

SEDUTA DEL 10 DICEMBRE 2025



CODICE ENTE 10597

COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 211

OGGETTO: AMBITO DI RIGENERAZIONE AR 1 – EX VELLUTIFICIO REDAELLI (VIA FRA BERNARDO) – PER REALIZZAZIONE DI STRUTTURA RICETTIVA E CENTRO BENESSERE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA ATTIVITÀ INDUSTRIALE AD ATTIVITÀ RICETTIVA, A NOME "QC TERME SRL" – APPROVAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA.

Nell'anno duemilaventicinque, il giorno dieci del mese di Dicembre, convocata per le ore 14:30, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede la seduta il Presidente FASOLI RICCARDO

Sono presenti i signori Assessori:

FASOLI RICCARDO	Sindaco	Presente
TAGLIAFERRI ANDREA	Vice Sindaco	Presente
NESSI SILVIA	Assessore	Presente
ZUCCHI GUIDO	Assessore	Presente
PACHERA DORIANA	Assessore	Presente
GATTI SERGIO	Assessore	Presente

Partecipa il Segretario comunale Dottor GIULIA VETRANO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco RICCARDO FASOLI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto segnato all'ordine del giorno.

N.211 Oggetto: AMBITO DI RIGENERAZIONE AR 1 – EX VELLUTIFICIO REDAELLI (VIA FRA BERNARDO) – PER REALIZZAZIONE DI STRUTTURA RICETTIVA E CENTRO BENESSERE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA ATTIVITÀ INDUSTRIALE AD ATTIVITÀ RICETTIVA, A NOME "QC TERME SRL" – APPROVAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA

La Giunta Comunale

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto : AMBITO DI RIGENERAZIONE AR 1 – EX VELLUTIFICIO REDAELLI (VIA FRA BERNARDO) – PER REALIZZAZIONE DI STRUTTURA RICETTIVA E CENTRO BENESSERE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA ATTIVITÀ INDUSTRIALE AD ATTIVITÀ RICETTIVA, A NOME "QC TERME SRL" – APPROVAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA illustrata dal Presidente.

Preso atto del parere espresso ai sensi dell'art 49 e dell'art 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 del Regolamento comunale sui controlli interni, in ordine :

- alla regolarita' tecnica
- alla regolarita contabile

Delibera

1. Di approvare la proposta di deliberazione relativa all'oggetto, nel testo allegato alla presente come parte integrante e sostanziale.
2. Di comunicare la presente deliberazione al Capigruppo Consiliari, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 125 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 .
3. Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, dando atto che il presente punto e' stato deliberato ai voti unanimi, espressi per alzata di mano, con specifica e separata votazione .

Proposta di deliberazione

Premesso:

Che il Comune di Mandello del Lario è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 in data 27/07/2023, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 48 del 29.11.2023;

Considerato:

che la società "QC Terme srl" in data 12/11/2024, prot. n. 21480, prat. n. 466/2024 e successive integrazioni ha presentato istanza per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione di struttura ricettiva e centro benessere con mutamento di destinazione d'uso da attività industriale ad attività ricettiva nel Comune di Mandello del Lario – Piazza Approdo Mulini, 2, catastalmente identificata al catasto fabbricati Fg. 10 Map. 230 – 4265 e al catasto terreni al Fg. 1 Map. 1985 - 3175, corredata dai documenti alla stessa allegati;

che, la fattispecie in oggetto, imponeva l'indizione di una Conferenza dei Servizi per l'esame contestuale dei diversi interessi sottesi alla realizzazione dell'intervento

che in data 05.12.2024, prot. n. 23310/23324/23327 veniva convocata la Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2, Legge 241/1990 – in forma semplificata e modalità asincrona – finalizzata all'acquisizione degli atti di assenso comunque denominati per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato richiesto dalla società "QC Terme srl" per la realizzazione di struttura ricettiva e centro benessere con mutamento di destinazione d'uso da attività industriale ad attività ricettiva nel Comune di Mandello del Lario – Piazza Approdo Mulini, 2, catastalmente identificata al catasto fabbricati Fg. 10 Map. 230 – 4265 e al catasto terreni al Fg. 1 Map. 1985 - 3175;

Considerato:

che la Conferenza dei Servizi decisoria, come sopra indetta e svolta, si è chiusa con esito favorevole con prescrizioni/condizioni dettate dagli enti/gestori di servizi coinvolti, come da Determinazione n. 487 del 06.08.2025 di approvazione del verbale di conclusione della Conferenza dei Servizi;

che le condizioni e prescrizioni dettate dagli enti/gestori di servizi coinvolti sono vincolanti e possono essere accolte senza la necessità di apportare sostanziali modifiche alla decisione oggetto della Conferenza;

che per procedere al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione di struttura ricettiva e centro benessere con mutamento di destinazione d'uso da attività industriale ad attività ricettiva - Ambito di Rigenerazione AR1 – Ex vellutificio Redaelli occorre procedere, fra le altre cose, all'approvazione, da parte della Giunta Comunale, della Convenzione Urbanistica, per poi procedere alla successiva stipula del relativo atto notarile da registrare e trascrivere nei pubblici registri;

Dato atto:

che, ai sensi del PGT vigente, l'area di intervento ricade nell'ambito di rigenerazione AR_1 – Ex

Vellutificio Redaelli (via Fra Bernardo), la cui scheda prevede, quale strumento di attuazione, il Permesso di Costruire Convenzionato;

che, ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis della L.R. n. 12/05 "All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/01, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale";

che l'intervento promosso, è conforme con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

Considerato:

che l'obiettivo dell'ambito di rigenerazione AR_1 è il recupero di un'area industriale dismessa e superamento del degrado paesaggistico ed ambientale esistente nel comparto prevedendo la destinazione turistica-ricettiva;

che la società QC Terme srl, in conformità alle prescrizioni del PGT, intende sviluppare un progetto di recupero dell'intera area mediante un intervento di riconversione dell'attuale complesso industriale dismesso in un'area a destinazione turistica-ricettiva, concepito secondo un duplice ordine di interventi, volti da una parte al recupero e al risanamento degli edifici connotati da elementi architettonici caratteristici della identità storico-industriale dei luoghi e dall'altra finalizzati alla demolizione dei capannoni industriali con sostituzione di nuovo fabbricato destinato a centro benessere;

che il soggetto attuatore intende assumere gli impegni funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico conformemente a quanto prescritto agli indirizzi operati della scheda d'ambito AR_1 (opere di bonifica necessarie per il recupero ambientale del comparto, realizzazione di parcheggio ad uso pubblico non inferiore a 5600 mq, passaggio pedonale dal campo sportivo a Piazza Approdo Mulini posto all'interno del comparto e un accesso carraio al lido comunale, valorizzazione roggia nella parte contigua a piazza approdo Mulini);

Preso Atto:

che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare, a perfetta regola d'arte, e successivamente cedere al Comune, un parcheggio posti su n. 2 livelli, pari a mq 5.638,25 mq per un totale di 141 posti auto;

che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare un percorso pedonale interno al comparto per il collegamento dal campo sportivo a piazza Approdo Mulini, per una estensione complessiva di 1383,04 mq più un'area di collegamento con la viabilità esistente pari a 338,86 mq, da asservire all'uso pubblico con manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia e illuminazione a carico dell'operatore;

che il costo per la realizzazione del parcheggio su 2 livelli, da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore, risulta, secondo computo metrico, pari a € 2.074.487,45, ampiamente superiore all'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€ 267.266,32); pertanto nulla sarà dovuto al Comune a titolo di oneri che verranno interamente scomputati, fermo restando l'obbligo del Soggetto Attuatore di completare le opere suddette,

mentre sarà da versare l'importo dovuto a titolo di costo di costruzione;

che la dotazione di aree a servizi, pari a 7.360,15 mq, previste dal soggetto attuatore (parcheggio, passaggio pedonale e relativo collegamento con la viabilità esistente) non risulta sufficiente a soddisfare le aree per servizi di cui all'art. 24 delle D.N., pari a 7.965,30 mq;

che, in alternativa alla totale o parziale cessione gratuita delle aree a servizi, è ammessa la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o comunque non inferiore all'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche, ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale;

Richiamata

la Deliberazione di Giunta Comunale n. 210 del 10.12.2025 avente ad oggetto *"Monetizzazione aree a servizi" per l'attuazione dell'ambito di rigenerazione AR 1 – Ex Vellutificio Redaelli (via Fra Bernardo) – realizzazione di struttura ricettiva e centro benessere con mutamento di destinazione d'uso da attività industriale ad attività ricettiva, a nome "QC Terme srl – Espressione di parere e approvazione perizia di stima della monetizzazione"* con la quale è stato approvato un importo di monetizzazione pari a € 266.538,31 (mq 605,15 x € 440,45);

Preso inoltre atto:

che il soggetto attuatore procederà altresì a valorizzare la roggia contigua a Piazza Approdo Mulini e a realizzare un accesso carraio all'area lido, dal parcheggio previsto in cessione;

che il soggetto attuatore presterà adeguata garanzia finanziaria per l'attuazione degli obblighi in convenzione mediante deposito cauzionale, da presentare prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;

Dato atto:

che il Comune si impegna a concedere una servitù di posa su una porzione della rampa di ingresso al parcheggio pubblico prevista in cessione per la posa, nel sottosuolo, di una tubazione necessaria al soggetto attuatore, ai fini della copertura del fabbisogno di gas metano relativa alle opere in progetto;

Considerato:

che l'interesse pubblico dell'approvazione della Convenzione Urbanistica risulta verificata in quanto:

- Viene data attuazione alle previsioni del Piano di Governo del Territorio (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 48 del 29.11.2023), recependo gli indirizzi operativi della scheda ambito di rigenerazione AR_1;
- L'importo delle opere di interesse pubblico realizzate dal soggetto attuatore per la realizzazione del parcheggio e il passaggio pedonale risulta notevolmente superiore a quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione;
- La realizzazione e i connessi adempimenti di manutenzione ordinaria e straordinaria del percorso pedonale da parte del privato, stabilita con gli accordi di cui alla Convenzione Urbanistica, garantisce al Comune inoltre un risparmio in termini di costi di manutenzione e gestione, altrimenti necessari;

- Sono inoltre ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri in generale, tutte le spese necessarie per la realizzazione delle aree a servizi a regola d'arte, per renderle funzionali e collaudabili, nonché tutte le spese tecniche per la redazione della progettazione esecutiva, per i frazionamenti, per la direzione lavori e i rogiti notarili;

RITENUTO

Pertanto opportuno procedere con l'approvazione della convenzione urbanistica di seguito allegata;

VISTA

la Bozza di Convenzione allegata all'Istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, presentata in data 09.12.2025, prot. n. 24253, costituita dai seguenti atti:

NUMERO	TITOLO	DATA E PROT.
--	Convenzione	09.12.2025/24253
all. 1	Planimetria generale	09.12.2025/24253
all. 2	Parcheggio in cessione + accesso al lido	09.12.2025/24253
all. 3	Parcheggio privato	09.12.2025/24253
all. 4	Passaggio pedonale	09.12.2025/24253
all. 5	Area di collegamento	09.12.2025/24253
all. 6	Servitù di passaggio per gas metano	09.12.2025/24253
Tav. 3.4B	Stato legittimo	09.12.2025/24253
Tav. 3.5	Progetto calcolo SL	09.12.2025/24253
Tav. 3.6	Progetto calcolo Standard	09.12.2025/24253
Tav. 3.7	Prospetto calcolo aree urbanizzazione	09.12.2025/24253
Tav. 3.9	Costo di costruzione	09.12.2025/24253
--	Computo metrico parcheggio	09.12.2025/24253
--	Computo metrico percorso pedonale	09.12.2025/24253
--	Computo metrico Area di collegamento	09.12.2025/24253
--	Computo metrico opere di ristrutturazione	09.12.2025/24253

Visti

la L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il governo del territorio*" e successive modifiche ed integrazioni;

Il D.P.R. n. 380/01 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e successive modifiche ed integrazioni;

Le Disposizioni Normative del P.G.T. Vigente;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione, di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Struttura competenti

A VOTI

DELIBERA

- 1- Di approvare la Convenzione Urbanistica con i relativi allegati, relativa all'intervento per la realizzazione di struttura ricettiva e centro benessere con mutamento di destinazione d'uso da attività industriale ad attività ricettiva nel Comune di Mandello del Lario – Piazza Approdo Mulini, 2, catastalmente identificata al catasto fabbricati Fg. 10 Map. 230 – 4265 e al catasto terreni al Fg. 1 Map. 1985 - 3175 così come definito dagli

elaborati tecnici costituenti il Permesso di Costruire Convenzionato depositato agli atti, richiesto dalla società QC Terme srl:

NUMERO	TITOLO	DATA E PROT.
--	Convenzione	09.12.2025/24253
all. 1	Planimetria generale	09.12.2025/24253
all. 2	Parcheggio in cessione + accesso al lido	09.12.2025/24253
all. 3	Parcheggio privato	09.12.2025/24253
all. 4	Passaggio pedonale	09.12.2025/24253
all. 5	Area di collegamento	09.12.2025/24253
all. 6	Servitù di passaggio per gas metano	09.12.2025/24253
Tav 3.4B	Stato legittimo	09.12.2025/24253
Tav. 3.5	Progetto calcolo SL	09.12.2025/24253
Tav. 3.6	Progetto calcolo Standard	09.12.2025/24253
Tav. 3.7	Prospetto calcolo aree urbanizzazione	09.12.2025/24253
Tav. 3.9	Costo di costruzione	09.12.2025/24253
--	Computo metrico parcheggio	09.12.2025/24253
--	Computo metrico percorso pedonale	09.12.2025/24253
--	Computo metrico Area di collegamento	09.12.2025/24253
--	Computo metrico opere di ristrutturazione	09.12.2025/24253

2- Di demandare al Responsabile di struttura n.7 Edilizia Privata e Urbanistica l'assunzione degli atti e provvedimenti conseguenti ai sensi della legge regionale 12/2005 e s.m.i.;

3- Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
RICCARDO FASOLI

Il Segretario comunale
GIULIA VETRANO