X	
MINGHETTI Barbara (sostituita con delega da NESSI)	X	
MOLTENI Giordano (sostituito con delega da FALANGA)	X	
ROSSETTI Gianfranco	X	

Presenti all'inizio: Niso, Ceriello, Introzzi, Di Pisa, Legnani, Falanga, Rossetti, Nessi - n. 8.

Partecipano alla seduta:

- l'Assessore all'Edilizia Privata Arch. Maurizio Ciabattoni;
- il Direttore del Settore Programmazione Territoriale Arch. Luca Noseda;
- il funzionario del Settore Programmazione Territoriale Arch. Anna Dante;
- il Presidente del Consiglio Avv. Fulvio Ansaldo;

Assiste, in qualità di segretaria, la dott.ssa Erika Villani.

Il Presidente Niso, riconosciuta la legalità dell'adunanza, alle ore 09:01 apre i lavori della Commissione, con la trattazione del punto n. 1 iscritto all'ordine del giorno.

Preliminamente interviene il Presidente del Consiglio Anzaldo per precisare che la proposta di deliberazione avente ad oggetto “CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA MODIFICA DELL'ART. 67 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO: "CHIUSURE STAGIONALI DI SPAZI COMMERCIALI”” è stata istruita dagli uffici prevendendo l'approvazione/non approvazione non soltanto della proposta di deliberazione in sé, ma altresì delle osservazioni relative all'art. 67 del regolamento edilizio, nonostante non vi sia una previsione normativa in merito.

Tale *modus operandi*, chiarisce, è stato adottato al fine di garantire massimi livelli di condivisione della proposta in trattazione, ma sottolinea che tale modalità non potrà essere assunta a modello, né costituire precedente, in quanto viceversa, non essendovi prescrizioni normative sul punto, comporterebbe un aggravio delle procedure in occasione di trattazione di proposte corredate da molteplici osservazioni.

Comunica poi che per l'approvazione della proposta di deliberazione occorrerà esprimere voto contrario sulle osservazioni, e viceversa qualora venisse espresso voto favorevole sull'osservazione, il voto sulla proposta di deliberazione dovrebbe risultare contrario.

Interviene l'Assessore Ciabattoni per l'illustrazione del 1° punto all'ordine del giorno.

Lo stesso rammenta che con la deliberazione di Consiglio Comunale 27/10/2025, n.96, era stata adottata la proposta di modifica dell'art. 67 del Regolamento Edilizio: “*chiusure stagionali di spazi commerciali*”, con l'allegato testo di raffronto tra testo vigente e testo modificato e successivamente gli atti adottati venivano depositati per 15 giorni.

Entro 15 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito pervenivano n. 2 osservazioni, oggetto della proposta in trattazione.

Il cons. Falanga chiede che vengano illustrate le osservazioni presentate.

Interviene l'Arch. Dante affermando che le due osservazioni, simili nei contenuti, seppur presentate in un'ottica collaborativa, non sono state accolte per difetto di supporto normativo.

Alle 09:08 partecipa il Sindaco.

L'Arch. Dante comunica che i dehors oggetto della modifica rispondono precisamente a requisiti di precarietà e amovibilità, rendendo incompatibili i previgenti permessi di costruire biennali (rinnovabili) che spettano solo a trasformazioni permanenti (art. 3 e 10, D.P.R. 380/2001). Le osservazioni che erroneamente vorrebbero estendere tale regime a "manufatti pertinenziali permanenti" (art. 3, lett. e.5 e e.6) sono inconferenti, concernendo strutture diverse, inquadrabili in interventi di nuova costruzione che notoriamente, richiedono i presupposti stabiliti dagli artt.11 e 12 del D.P.R. 380/2001 e

valutazione urbanistica specifica in conformità con le norme, stabilite per l'ambito, dallo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio).

Le chiusure con strutture permanenti di spazi commerciali, funzionali a soddisfare esigenze permanenti, vanno considerati alla stregua di manufatti che alterano lo stato dei luoghi ed incrementano il carico urbanistico, a nulla rilevando la precarietà del manufatto, la rimovibilità della struttura e l'assenza di opere murarie, dovendo invece valutarsi l'utilizzo per esigenze durature nel tempo, per attività non stagionale.

I dehors su suolo privato o pubblico decadono dall'edilizia libera se privi di temporaneità, configurando abuso edilizio e i regolamenti comunali non possono derogare a tali caratteri di precarietà ed amovibilità.

In una delle due osservazioni si chiede di effettuare parallelismo tra queste strutture e le edicole o i chioschi cittadini, ma tale soluzione non è percorribile in quanto tali strutture sono assegnate mediante selezione pubblica (ai sensi dell'art. 30 del vigente regolamento comunale).

Nelle osservazioni presentate si fa poi cenno al legittimo affidamento, ma tale istituto non tutela situazioni di vantaggio create da titoli edilizi stagionali, illegittimi o superati da norme sopravvenute (specie in urbanistica dove prevale la certezza dello stato legittimo del territorio) quali sono i permessi biennali pregressi.

Ulteriore appunto presente nelle citate osservazioni attiene alle proroghe previste in occasione del COVID-19.

L'Arch. Dante spiega che le proroghe Covid-19 non attengono alla regolamentazione dei dehors e non possano ostacolare l'aggiornamento regolatorio (fondato, peraltro, sull'appresa consapevolezza dell'illegittimità sopravvenuta della previgente disciplina), né la delega ex art. 26 L. 193/2024 (relativa al riordino e coordinamento della disciplina dei dehors, come aggiornato da ultimo dall'art. 50 della L. 182/2025).

Il Cons. Nessi chiede come mai tali strutture non sono state rimosse.

Interviene il Sindaco comunicando che non appena è stata evidenziata l'illegittimità della previgente disciplina, l'ente si è attivato per avviare il percorso di regolarizzazione, aggiornando il regolamento edilizio in conformità alla normativa.

Il Cons. Nessi chiede cosa cambierà dal punto di vista strettamente pratico.

L'Arch. Dante comunica che mentre prima venivano rilasciati permessi di costruire (illegittimi, in quanto non esiste un permesso di costruire temporaneo), ora si seguirà la normativa relativa all'edilizia libera, prevista dal D.P.R. n. 380/01.

Il Presidente Niso precisa che oggetto della commissione è la trattazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, e non la trattazione dell'aggiornamento del regolamento, già discusso in precedenza.

Il Cons. Falanga chiede se i proponenti delle osservazioni sono stati auditati e l'Arch. Dante risponde che la normativa non lo prevede ma sottolinea che è stata garantita la massima diffusione attraverso la divulgazione della proposta di modifica, il deposito degli atti e la

loro pubblicazione, nonché la leale collaborazione attraverso la possibilità di presentare osservazioni.

Il Cons. Legnani chiede conferma circa la distinzione tra la *ratio* della normativa concernente le concessioni di suolo pubblico e quella della normativa edilizia.

L'Arch. Dante conferma che mentre nel primo caso può esserci discrezionalità amministrativa, nel caso di normativa edilizia l'azione amministrativa è vincolata.

Il Presidente Niso, constatato che non ci sono ulteriori richieste di chiarimento né dichiarazioni di voto, apre la votazione in forma palese per alzata di mano rispetto alla 1° OSSERVAZIONE. L'esito della votazione è il seguente:

Presenti n. 8 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI, LEGNANI, FALANGA, NESSI)

Votanti n. 5 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI)

Favorevoli n. 0

Contrari n. 5 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI)

Astenuti n. 3 (LEGNANI, FALANGA, NESSI)

Il Presidente Niso apre la votazione in forma palese per alzata di mano rispetto alla 2° OSSERVAZIONE. L'esito della votazione è il seguente:

Presenti n. 8 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI, LEGNANI, FALANGA, NESSI)

Votanti n. 5 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI)

Favorevoli n. 0

Contrari n. 5 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI)

Astenuti n. 3 (LEGNANI, FALANGA, NESSI)

Il Presidente Niso apre la votazione in forma palese per alzata di mano rispetto alla proposta di deliberazione di cui al punto 1. All'ordine del giorno. L'esito della votazione è il seguente:

Presenti n. 8 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI, LEGNANI, FALANGA, NESSI)

Votanti n. 5 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI)

Favorevoli n. 5 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI)

Contrari n. 0

Astenuti n. 3 (LEGNANI, FALANGA, NESSI)

L'Assessore Ciabattoni e l'Arch. Dante abbandonano la seduta alle ore 09:30.

Il Presidente Niso introduce la trattazione del punto n. 2 iscritto all'ordine del giorno relativo all'"AUTORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 15, DELLA L.R. N. 12/2005 E DELL'ART. 23.2 DELLE DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, ALL'AMPLIAMENTO DEL PARCHEGGIO DESTINATO ALLA SOSTA DEI CAMPER SITO IN PIAZZALE FAMIGLIA MAURI, IN LOCALITÀ TAVERNOLA".

Interviene il Sindaco comunicando che obiettivo dell'amministrazione è quello di razionalizzare e migliorare la gestione delle soste per i camper in città, limitando i disagi arrecati da tali mezzi che sovente sostano in aree cittadine non appositamente dedicate agli stessi.

Nell'ambito dell'offerta di servizi per il turismo della città, si è reso necessario avviare il percorso di estensione del parcheggio adibito alla sosta dei camper, sito in località Tavernola.

Dato che l'ampliamento del parcheggio è previsto in una zona indicata nel vigente Piano dei Servizi - Piano di Governo del Territorio, quale area verde, il Consiglio Comunale dovrà preliminarmente autorizzare il citato ampliamento ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.r. n 12/2005 e dell'art. 23.2 delle Disposizioni Attuative – PGT.

Il Presidente Niso chiede la quantificazione dell'incremento dell'area camper di Tavernola, e, il riscontro, viene confermato il raddoppio dell'area.

Successivamente il Cons. Falanga chiede se, oltre all'incremento degli stalli, verranno incrementati anche i servizi e se l'ampliamento riguarderà anche altre zone della città.

Il Sindaco risponde affermativamente rispetto all'incremento dei servizi, chiarendo che sono in fase di valutazione altre aree cittadine idonee ad accogliere i camper in sosta, anche in considerazione dei flussi turistici. Stima la conclusione delle citate valutazioni per aprile prossimo.

Il Sindaco aggiunge, poi, che sicuramente l'incremento delle tariffe della sosta, recentemente intervenuto, contribuirà a garantire una migliore gestione evitando soste dei camper incontrollate, sia diurne ma soprattutto notturne.

Il Cons. Legnani chiede conferma circa il raddoppio del numero di stalli nell'area di Tavernola; chiede inoltre se le opere verranno realizzate da C.S.U. SRL (gestore del servizio sosta) e con quali tempistiche.

Il Sindaco risponde che a seguito dell'autorizzazione consiliare, oggetto di questa proposta di delibera, si potrà procedere con il proseguo dell'iter.

L'Arch. Noseda aggiunge che l'ampliamento dell'area di Tavernola è inserito nel Piano Economico Finanziario di C.S.U. SRL, che potrà avviare il procedimento a seguito della stipula del nuovo contratto con il Comune di Como, da attuarsi decorsi almeno 60 giorni dalla pubblicazione della relativa Deliberazione di Consiglio Comunale n. 119 del 17.12.2025 sul sito di ANAC (29.12.2025).

Il Presidente Niso precisa che il dispositivo della proposta di Deliberazione oggetto di trattazione contiene un errore materiale: in particolare, il riferimento al protocollo della relazione tecnica "P.G. 15092/2026", deve considerarsi "P.G. 17728/2026" come correttamente indicato nelle premesse del medesimo atto.

Il Presidente Niso, constatato che non ci sono ulteriori richieste di chiarimento né dichiarazioni di voto, apre la votazione in forma palese per alzata di mano rispetto alla proposta di deliberazione di cui al punto 2. all'ordine del giorno. L'esito della votazione è il seguente:

Presenti n. 8 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI, LEGNANI, FALANGA, NESSI)

Votanti n. 8 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI, LEGNANI, FALANGA, NESSI)

Favorevoli n. 8 (NISO, CERIELLO, DI PISA, INTROZZI, ROSSETTI, LEGNANI, FALANGA, NESSI)

Contrari n. 0

Astenuti n. 0

Il Presidente dichiara conclusa la seduta alle ore 09:44.

Como, 3.2.2026

Letto, confermato e sottoscritto.

LA SEGRETARIA

Dott.ssa Erika Villani

(Originale sottoscritto agli atti del Comune di Como
art. 3 D. Lgs. n. 39/1993)

IL PRESIDENTE

Cons. Davide Niso

(Originale sottoscritto agli atti del Comune di Como
art. 3 D. Lgs. n. 39/1993)