

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO 'VILLA FELOY' INTERESSANTE L'AREA SITA IN
COMUNE DI COMO, VIA PETRARCA 1/3, AI MAPPALI 2083,1520,1573,(ex
1573/a), 3969 (ex 1573/b) FOGLIO 8 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI
COMO BORGHI.**

In Como, l'anno 2017 (duemiladiciassette) il giorno ____ (____) del mese di _____, avanti a me, dott. _____ Notaio _____ senza assistenza di testimoni per espressa e concorde rinuncia dei comparenti, con il mio consenso sono presenti i Signori:

Dott. _____ Dirigente del Settore Urbanistica - Edilizia Privata – 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. 107 del vigente Statuto del Comune di Como;

Dott. _____ per l'impresa CASTIGLIONI ING. ATTILIO –COSTRUZIONI EDILI – S.r.l., con unico socio, con sede in Como (CO), via Ciceri Teresa, 13 – C.F – P.IVA 00099810137 in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di pianificazione attuativa, di seguito denominato anche 'Soggetto Attuatore'

Premesso che

- il P.R.U.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 16.8.2001,

prevedeva la destinazione delle aree/immobili censiti al Catasto terreni mappali nn. 2083,1520, 1573 (ex 1573/a) e3969 (ex 1573/b) della sezione Censuaria di Como Borghi come zona A3 subordinando la realizzazione di interventi edilizi di nuova edificazione all'approvazione di un Piano Attuativo;

- nella vigenza del suddetto P.R.U.G.e, in particolare, in data 07.03.2008, P.G. 12001/11.03.2008, l'allora proprietaria dei suddetti immobili/aree, Sig.ra Avv.to Marcella Galli, ha presentato un progetto di Piano Attuativo per un volume edilizio complessivo di mc. 6.788,37;

- detto Piano è stato adottato e approvato dall'Amministrazione Comunale di Como con Deliberazioni di Giunta rispettivamente n. 315 in data 19 dicembre 2012 e n. 166 in data 28 maggio 2013, secondo il combinato disposto dell'art. 5, comma 1, lett. b) del D.L. 13 maggio 2011 n.70, convertito nella Legge 12 luglio 2011 n. 106 e degli artt. 25, comma 8 bis, della l.r. 12/2005 e 3 della l.r. 23/1997;

Atteso che

a seguito

✓ dell'approvazione della Deliberazione di Giunta comunale n. 387 in data 18 dicembre 2013 attinente la rateizzazione degli importi economici previsti dal Piano

✓ della transazione tra Comune di Como e Soggetto Attuatore avvenuta in data 03/02/2014 riguardante il giudizio avanti il TAR Lombardia, Milano, rubricato al n. 1512/2010

in data 03 febbraio 2014, con il n. 3130 di Rep., veniva sottoscritta la Convenzione di Piano Attuativo, agli atti dell'Ente, che prevede tra l'altro e in particolare:

(art. 3) tra gli elaborati allegati parte integrante e sostanziale

il documento 'Norme Tecniche di Attuazione di Piano Attuativo' secondo cui *"i nuovi volumi o i possibili incrementi volumetrici ammessi, dovranno integrarsi per tipologia e caratteristiche architettoniche all'edificio principale, oggi esistente, al fine di salvaguardarne l'immagine tradizionale (...)"*;

(art. 4) in relazione alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

la monetizzazione, in alternativa alla cessione dell'intera quota dovuta, pari ad Euro 369.410,00 (=Euro 205,00/mq. x 1.802,00 mq.), con versamento rateizzato per la quota del 10% alla data di sottoscrizione della Convenzione, per la quota del 45% a dodici mesi dalla sottoscrizione della Convenzione e per la restante quota del 45% a ventiquattro mesi dalla sottoscrizione della Convenzione;

(art. 5) in relazione agli oneri di urbanizzazione primaria

l'obbligazione del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa al versamento dell'importo di Euro 36.253,83 (= Euro 5,80/mc x 6.250,66 mc), con pagamento rateizzato per la quota del 50% al rilascio del titolo abilitativo, per la quota del 25% a sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo e per la restante quota del 25% a dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo;

(art. 6) in relazione agli oneri di urbanizzazione secondaria

l'obbligazione del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa al versamento dell'importo di Euro 118.575,02 (= Euro 18,97/mc x mc 6.250,66), con pagamento rateizzato per la quota del 50% al rilascio del titolo abilitativo, per la quota del 25% a sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo e per la restante quota del 25% a dodici mesi



dal rilascio del titolo abilitativo;

(art. 7) quale previsione particolare riferita sia agli oneri di urbanizzazione primaria sia agli oneri di urbanizzazione secondaria

l'applicazione delle eventuali diverse tariffe vigenti in caso di presentazione della richiesta del permesso di costruire o degli altri titoli abilitativi oltre 36 mesi dall'approvazione del Piano Attuativo;

(art. 10) la validità del Piano

per 5 anni a decorrere dalla data di relativa approvazione da parte del competente organo comunale (Delibera di Giunta del 28/05/2013);

Dato atto che

- la proprietà, con nota datata 27/02/2017 PG 11441-28/02/2017, poi integrata in data 17/03/2017 PG 16090 -21/03/2017, in data 31/05/2017 PG 30537-31/05/2017, in data 05/06/2017 PG 31162-05/06/2017 e in data 14/06/2017 PG 33204-14/06/2017 ha presentato una soluzione progettuale con impianto tipologico e linguistico differente rispetto a quanto già approvato e convenzionato che

- costituisce 'variante' al Piano Attuativo approvato (Deliberazione G.C. 166/2013 – Convenzione n. 3130/2014 di Rep.) in considerazione del contenuto normativo del soprarichiamato articolo 2 delle allegate 'Norme Tecniche di Attuazione di Piano Attuativo';
- non comporta modifica dei parametri urbanistici del Piano Approvato con conseguente invarianza degli importi relativi alle monetizzazioni (art. 4 Convenzione n. 3130/2014 di Rep.) e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (artt. 5 e 6 Convenzione n. 3130/2014 di Rep.);

Considerato che

- il Piano Attuativo in oggetto e di cui nelle premesse
- rientra negli Ambiti di Pianificazione Attuativa previgente al Piano di Governo del Territorio secondo il disposto dell'art. 47.1 delle vigenti Disposizioni Attuative del PGT stesso;
- deve essere verificato con il PRG vigente alla data di adozione del Piano (19 dicembre 2012);

Dato atto che

- la proprietà ha già provveduto ad adempiere alle prescrizioni di cui all'articolo 4 della Convenzione n. 3130/2014 di Rep., e, quindi, l'importo relativo alle monetizzazioni risulta già interamente versato;

Richiamate le Deliberazioni di adozione e approvazione della variante al Piano rispettivamente n. _____ in data e n. _____ in data _____, agli atti

Richiamata inoltre la Determinazione del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP n. 1723/2017 di RG e lo specifico contenuto della stessa;

tutto ciò premesso e considerato le parti, come sopra costituite, convengono e

stipulano quanto segue

Art. 1 – Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2– Oggetto

Il presente atto ha per oggetto gli aspetti convenzionali della Variante al 'Piano Attuativo' interessante l'area sita in comune di Como, via Petrarca 1/3 - mappali nn. 2083,1520,1573,(ex 1573/a), 3969 (ex 1573/b) foglio 8 della sezione censuaria di

Como Borghi - approvata con Deliberazione di Giunta comunale n. _____ in data _____.

Art. 3 – Valenza della presente Convenzione

La presente Convenzione ha valenza integrativa e modificativa rispetto alla Convenzione n. 3130/2014 di Rep. che rimane valida per la parte non espressamente disciplinata dal presente articolato.

Art. 4 – Elaborati di Variante al Piano Attuativo

Gli elaborati del Piano Attuativo secondo Variante approvata sono:

a) i seguenti depositati in data 31/05/2017 Prot. 30537 invariati nel contenuto rispetto agli elaborati già approvati con la Deliberazione di Giunta comunale n. 166/2013

Tav. V.PA 02 – **stato di fatto**- piante e prospetti – scala 1:200

Tav. V.PA 03 – **stato di fatto**- allacciamenti utenze – scala 1:200

Tav. V.PA 04 – **P.A. approvato**-planimetria generale – scala 1:200 - -planimetria autorimessa – scala 1:500

Tav. V.PA 05 – **P.A. approvato**- piante- scala 1:200

Tav. V.PA 06 – **P.A. approvato**- prospetti – scala 1:200 – sezioni – scala 1:200

b) i seguenti nuovi di variante depositati in data 31/05/2017 Prot. 30537

ALLEGATO A- Rilievo fotografico Aprile 2017

ALLEGATO B- relazione

ALLEGATO C- verifica analitica legge Tognoli n° 122/89

ALLEGATO D- relazione geologica aggiornata

ALLEGATO E- relazione agronomica aggiornata

ALLEGATO F- verifica clima acustico – (PG 38894/2017)

ALLEGATO G– impegnativa in ordine alle modalità di calcolo del volume

ALLEGATO H– schema di convenzione – PG _____

ALLEGATO I– schema atto unilaterale d’obbligo (PG 33204/2017)

ALLEGATO L– Atto unilaterale ex articolo 66.2 Disposizioni Attuative PGT (PG 31162/2017)

ALLEGATO M – Documentazione geologica integrativa (PG 33204/2017)

ALLEGATO N – Norme Tecniche di Attuazione (PG 33204/2017)

Tav. V.PA 01 – **stato di fatto**– planimetria con aggiornamento rilievo alberature – **aprile 2017** scala 1:200 – viste rilievo fotografico

Tav. V.PA 07 – **variante P.A.**– planimetria generale - scala 1:200

Tav. V.PA 08 – **variante P.A.**– allacciamenti utenze - scala 1:200

Tav. V.PA 09 – **variante P.A.**– pianta piano interrato - scala 1:200

Tav. V.PA 10 – **variante P.A.**– **piante**– piano terra – piano primo – piano secondo – piano terzo – scala 1:200

Tav. V.PA 11 – **variante P.A.**– **prospetti – sezioni** – sezione AA – sezione BB – prospetto nord/ovest – prospetto sud/ovest – prospetto sud/est – prospetto nord/est – scala 1:200

Tav. V.PA 12 – **variante P.A.**– **prospetti con alberature**

Tav. V.PA 13 – **raffronti stato di fatto/variante P.A.** – planimetria generale – sezione AA – sezione BB – scala 1:200

Tav. V.PA 14 – **raffronti variante P.A./ P.A. approvato** – planimetria generale – sezione AA – sezione BB – scala 1:200

Tav. V.PA 15 – **variante P.A.**– verifica volumetrica

Tav. V.PA 16 – **simulazione fotografica**

Tav. V.PA 17 – **simulazione fotografica con elenco materiali di progetto**

ASSEVERAZIONE DI COMPATIBILITÀ ex art. 8 L. 447/1995 – (PG 38894/2017)

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

Art. 5 Realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Poiché il comparto risulta già dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, a versare al Comune di Como l'importo di Euro 36.253,83 (Euro trentaseimiladuecentocinquantatre/83) (= Euro 5,80/mc x mc. 6.250,66), eventualmente aggiornato secondo tariffe in vigore alla data del rilascio dei titoli edilizi per oneri di urbanizzazione primaria, fatti salvi i contributi afferenti al costo di costruzione se dovuti. Il Soggetto Attuatore verserà la somma suddetta secondo le seguenti modalità e tempistiche:

Euro 18.126,93 (o importo aggiornato) – pari al 50% (arrotondato) del valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria – oltre interessi legali da calcolarsi alla data del pagamento, al rilascio del titolo abilitativo;

Euro 9.063,45 (o importo aggiornato) – pari al 25% (arrotondato) del valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria – oltre interessi legali da calcolarsi alla data del pagamento, a sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo;

Euro 9.063,45 (o importo aggiornato) – pari al 25% (arrotondato) del valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria – oltre interessi legali da calcolarsi alla data del pagamento, a dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

Il Soggetto Attuatore o il suo avente causa, dovrà presentare, alla data del rilascio del titolo abilitativo idonea cauzione pari all'importo del valore delle opere di urbanizzazione primaria oggetto di rateizzazione.

Art. 6– Realizzazione opere di urbanizzazione secondaria

Poiché il comparto risulta già dotato delle principali opere di urbanizzazione secondaria, il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a versare al Comune di Como l'importo di Euro 118.575,02 (Euro centodiciottomilacinquecentosettantacinque/02) (= Euro 18,97/mc x mc 6.250,66) eventualmente aggiornato secondo tariffe in vigore alla data del rilascio dei titoli edilizi per oneri di urbanizzazione secondaria, fatti salvi i contributi afferenti al costo di costruzione, se dovuti. Il Soggetto Attuatore verserà la somma suddetta secondo le seguenti modalità e tempistiche:

Euro 59.287,52 (o importo aggiornato) – pari al 50% (arrotondato) del valore complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria – oltre interessi legali da calcolarsi alla data del pagamento, al rilascio del titolo abilitativo;

Euro 29.643,75 (o importo aggiornato) – pari al 25% (arrotondato) del valore complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria – oltre interessi legali da calcolarsi alla data del pagamento, a sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo;

Euro 29.643,75 (o importo aggiornato) – pari al 25% (arrotondato) del valore complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria – oltre interessi legali da calcolarsi alla data del pagamento, a dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

Il Soggetto Attuativo o il suo avente causa, dovrà presentare, alla data del rilascio del titolo abilitativo idonea cauzione pari all'importo del valore delle opere di



urbanizzazione secondaria oggetto di rateizzazione.

Art. 7– Contenuto convenzionale espressamente accettato

- In relazione agli oneri di urbanizzazione, le parti danno espressamente atto che, poiché sono trascorsi oltre 36 mesi dall'approvazione del Piano Attuativo, troveranno applicazione, come già espressamente previsto nei precedenti articoli 5 e 6, le tariffe in vigore alla data del rilascio dei titoli edilizi sia con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria sia con riferimento agli oneri di urbanizzazione secondaria;

- in relazione al clima acustico il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare, entro la data del rilascio del titolo edilizio e quale condizione per il rilascio dello stesso, un progetto che contenga tutte le informazioni necessarie al fine della complessiva e positiva verifica del clima acustico da parte delle Autorità/Soggetti competenti;

- in relazione alle problematiche energetiche, il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a realizzare in fase di progettazione esecutiva e ai fini del rilascio del titolo abilitativo, un fabbricato con caratteristiche di costruzione e modalità di esecuzione tali da garantire un livello di contenimento energetico almeno del 10% superiore ai valori limite fissati dalla vigente normativa;

- al fine dell'esclusione della SLP e del volume delle autorimesse del computo volumetrico, ai sensi dell'articolo 5.14.2 delle N.T.A. del PRG vigente alla data di adozione del Piano Attuativo e dell'articolo 9 della Legge 122/1989, il Soggetto Attuatore si impegna ad asservire le stesse alle unità immobiliari con vincolo pertinenziale, debitamente trascritto, giusto quanto previsto dall'articolo 66 e ss. della l.r. 12/05;



- in relazione alle prescrizioni di Settori e/o Enti, il Soggetto Attuatore si impegna ad osservare le prescrizioni richiamate negli Atti Deliberativi di Adozione e di Approvazione della Variante al Piano come richiamati in premessa;

Art. 8 – Articolo ricognitorio per impegni convenzionali già assolti

Le parti danno espressamente atto che l'impegno di cui all'articolo 4 della Convenzione n. 3130/2014 di Rep. relativo alle monetizzazioni è già stato assolto dal Soggetto Attuatore e il Comune ha già provveduto a svincolare la relativa Polizza a garanzia.

Art. 9– Validità del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo ha validità di 5 anni a partire dalla data di approvazione della Variante al Piano medesimo da parte della Giunta. Fermi i diritti imprescrittibili.

Art. 10 – Avvenuto subentro e trasferimento delle Convenzione

Le parti danno atto che il recepimento dell'atto notarile a rogito Dott. Christian Nessi, Notaio in Como, Rep. n. 52746, Racc. n. 24603, di subentro dell'impresa Castiglioni quale Soggetto Attuatore è limitato alla parte relativa al trasferimento della proprietà interessata dal Piano Attuativo nell'invarianza di ogni altro aspetto riguardante il Piano Attuativo in argomento.

Gli obblighi assunti con la presente Convenzione si trasferiscono agli acquirenti o 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.

Art. 11 –Varianti

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 11 marzo 2005, n.12, è consentito



apportare, in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plani-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Art. 12 – Spese e tasse

Tutte le spese e competenze di rogito, le imposte e tasse, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, nonché ogni altra spesa riguardante la Convenzione stessa e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore.

All'uopo, esso richiede il trattamento fiscale più favorevole in conformità alle norme vigenti.

Ne è data lettura alle parti, che confermano e meco sottoscrivono la presente Convenzione, dopo aver rinunciato espressamente alla lettura degli allegati per averne in precedenza piena cognizione.-----

La presente Convenzione è la precisa completa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di n. _____(_____) intere facciate a righe n. _____(_____) di quest'ultima.

castiglioni ing. utilio
costruzioni edili s.r.l. consorzio unico
via cicerone, 13 - Tel. 031/145629
22100 como
c. fisc. e p. i.v.a. 00093810137