

SCHEMA - CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI  
RECUPERO "VIA CASTELLINI" DI INIZIATIVA PRIVATA  
APPROVATO IN DATA 28/12/2011 CON D.G.C. n. 340  
INTERESSANTE UN'AREA SITA IN COMO, VIA CASTELLINI N.5  
- IDENTIFICATA CON I MAPPALI N. 4144 sub. 3 E 5923 N.C.E.U.  
FG. 7 SEZIONE CENSUARIA DI CAMERLATA

In Como, l'anno (2017) duemiladiciassette, il giorno \_\_\_\_ del mese di  
dicembre avanti a me \_\_\_\_\_

Sono comparsi i signori:

Dott. \_\_\_\_\_, nato (\_\_\_\_) il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_) 19\_\_  
(millenovecento \_\_\_\_\_), Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia Privata  
e SUAP del **Comune di Como**, con sede in via Vittorio Emanuele II n. 97,  
codice fiscale **80005370137**, che interviene al presente atto in nome e per  
conto del Comune medesimo, autorizzato a rappresentarlo ai sensi dell'art.  
107, terzo comma, lettera c) del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267 e  
dell'art. 140 del vigente Statuto del Comune di Como;  
di seguito denominato anche "Comune";

**Sig.ra Maddalena Lieto**, nata a Napoli il giorno 05 (cinque) aprile 1963  
(millenovecentosessantatre), in qualità di legale rappresentante della società  
"IMMOBILIARE CASTELLINI S.r.l." con sede in Milano, P.zza Castello  
n.19 partita IVA 05894540961 proprietaria dell'immobile oggetto di  
pianificazione attuativa, di seguito denominati, collettivamente, "Soggetto  
Attuatore";

**PREMESSO CHE**

1 - La società 'IMMOBILIARE CASTELLINI S.r.l.' è proprietaria degli  
immobili oggetto di pianificazione attuativa così censiti:

*Maddalena Lieto*

- Catasto Fabbricati: Sezione CAM, Foglio 7, mappale 4144 sub.3, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita 5.971,20 euro;

- Catasto Terreni: Foglio 2, mappale 5923;

2 – Le coerenze a corpo ed in linea di contorno, da nord verso est:

mappali n. 7607 (ex 293/b), 2184, 4284 (ex 4284/a - 4284/b), 2487, 289, 1907 e 7612 (ex 293/c);

3 – Le aree, complessivamente, sviluppano una superficie territoriale di mq. 692,29;

4 – tali immobili pervennero alla predetta società con atto a rogito notaio Dott. Gian Franco Ghisalberti in data 06.11.2007 repertorio n. 82882/34721 registrato a Zogno il 20.11.2007 al n. 1454 serie IT e trascritto a Como il 22.11.2007 ai nn. 41437/25205;

5 – il sopraindicato proprietario dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal Piano di Recupero e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, la quale lo vincolerà sino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte dell'Amministrazione Comunale;

#### **PREMESSO ANCORA CHE**

6 – il P.R.G. del Comune di Como (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4503 in data 04.05.2001 e pubblicato sul BURL n.33 del 16.08.2001) classificava gli immobili di cui al precedente punto 1) in zona “B4 – Edilizia prevalentemente specialistica con densità medio – alta” che ammetteva interventi di ristrutturazione edilizia/urbanistica e nuova edificazione di uso residenziale, subordinando la realizzazione dell'intervento all'approvazione di un Piano di Recupero;

*Reddazione bob*

7 - nella vigenza del suddetto P.R.G. e, in particolare, in data 23/12/2009 - Prot. n. 59253, il Soggetto Attuatore ha presentato il progetto di Piano di Recupero a firma del Dott. Ing. Daniele Tagliati, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Como al n. 1331/A avvalendosi del combinato disposto degli artt. 23.7.1 e 23.7.5 delle Norme Tecniche di Attuazione, proposta che si sostanzia in un edificio residenziale costituito da due corpi di fabbrica di cinque piani e tre piani, per complessivi 2.076,87 mc.;

8 - il Piano di Recupero denominato "Via Castellini", acquisiti i pareri favorevoli dai settori competenti e dalla Commissione del Paesaggio (28/10/2010), è stato adottato dall'Amministrazione Comunale di Como con Deliberazione di Giunta Comunale n. 234 di registro del 26 settembre 2011 ed è stato approvato definitivamente con Deliberazione di Giunta Comunale n. 340 registro del 28 dicembre 2011;

9 - in data 16 maggio 2012 con atto repertorio n. 2989 trascritto a Como in data 11.06.2012 reg. gen. n. 14197 e reg. particol. n. 10023 è stata stipulata la convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero "Via Castellini";

10 - gli obblighi previsti dalla predetta convenzione sono stati adempiuti dalla Società Immobiliare Castellini s.r.l. e consistevano nel versamento della somma di Euro 77.490,00 a titolo di monetizzazione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale, effettuato in data 11 maggio 2012 e nella realizzazione di un tratto di fognatura pubblica sulla Via Castellini eseguita in forza del Permesso di Costruire p.g. n. 38334/15 con fine lavori del 2 maggio 2016 depositata in data 5 maggio 2016 p.g. n. 23137/16 - certificato di collaudo del 23 settembre 2016;

11 - l'area oggetto del Piano di Recupero:

- non è soggetta a vincolo paesaggistico;
- non risulta compresa, neppure parzialmente, nel perimetro di parchi o

*Staddeleone beb*

riserve naturali istituiti con Leggi Nazionali o Regionali;

#### ATTESO CHE

12- secondo quanto stabilisce il vigente Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole, l'area è classificata nella Tav. 15.4 'Carta della conformazione dei suoli insediati' come 'CV3 Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante art.8 D.P.R. 160/2010" nonché come "Aree a rischio di compromissione e degrado";

13 - il Soggetto Attuatore ha presentato in data 19.07.2016, Prot. n. 37507, con successive integrazioni in data 29.07.2016, 07.06.2017, 03.07.2017 e in data 28.07.2017 il progetto di variante al Piano di Recupero 'Via Castellini' a firma dell'Arch. Ruggero Ballabio, iscritto all'Albo degli Architetti di Como al n. 1815, soluzione progettuale riferita ad un unico edificio residenziale di 7 piani per un'altezza massima di 21,65 mt in allineamento alla gronda dell'edificio esistente in lato sud/est, soluzione che ripropone e si avvale del combinato disposto della disciplina normativa dello strumento urbanistico generale previgente (PRG), artt. 23.7.5 e 23.7.1;

14 – ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 la variante al Piano di Recupero è stata rispettivamente adottata ed approvata con deliberazione n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_ e deliberazione n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_ dalla Giunta Comunale;

**Tutto ciò premesso e considerato**

**si conviene e si stipula quanto segue**

Art. 1 – Richiamo delle premesse

Le premesse sono qui richiamate per formare parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2 – Elaborati del Piano di Recupero in variante

*Ruggero Ballabio*

2.1 Il Piano di Recupero in variante è composto dai seguenti elaborati:

Allegato A – Relazione tecnica P.G. 37507/2016 contenente:

Allegato B - Schema di Convenzione P.G. \_\_\_\_\_

Allegato B1 - Schema atto unilaterale d'obbligo P.G. \_\_\_\_\_

Allegato C – Norme Tecniche di Attuazione P.G. 37507/2016;

Allegato D – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione P.G. 37507/2016;

Relazione Geologica di Compatibilità P.G. 37507/2016;

Atto Unilaterale art. 66.2 Disposizioni Attuative P.G.T. – Manleva P.G. 42870/2017;

TAV. 1a: Planimetria generale - scala 1:100 P.G. 31729/2016;

TAV. 2a: Pianta piano interrato – terra - scala 1:100 P.G. 31729/2016;

TAV. 3a: Pianta piano primo – 2°-6° - pianta copertura - scala 1:100 P.G. 31729/2016;

TAV. 4a: Sezioni A-A' – B-B' - scala 1:100 P.G. 31729/2016;

TAV. 5a: Prospetti - scala 1:100 P.G. 31729/2016;

TAV. 6: Sovrapposizione - Planimetria generale - Sezioni - scala 1:100 P.G. 37507/2016;

TAV. 7: Rendering – foto inserimento P.G. 37507/2016;

TAV. 8: Particolari costruttivi - scala 1:50 P.G. 37507/2016;

TAV. 9: Pianta Piano Interrato - Terra - Schema fognatura - scala 1:100 P.G. 37507/2016;

TAV. 10: Opere di urbanizzazione Planimetria generale - scala 1:200 P.G. 37507/2016;

TAV.11: Stralcio Piano Terra – Individuazione deposito biciclette – scala 1:100 P.G. 42870/2016;

2.2 Detti elaborati sono depositati agli atti del Comune e, anche se non materialmente allegati alla presente Convenzione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 3 – Oggetto della variante al Piano di Recupero

3.1 La variante al Piano di Recupero prevede la demolizione del fabbricato

*Staddelewa 606*

esistente con ricostruzione di un corpo di fabbrica ad uso residenziale costituito da sette piani fuori terra, per un volume totale di progetto pari a mc. 1.953,73, ed un piano interrato ad uso autorimessa.

3.2 La superficie territoriale dell'ambito di intervento è pari a 692,29 mq. così come indicata nel rilievo di cui alla tavola 2 allegata al piano di recupero approvato con D.G.C. 340/2011.

3.3 La volumetria massima edificabile del Piano di Recupero approvato è pari a mc. 2.076,87 (= 692,29 mq. x 3 mc/mq).

3.4 L'altezza massima del Piano di Recupero in variante è pari a 21,65 mt. in allineamento alla gronda dell'edificio esistente in lato sud/est, corrispondente alla distanza tra la quota di marciapiede (quota -0,05) e la quota dell'intradosso di gronda (quota 21,60) dell'edificio pluripiano (Tav. 4a Sezioni di Progetto), ai sensi dell'art. 23.7.1 delle N.T.A. del P.R.G. che prevede che *"l'altezza massima può essere superata, nel caso di esistenza di altezze superiori nell'isolato, attraverso il ricorso al Piano Attuativo, salvo allineamento di gronda con edifici preesistenti"*;

3.5 E' prevista la realizzazione di spazi per parcheggi pertinenziali privati al piano terra e al piano interrato, in misura coerente per le destinazioni a residenza, con le prescrizioni di cui all'art. 5.1.1. delle N.T.A. del P.R.G.;

#### Art. 4 – Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

4.1 Il comparto, oggetto del Piano di Recupero, risulta già dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche a seguito della realizzazione da parte del Soggetto Attuatore del tratto di fognatura pubblica (acque nere) della lunghezza di circa 83,00 ml sulla Via Castellini per un importo lavori di Euro 16.965,57, come da elaborato as-built depositato contestualmente alla dichiarazione di fine lavori in data 05/05/2016 p.g. n. 23139 e successivo certificato di collaudo;

*Steddeker*

4.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed in aggiunta a quanto già realizzato, l'asfaltatura del tratto di Via Castellini interessata dalle opere di realizzazione del condotto fognario, per mq. 610. La spesa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, documentata dal progetto allegato al piano di recupero in variante (tavola 10), corredato da computo metrico estimativo redatto sulla base dei listini prezzi della C.C.I.A.A. di Como, scontati del 15% ammonta ad Euro 23.327,82;

4.3 Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria al termine dei lavori di costruzione dell'edificio, prima della richiesta dei certificati di agibilità e comunque non oltre il termine di validità del presente Piano;

4.4 La quota di contributo di costruzione, riferita agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risulta rispettivamente pari ad Euro 14.434,25 e ad Euro 39.398,22 per complessivi Euro 53.832,47 fermo restando la realizzazione a scomputo del tratto di fognatura pubblica della lunghezza di circa 83 metri in via Castellini, già realizzato, per un importo pari a Euro 16.965,57 e la realizzazione a scomputo dell'asfaltatura del tratto di Via Castellini interessata dalle opere di realizzazione del condotto fognario, da realizzare, quantificato in Euro 23.327,82;

4.5 Di conseguenza, il Soggetto Attuatore si obbliga, per se e per i propri aventi causa, a versare al Comune, l'importo degli oneri di urbanizzazione di Euro 13.539,08 contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire e/o altri titoli abilitativi fatta salva la facoltà di richiedere la rateizzazione come previsto dall'art. 42 D.P.R. 380/2001.

#### Art. 5 – Costo di costruzione

5.1 Il Soggetto Attuatore si obbliga a versare al Comune la quota del

*Scodolero*

contributo di costruzione, riferita al costo di costruzione secondo le tariffe vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruzione e/o altri titoli abilitativi.

5.2 Le somme dovute a titolo di costo di costruzione saranno versate dal Soggetto Attuatore, contestualmente al rilascio del permesso di costruire e/o altri titoli abilitativi.

E' fatta salva la facoltà di richiedere la rateizzazione, secondo le modalità e i tempi previsti dall'art. 42 D.P.R. 380/2001.

#### Art. 6 – Aree a standard

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale quantificate nel piano di recupero approvato con D.C.C. n. 340/2011 in mq. 378,00 sono state monetizzate dal Soggetto Attuatore per l'intera quota in ragione di Euro 205,00/mq per complessivi Euro 77.490,00; La suddetta somma è già stata versata al Comune di Como giusto bonifico n. 27905 in data 11/05/2012 del Credito Bergamasco – Piazza Missori, 3 – Milano.

#### Art. 7 – Responsabilità Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore assume l'esclusiva responsabilità in merito a rapporti con soggetti terzi derivanti da diritti reali minori o da quote in comproprietà relativi alle aree a confine con l'ambito di intervento.

#### Art. 8 – Validità del Piano di Recupero

La Variante al Piano di recupero ha validità ed efficacia di anni 5 dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero originario da parte della Giunta Comunale (Deliberazione n. 340 del 28 dicembre 2011)

#### Art. 9 – Trasferimento della convenzione

Le obbligazioni assunte con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti o aventi causa, a qualsiasi titolo, indipendentemente da diverse o contrarie clausole contrattuali, pur rimanendo il Soggetto attuatore

*Steddeno*

coobbligato in solido nei confronti del Comune.

Nel caso di trasferimento totale, il Soggetto Attuatore resterà 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.

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

Art. 10 – Spese e tasse

10.1 Tutte le spese, fiscali comprese, inerenti o conseguenti alla sottoscrizione per atto pubblico della presente convenzione, di qualunque natura esse siano, sono a carico del Soggetto Attuatore.

10.2 Il Soggetto Attuatore richiede il trattamento fiscale più favorevole in conformità alle norme vigenti.

Art. 11 – Riferimento a leggi e regolamenti

Per quanto non previsto e disciplinato dalla presente convenzione, le parti fanno riferimento alla normativa vigente.

IL DIRIGENTE

IL SOGGETTO ATTUATORE

*Moddeleusbe6*

IL NOTAIO