

Rossana Tosetti 16 NOV. 2017
IL DIRIGENTE

Dott.ssa Rossana Tosetti



COMUNE DI COMO

ALLEGATO AL PROTOCOLLO
N° del
5870/2017 COPIA CONFORME
dell'allegato alla deliberazione della GIUNTA COMUNALE
N. 4107 del 23.11.17
composto da n. -09- pagine

IL SEGRETARIO GENERALE
V. CARL
MARIANA CERESA

ACCORDO PER UN PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, AI SENSI DELL'ART. 23.4 DISP. ATT. DEL P.G.T. VIGENTE, INTERESSANTE L'AREA SITA IN COMUNE DI COMO, ALLA VIA CANTURINA 97, PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO AMBULATORIALE DI RIABILITAZIONE DA REALIZZARSI SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 9 DELLA L.R. N. 12/2005 E SS.MM.II.

In Como, l'anno 2017 duemiladiciassette, il giorno del mese di, innanzi a me Dott., Segretario Generale del Comune di Como, senza assistenza di testimoni per espressa e concorde rinuncia dei comparenti, con il mio consenso sono presenti i signori:

- Rossana Tosetti nata a il la quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Como C.F. 00417480134 Partita I.V.A. 8000537013, nella sua qualità di Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata;

- Luisa Minoli nata a Busto Arsizio - VA - il 14/01/1968 e residente a Ponte Lambro - CO - Via Don Luigi Monza n. 1, nella sua qualità di Presidente e Legale Rappresentante dell'Associazione "La Nostra Famiglia" Ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con DPR 19/06/1958 n. 765, ai sensi del comma 9 dell'art. 10 del D. Lgs. 460/97, considerata Onlus parziale per le attività di assistenza sanitaria, sociale e sociosanitaria, istruzione e formazione finalizzate prevalentemente a persone disabili e svantaggiate, con sede legale in Ponte Lambro - CO - Via Don Luigi Monza n. 1, C.F. e P.IVA. 00307430132, in nome e per conto della quale interviene nel presente atto in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del: L'Associazione per brevità, sarà indicata, nella presente Convenzione disciplinante l'intervento in oggetto anche come < Soggetto attuatore >.

I descritti comparenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale dichiarano, convengono e stipulano quanto segue.

RICHIAMATE LE SEGUENTI DISPOSIZIONI NORMATIVE

- l'art. 9 comma 10 della L.R. n. 12 del 11.3.2005 qualifica come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale anche "i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita";



- **l'art. 22, Classificazione dei servizi del P.G.T. vigente, prevede:**

Art. 22.1. : Sono servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale:

- a. i servizi e le attrezzature esistenti aventi i requisiti di cui all'art. 9 della Lr. 12/2005;
- b. le attrezzature realizzate direttamente per iniziativa pubblica o cedute al Comune nell'ambito della programmazione negoziata , della pianificazione attuativa e dei permessi di costruire convenzionati;
- c. **le attrezzature, anche private, d'uso pubblico o d'interesse generale, regolate da convenzione, atto di asservimento o da regolamento d'uso di cui al successivo art. 22.2, oppure da atto di accreditamento emanato dall'organismo competente in base alla legislazione di settore;**
- d. gli interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP); gli interventi di housing sociale e/o di edilizia convenzionata classificati CP3 – Ambiti strategici per residenza integrata sono da considerarsi quali servizi/attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale aggiuntivi;
- e. i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.

Art. 22.2. : Le iniziative degli operatori privati in regime di sussidiarietà vengono assimilate all'erogazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, previa stipula di convenzione con il Comune o sottoscrizione di atto di asservimento o regolamento d'uso da cui risulti:

- a. **l'eventuale riconoscimento/accreditamento**, previa verifica dei requisiti d'idoneità da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.), anche nei casi: *i*) di realizzazione e/o gestione da parte di enti non profit, *ii*) di forme societarie pubblico/private, *iii*) di finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione delle attrezzature; *iv*) di realizzazioni in concessione pubblica;
- b. **l'oggetto del servizio prestato;**
- c. **la validità della convenzione** (durata e decorrenza del servizio);
- d. **l'accessibilità anche economica al servizio** (es. previsione di riduzione dei costi del servizio per particolari categorie di utenti)."

- **l'Art. 23.4, Attuazione del Piano dei Servizi, delle Disposizioni Attuative del P.G.T. vigente, prevede:**

I termini volumetrici e funzionali dell'intervenibilità nelle aree destinate a servizi vengono identificati, nel rispetto del contesto edilizio e ambientale, in sede di permesso di costruire semplice se derivanti da proposte di Enti Pubblici, e di Permesso di Costruire Convenzionato se derivante da proposte di operatori privati in regime di sussidiarietà ex precedente art. 23.1. oppure da interventi misti pubblico/privati, con la possibilità di insediare destinazioni d'uso complementari ed integrative dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico, interesse pubblico o generale, quali le destinazioni terziarie, turistico-ricettive e commerciali (esercizi di vicinato, esercizi pubblici) dedicate e funzionalmente connesse.

In ogni caso i termini volumetrici e funzionali di cui al precedente comma devono rispettare le disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444 del 02.04.1968.



PREMESSO

- che il Soggetto Attuatore, l'Associazione "La Nostra Famiglia", è un Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto ed ONLUS parziale, ai sensi dell'art. 10, comma 9, D.Lgs. 460/87, per l'attività di assistenza sanitaria, sociale e sociosanitaria, istruzione e formazione finalizzate prevalentemente a persone disabili e svantaggiate e tra gli scopi statutari ha anche l'istituzione di Centri di educazione e riabilitazione per soggetti che presentano irregolarità fisiche, psichiche, sensoriali e disadattamento sociale, sia a carattere residenziale, che diurno e ambulatoriale;
- che la missione dell'Associazione è quella di tutelare la dignità e migliorare la qualità della vita, attraverso specifici interventi di riabilitazione, delle persone con disabilità, specie in età evolutiva, facendosi carico non solo della disabilità in quanto tale, ma anche della sofferenza personale e familiare che l'accompagna, proponendosi di dare il proprio contributo allo sviluppo della ricerca e delle conoscenze scientifiche nel campo delle patologie dello sviluppo;
- che l'Associazione è presente sul territorio della Città di Como da oltre 40 anni con un Centro di Riabilitazione Ambulatoriale, con un Centro Diurno per Disabile e una Comunità di Accoglienza Residenziale e le attività di pubblica utilità sono svolte dall'Associazione in regime di autorizzazione e accreditamento, come da Deliberazione di Giunta della Regione Lombardia VIII/004128 del 14 febbraio 2017;
- che il Centro di Riabilitazione trova collocazione presso un immobile di proprietà del Comune di Como sito in Via del Doss n. 1 a far tempo dal giugno 1993;
- che il Soggetto attuatore è proprietario di un'area in Comune di Como in Via Canturina n. 97, costituita da un terreno identificato catastalmente al C.T. alla sezione censuaria COMO fg 2 ai mappali n. 8275, 8276 e al C.F. alla sez. urb. CAM foglio 10 mappale 8277 e di un fabbricato identificato catastalmente al C.F. alla sez. urb. CAM foglio 10 al mappale n. 2576 sub. 702, 703, 704 e 705;
- che l'Attuatore intende realizzare, sulla suddetta area, la nuova sede per il Centro di Riabilitazione Ambulatoriale che permetta una riorganizzazione e razionalizzazione delle attività svolte e una maggiore funzionalità nella distribuzione degli spazi della struttura per gli utenti del servizio e per gli operatori;
- che la realizzazione della nuova sede del Centro di Riabilitazione Ambulatoriale dell'Associazione consentirà di migliorare e soprattutto di potenziare il servizio offerto per gli utenti provenienti dal territorio comunale di Como, principalmente, nonché per quelli provenienti dai territori limitrofi fino all'Alto Lago;
- che il Comune di Como è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 13.06.2013 e pubblicato sul BURL n. 51 del 18.12.2013 e successiva variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 11.07.2016, pubblicata sul BURL n. 42 del 19.10.2016;



- che nel vigente P.G.T. la suddetta area è individuata nella Tavola 1.4, Carta dei Servizi esistenti e di progetto, tra le attrezzature di interesse comunale in regime di sussidiarietà disciplinate nella Parte III del Piano;
- che il Soggetto attuatore, per i motivi statuari sopra richiamati, ha presentato in data 21.04.2017 richiesta di Permesso di Costruire P.G. 22988/17, in attuazione delle previsioni edificatorie del P.G.T. vigente, avente ad oggetto la realizzazione del nuovo centro di riabilitazione / struttura sanitaria in base al progetto redatto dall'arch. Andrea Bassani con studio in Malgrate - LC - Via Gaggio n. 42, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Lecco al n. 804;
- che il compendio immobiliare da realizzare ha una Superficie Lorda di Pavimento complessiva di circa mq 1325,00 così come risulta dagli elaborati grafici allegati alla citata richiesta di Permesso di Costruire;
- l' area interessata dal progetto costruttivo non ricade in ambito soggetto a tutela dei beni paesaggistici, culturali e ambientali ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e non ricade in ambito soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e successive modifiche ed integrazioni;
- successivamente alla stipula della presente convenzione, definita in attuazione delle previsioni edificatorie del P.G.T. vigente, verrà rilasciato il sopra citato Permesso di Costruire; la documentazione relativa al programma costruttivo disciplinato dalla presente convenzione, coincide con gli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire P.G. 22988/17 del 21.4.2017, a cui si rinvia per una puntuale disanima dei relativi contenuti;

**TUTTO CIO' PREMESSO
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

Art. 1 Trascrizione premesse

Le Parti che intervengono al presente atto dichiarano di riconoscere e confermare le premesse, unitamente agli allegati in esse richiamati, in quanto parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

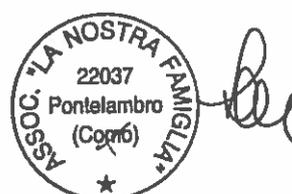
Art. 2 Edificabilità programma costruttivo

Nel rispetto della presente Convenzione, il Soggetto attuatore e gli aventi diritto a qualsiasi titolo, potranno costruire sull'area oggetto del presente programma costruttivo, una volumetria di circa mc. 5.730,00.

Art. 3 Documentazione programma costruttivo

Il programma costruttivo in oggetto è composto dei seguenti elaborati :

- Allegato A
- Estratti:
 - Estratto vista aerea



- Estratto Piano di Governo del Territorio
- tav. 15.4 Carta della conformazione dei suoli insediati
- tav. 1.4 Carta dei servizi esistenti e di progetto
- tav. 4 Carta delle aree di valore paesaggistico, ecologico e ambientale
- tav. 6 Carta della classificazione del tessuto urbano consolidato
- Estratto mappa catastale
- **Allegato B**
- Relazione tecnica:
 - Premessa
 - Descrizione intervento in progetto
 - Descrizione attività svolta
 - Dati dimensionali
 - Riferimenti normativi: requisiti specifici strutturali, tecnologici ed organizzativi per attività ambulatoriale in area generale e geriatrica
 - Descrizione delle finiture edili e verifica dei requisiti specifici degli ambienti
- Documentazione fotografica
- Simulazioni fotografiche
- **Allegato C**
- Verifiche urbanistiche
 - Verifica volume in progetto ai sensi del D.M. 1444 del 1968
 - Verifica della superficie coperta in progetto ai sensi dell'art. 45.2 delle Disposizioni Attuative del P.G.T. vigente
 - Verifica della superficie drenante ai sensi dell'art. 7.6 delle Disposizioni Attuative del P.G.T. vigente
 - Verifica della dotazione di spazi da riservare a parcheggio privato ai sensi dell'art. 7.15.1 delle Disposizioni Attuative del P.G.T. vigente
- **Allegato D**
- Dichiarazioni
 - Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà (Art. 47 D.P.R. 28/12/2000 n. 445);
 - Modulo Comunicazione Anagrafe Tributaria (Art. 10 D.P.R. 784/76 e s.m.i.);
 - Comunicazione Relativa alle Imprese Esecutrici (Art. 3 comma 8, del D.Lgs 14 agosto 1996 n. 494, successivamente modificato dall'art. 86 D.Lgs. 10 settembre 2003 n. 276);
 - Certificazione di conformità progettuale ai sensi delle normative vigenti in merito all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 - L.R. 6/89 - D.M. 236/89 - L. 104/92);
- Relazione tecnica Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (L. 13/89 - L.R. 6/89 - D.M. 236/89 - L. 104/92).



- **Elaborati grafici**
- Tav. 0 Planimetria di rilievo - marzo 2017
- Tav. 1i Planimetria - 27.06.2017
- Tav. 2i Pianta - 27.06.2017
- Tav. 3i Prospetti-sezioni - 27.06.2017
- Tav. 4i Prospetti-sezioni - 27.06.2017
- Tav. 5i Particolare - 27.06.2017
- Tav. 6i Smaltimento acque - 27.06.2017
- Parere preventivo ATS Insubria - sede territoriale di Como del 20.02.2017
- Parere di conformità del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Como del 26.01.2017
- Autorizzazione ai soli fini idraulici in deroga alla fascia di rispetto del corso d'acqua denominato Roggia Canturina del 17.05.2017

Art. 4 Condizioni programma costruttivo

Gli interventi compresi nel Programma costruttivo disciplinato dalla presente Convenzione avverranno in conformità al progetto riguardante il fabbricato ed il relativo parcheggio privato. A tal fine il Soggetto attuatore ed i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbligano a richiedere al Comune tutti i necessari provvedimenti abilitativi previsti dalla legislazione vigente in materia e conformi alla strumentazione urbanistica comunale.

Art. 5 Obbligo di mantenimento della destinazione d'uso

L'Attuatore si obbliga irrevocabilmente a svolgere nell'immobile realizzato, in ottemperanza al suddetto Permesso di Costruire, le attività di pubblica utilità in regime di autorizzazione e accreditamento come da Deliberazione di Giunta della Regione Lombardia VIII/004128 del 14 febbraio 2017 mantenendone la destinazione d'uso di centro di riabilitazione - struttura sanitaria.

L'Attuatore si impegna irrevocabilmente a non modificare la predetta destinazione d'uso senza la preventiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e, nel caso di trasferimento a terzi anche parziale del fabbricato oggetto della presente convenzione, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti idonee clausole che richiamino quanto sopra citato in forma espressa e palese.



[Handwritten signature]

Art. 6 Contributo di costruzione e oneri di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss. mm. ii., i titoli abilitativi riguardanti il programma costruttivo in oggetto non sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), D.P.R. n. 380/2001.

Art. 7 Cessione di aree destinate ad attrezzature di interesse comunale

1. Il Soggetto attuatore si obbliga alla cessione gratuita dell'area verde, di proprietà, corrispondente al mappale 8275 - sez. cens. COMO fg 2, destinata dal Piano dei Servizi ad attrezzature di interesse comunale, meglio individuata con apposita simbologia nella TAV. 1.4 (Carta dei Servizi esistenti e di progetto del P.G.T.) nonché in colore arancio nell'allegato A alla presente convenzione, corrispondente alla Tavola 1i allegata alla richiesta di Permesso di Costruire P.G. 22988/17 del 21.4.2017.

2. Si dà atto che complessivamente l'area sopra indicata ammonta a circa mq. 300,00.

3. L'area in oggetto verrà ceduta nello stato di fatto in cui si trova alla sottoscrizione della presente convenzione e libera da pesi, vincoli e servitù di qualsiasi natura dal Soggetto attuatore che si impegna a non trasferirla a terzi.

4. Il trasferimento avverrà mediante atto pubblico entro 60 giorni dalla data di presentazione della segnalazione certificata ai fini dell'agibilità dell'edificando immobile o, comunque, entro e non oltre 5 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

5. Gli oneri notarili, catastali e fiscali del trasferimento saranno a carico del Soggetto attuatore che, in particolare, provvederà alla volturazione catastale delle aree cedute, dandone la relativa dimostrazione.

6. Qualora nei dieci anni successivi alla cessione, venisse accertato che è stata ceduta al Comune area in misura inferiore a quanto previsto dalla presente convenzione, il Soggetto attuatore e/o i suoi aventi causa, si obbligheranno al reperimento ed alla conseguente cessione dell'area mancante.

7. Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere ogni onere conseguente alla rettifica delle confinanze e delle consistenze dell'area da cedere al Comune, qualora ciò si rendesse necessario a causa di errori e/o approssimazioni verificatisi in sede di attuazione.

8. Allo stesso fine il Soggetto attuatore assume ogni onere relativo a frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili ad essi conseguenti, che dovesse rendersi necessario effettuare.

Art. 8 Trasferimento obblighi della Convenzione

1. Gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo, indipendentemente da diverse o contrarie clausole contrattuali. Tale cessione dovrà essere comunicata al Comune di Como che dovrà prenderne atto espressamente.



2. Nel caso di trasferimento totale il Soggetto attuatore sarà liberato dagli obblighi ed adempimenti nei confronti del Comune di Como solo alla condizione che, subentrando in toto, l'acquirente presti al Comune le medesime garanzie di quelle offerte dal Soggetto attuatore.

3. Nel caso invece di trasferimento parziale il Soggetto attuatore resterà solidalmente obbligato nei confronti del Comune di Como con i suoi aventi causa, indipendentemente dai rapporti contrattuali tra essi intercorsi, senza alterazione delle garanzie prestate all'Amministrazione Comunale.

Art. 9 Garanzie

1. Il Soggetto attuatore fornisce, all'atto della stipula della presente convenzione, una garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa dell'importo di € 50.000,00 (Euro cinquantamila), come determinato con la presente Convenzione, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione.

2. La polizza fidejussoria è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della presente convenzione, compreso l'obbligo della cessione dell'area di cui all'art. 7.

3. La polizza fidejussoria prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Como, con validità sino alla cessione dell'area al Comune.

4. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Soggetti attuatori autorizzano il Comune di Como, dopo una formale diffida ad adempiere, rimasta inattuata, a disporre della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare.

5. Il Soggetto attuatore e /o i loro aventi causa non potranno depositare alcuna segnalazione certificata ai fini dell'agibilità e, comunque, il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità se non quando sia stata data esecuzione a tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 10 Validità ed efficacia Convenzione

La presente convenzione, relativamente ai contenuti di carattere urbanistico ed edilizio, ha validità ed efficacia di 5 (cinque) anni a partire dalla data della sua approvazione da parte della Giunta Comunale.

Art. 11 Trascrizione Convenzione

I componenti autorizzano la trascrizione del presente atto, a reciproco favore, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, rinunciando all'iscrizione ipotecaria e sollevando il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

Art. 12 Spese Convenzione

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti sono a carico dei Soggetti attuatori, i quali dichiarano che intendono avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 della Legge n. 10 /1977 e cioè dell'applicazione dell'imposta fissa di registro con l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali, ai sensi del comma II dell'art. n. 32 del D.P.R. n. 601/1973.

Art. 13 Domicilio delle Parti

Le parti componenti eleggono, a tutti gli effetti, il proprio domicilio come segue:

- il Comune presso la residenza comunale
- il Soggetto attuatore presso la propria sede e/o domicilio richiamati nelle premesse.

Art. 14 Controversie

Le controversie eventuali che dovessero sorgere dall'interpretazione e dall'applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Como.

Il presente schema di convenzione, che si compone di 14 articoli, da allegarsi alla delibera di Giunta Comunale, è stato sottoscritto per accettazione in data da:

Il Soggetto attuatore

.....**LA PRESIDENTE**
dell'Associazione "LA NOSTRA FAMIGLIA"
dr.ssa Luisa Minoli

