

STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
MATTIOLI  
Sergio Mattioli – Perito Edile  
Claudio Mattioli – Perito Edile

COMUNE DI COMO  
PROTOCOLLO CENTRALE  
0014549-A-14/03/2019  
CL:VI.3

**SPETT.**  
**COMUNE DI COMO**  
**UFFICIO TECNICO**  
**ALLA C/A**  
**GEOM. LUCA BANFI**

**OGGETTO : INTEGRAZIONE AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONTO  
STARTING WORK/BARONI ROSSELLA E MARIA**

**IN RIFERIMENTO ALLA PRATICA PRESENTATA IN DATA 23.03.2017 PROT. N° 16651/2017 E EG BANFI  
SUCCESSIVE INTEGRAZIONI, CON LA PRESENTE, COME CONCORDATO CON L'UFFICIO VI TRASMETTO:**

- **BOZZA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO CORRETTO CON VS. ULTIME INDICAZIONE, SOTTOSCRITTO  
DALLE PARTI DA INOLTARE ALLA GIUNTA COMUNALE PER APPROVAZIONE FINALE.**

**CERNOBBIO LI 14.03.2019**

PROFESSIONALE DI P.  
DISTINTI SALUTI  
IL PROGETTISTA  
Luca Banfi  
COMUNE DI COMO - ITALIA

# BOZZA

ALLEGATO AL PROTOCOLLO  
N° del



Alberto Colombo  
NOTAIO

14549 2019

N. di Repertorio

N. di Raccolta

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO/URBANISTICO AI SENSI  
DEGLI ARTICOLI 22 E 23 VIGENTE PGT**

I sottoscritti:

**BARONI Rossella**, nata a Como il 3 settembre 1956,  
domiciliata in Como, Via Prudenziiana n. 9,  
codice fiscale BRN RSL 56P43 C933N,

**BARONI Maria**, nata a Como l'8 ottobre 1959, domiciliata in  
Como, Via Prudenziiana n. 9,  
codice fiscale BRN MRA 59R48 C933N,

-- "**STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L.**", con sede in  
Como, Via Recchi n. 2, capitale sociale Euro 25.000,00 i.v.,  
numero di iscrizione alla Camera di Commercio di Como,  
codice fiscale e Partita IVA 03262210135, iscritto al n.  
304755 del R.E.A. di Como, iscritta nell'apposita sezione in  
qualità di Impresa Sociale, duratura sino al 31 dicembre  
2040, in persona del signor BIONDI Guido, nato a Erba il 7  
settembre 1960, domiciliato per la carica presso la sede  
sociale, che interviene al presente atto in qualità di  
munito dei necessari poteri per quanto infra giusta  
che per estratto certificato conforme all'originale si  
allega al presente atto sotto la lettera "A";

### PREMESSO CHE

1) le signore **BARONI Maria** e **BARONI Rossella** sono  
comproprietarie, in parti uguali fra loro, del fabbricato di  
tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, sito in  
Comune di Como, sezione censuaria Camerlata, Piazzale Monte  
Santo n. 4, insistente sull'area distinta al Catasto Terreni  
di detto Comune al foglio 2, con la particella 7610  
(settemilaseicentodieci) di are 17.82 (diciassette e  
centiare ottantadue); detto fabbricato risulta attualmente  
così costituito:

- il piano interrato è destinato ad autorimessa, area relax  
e cantina ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto  
Comune al foglio 8, con la particella 7610 subalterno 5;
  - il piano terra è destinato ad aule e laboratori, ed è  
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8,  
con la particella 7610 subalterno 6;
  - il piano primo è destinato a laboratori e terrazzo, ed è  
distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8,  
con la particella 7610 subalterno 702;
  - una porzione che si sviluppa ai piani, terra, primo e  
secondo ad uso ufficio, laboratori e vano accessori, risulta  
distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8,  
con la particella 7610 subalterno 8;
- il tutto oltre agli enti comuni distinti al Catasto  
Fabbricati di detto Comune al foglio 8, con la particella  
7610 subalterni 1, 2, 3 e 703, ed alla cabina Enel distinta

*Baroni*

**STARTING WORK**  
ISTITUTO SUPERIORE  
Starting Work in Italia S.p.A. S.p.A. S.p.A.  
Sede Legale: Via III Torino 2 20139 COMO  
Sede Operativa: Piazzale Monte Santo n. 4 20139 COMO  
info@startingwork.it w startingwork.it  
Cod. Fisc. e Partita IVA 03262210135



**STARTING  
WORK**  
ISTITUTO SUPERIORE

*Baroni*

# BOZZA

al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8, con la particella 7610 subalterno 704;

il tutto confinante, da nord in senso orario, con Piazzale Monte Santo, Via Montegrappa, particelle 3205, 2839 e Strada Consortile;

2) detto fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi, di seguito indicati: n. 878/2007; n. 26286/2008; n. 8046/2009; n. 11195/2010; n. 40392/2013; n. 28561/2013; n. 32292/2013 e n. 28535/2013; la relativa richiesta di agibilità veniva invece protocollata in data 1 giugno 2016 al n. 28114/2016;

l'area relax al piano interrato veniva realizzata in forza della S.C.I.A. n. 32089 presentata al Comune di Como in data 22 giugno 2016;

3) la destinazione d'uso del fabbricato assentita e prevista dal Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Como vigente alla data della realizzazione dell'opera era quella di "artigianato di servizio";

4) in forza di contratto perfezionato in data 2 settembre 2013, registrato a Como il 23 settembre 2013 al n. 5272 serie 3, il fabbricato in oggetto è stato quindi concesso in locazione alla società STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L., quale sede di un Centro di Formazione Professionale, nonostante la sopracitata destinazione d'uso dell'area prevista nel Piano di Governo del Territorio in essere alla data dell'apertura dell'attività, ed in assenza di qualsiasi adempimento/comunicazione di carattere urbanistico/edilizio;

5) l'Istituto Superiore STARTING WORK, corrente in Como, Piazzale Monte Santo n. 4, risulta riconosciuto con lo status di "scuola paritaria" a decorrere dall'anno scolastico 2017-2018 secondo Decreto del MIUR n. 2822.29-06-2017;

## DATO INOLTRE ATTO CHE

- l'art. 53, comma 3, della L.R. 12/2005 prevede che "Il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie, effettuato in assenza dell'atto unilaterale d'obbligo, ove previsto, o della convenzione, ovvero in difformità dai medesimi, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento e comunque non inferiore a mille euro";

- con Comunicazione P.G. 58768/2017 del 23 ottobre 2017 la società STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L. ha provveduto a trasmettere la comprova dell'avvenuto versamento della suddetta sanzione amministrativa pecuniaria per l'importo di Euro 1.000,00 (Euro mille/00), come da attestazione di versamento in data 4 dicembre 2017;

- il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), come approvato con D.C.C. N.32 del 13.06.2013 e a seguito di successive varianti :approvata con D.C.C. n. 64 del 11.07.16,

*Pravner*

STARTING WORK

ISTITUTO SUPERIORE

Starting Work Impresa Sociale srl

Sede Legale: Via E. B. 7, 22100 COMO

Sede Operativa: Via E. B. 7, 22100 COMO

Info: 03262210135

www.startingwork.it

Cont. Fisc. e P.I. n. 03262210135



STARTING WORK

*Marip Bauer*

# BOZZA

divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.42 del 19.10.2016 e DCC n.38 del 28.05.2018, divenuta efficace con la pubblicazione del BURL n.26 del 27.06.2018, nel piano delle regole classifica detta porzione di fabbricato, unitamente all'intero immobile in:

-- ambito CV1, ambito per il quale l'art. 45 delle Disposizioni Attuative del P.G.T. prevede che "sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari di cui al precedente art. 14.2 (...)" e, quindi, anche la destinazione di "servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale";

-- nel Piano dei Servizi quale "Servizio Esistente - Servizio Sovracomunale - Centri Scolastici medi-superiori e sedi per l'istruzione media superiore e formazione professionale";

- l'art. 22.1 delle Disposizioni Attuative del PGT dispone che sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, tra l'altro, "le attrezzature, anche private, d'uso pubblico o d'interesse generale, regolate da convenzione (...) oppure da atto di accreditamento emanato dall'organismo competente in base alla legislazione di settore";

- l'art. 23.4 delle medesime Disposizioni Attuative dispone che "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 convenzionato se derivante da proposte di operatori privati in regime di sussidiarietà ex precedente art. 23.1(...)" e che "In ogni caso i termini volumetrici e funzionali di cui al precedente comma, devono rispettare le disposizioni di cui agli art. 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968";

- le signore BARONI Maria e BARONI Rossella e la società STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L. hanno quindi depositato in data 23 marzo 2017 presso il Comune di Como l'istanza per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato Prot. 16651/2017, per "cambio di destinazione d'uso da Centro per Formazione Professionale a Istituto Scolastico con opere interne per diversa distribuzione degli spazi";

- che gli adempimenti di cui all'art.23, si ritengono soddisfatti tramite il presente atto unilaterale d'obbligo che disciplina i contenuti di cui all'art.,22.2 delle disp att.

- che in data..... è stato approvato con determinazione della Giunta Comunale n. lo schema di atto d'obbligo;

## TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

si conviene quanto segue:

### Art. 1 - Oggetto del Vincolo

La società **STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L.**, in qualità di conduttore, come sopra rappresentata, con il consenso delle signore **BARONI Maria** e **BARONI Rossella**, quali proprietarie dello stabile sopra indicato, in relazione al Permesso di Costruire di cui alla richiesta presentata in data 23 marzo 2017 al Comune di Como Prot. 16651/2017,

*Baroni*



*Baroni*

# BOZZA

si impegna

ad eseguire le opere secondo il progetto depositato e pertanto a realizzare sul fabbricato di cui in premessa opere interne di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi per l'utilizzo dell'immobile stesso come Scuola Secondaria di II grado - Istituto Professionale, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 2; mantenendosi la facoltà, eventualmente, di presentare variante al progetto depositato per non realizzare la porta di collegamento tra il locale ufficio ed il locale Atrio Zona collettiva al piano terreno.

La società STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L., come sopra rappresentata, in qualità di conduttore, si assume altresì l'obbligo di effettuare all'interno del suddetto stabile, ogni anno, a favore di alunni provenienti dalle scuole secondarie superiori pubbliche presenti sul territorio del Comune di Como, i seguenti corsi:

a) un corso di inglese gratuito di almeno 30 ore e comunque non superiore a 50 ore, da tenersi nel periodo estivo di chiusura scolastica e preparatorio alla prova di "recupero debiti formativi" destinato a studenti - per n. 20 (venti) alunni - con massimo due debiti formativi e con buona condotta con un reddito ISEE non superiore ad Euro 15.500,00 (quindicimilacinquecento virgola zero zero);

b) un corso di apprendimento e/o approfondimento "utilizzo Mac/Apple" gratuito di almeno 30 ore e comunque non superiore a 50 ore, da tenersi nel periodo estivo di chiusura scolastica, destinato a studenti - per n. 20 (venti) alunni - meritevoli/senza debiti formativi e con buona condotta.

Ai fini operativi, la proprietà ed il conduttore prendono atto che:

-- il Comune, tramite il Settore Politiche Educative, comunicherà alle scuole il periodo per segnalare alla Società STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L. i nominativi degli studenti ritenuti idonei;

-- il Conduttore dovrà rendicontare il Comune di Como - Settore Politiche Educative in merito all'avvenuta effettuazione dell'attività svolta;

- le specifiche modalità e tempistiche dovranno essere concordate e definite tra il conduttore STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L. ed il Comune di Como.

La società STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L. si obbliga a concordare col Comune di Como, Settore Politiche Educative, eventuali modifiche riguardanti i corsi e/o le modalità operative degli stessi, senza necessità di modifica del presente atto, fermo il rispetto degli obiettivi di interesse pubblico che ne costituiscono il fondamento.

Art. 2 - Elaborati del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è composto dai seguenti elaborati:

*Baroni*



*Mary Barb*

# BOZZA

## Descrittivi:

- Verifica aree di parcheggio
- Analisi dello stato di fatto in materia di sicurezza e prevenzione incendi
- Dichiarazione giurata - previsione massima presenza persone ammessa

## Grafici:

- Estratto di mappa
- 1A Stato di fatto - Piano interrato - scala 1:100
- 1B Raffronto - Piano interrato - scala 1:100
- 2A - Stato di fatto - Piano Terreno/Ammezzato - scala 1:100
- 2B - Raffronto - Piano Terreno/Ammezzato - scala 1:100
- 3A - Stato di fatto - Piano Primo/Ammezzato - scala 1:100
- 3B - Raffronto - Piano Primo/Ammezzato - scala 1:100
- 1C - Progetto - Piano interrato - scala 1:100
- 2C - Progetto - Piano Terreno/Ammezzato - scala 1:100
- 3C - Progetto - Piano Primo /Ammezzato - scala 1:100
- 1H - Schema Visitabilità - Piano Interrato - scala 1:100
- 2H - Schema visitabilità - Piano Terreno/Ammezzato - scala 1:100
- 3H - Schema visitabilità - Piano Primo/Ammezzato - scala 1:100.

## Art. 3 - Contenuto del Vincolo e violazione degli obblighi

Le signore BARONI Rossella e BARONI Maria, in qualità di uniche proprietarie, con la firma del presente atto si dichiarano consapevoli che:

- qualora per sopravvenute esigenze e/o mutate condizioni gestionali/patrimoniali il fabbricato oggetto del presente Permesso di Costruire Convenzionato non dovesse più risultare funzionale all'erogazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, troverà applicazione il disposto dell'articolo 23.3 delle Disposizioni Attuative del vigente PGT - Disciplina del Piano dei Servizi - vigente nel Comune di Como o di norma successivamente intervenuta applicabile secondo i principi di diritto;

la società STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L., in qualità di conduttore, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, prende atto di quanto sopra stabilito.

Peraltro, le parti prendono atto che qualora l'ente erogatore dei servizi presso lo stabile oggetto del presente vincolo edilizio/urbanistico (attualmente STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L.) risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente atto, la Pubblica Amministrazione avrà diritto di valutare il suddetto inadempimento ai sensi della normativa sulla contrattualistica pubblica.

## Art. 4 - Trasferimento degli Obblighi

In caso di alienazione totale o parziale degli immobili oggetto di intervento, le obbligazioni assunte con il presente atto in ordine ai contenuti vincolanti di progetto

*R. Baroni*

**STARTING WORK**  
ISTITUTO SUPERIORE  
STARTING WORK Impresa Sociale s.r.l.  
Via ... 22100 COMO  
S.d. ... 22100 COMO  
www.startingwork.it  
Cod. Fisc. 03262210135

*Maria Baroni*

# BOZZA

si intendono trasferite in capo al soggetto subentrante.

## Art. 5 - Spese e tasse

Tutte le spese, fiscali comprese, inerenti o conseguenti alla sottoscrizione del presente atto, di qualunque natura esse siano, sono a carico della società STARTING WORK - IMPRESA SOCIALE S.R.L..

Il presente atto sarà trascritto nei Registri Immobiliari e a tale scopo le signore BARONI Rossella e BARONI Maria Autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

## Art. 6 - Riferimento a Leggi e Regolamenti

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

## Art. 7 - Controversie

Ogni controversia non risolta in via amministrativa è di competenza del TAR - Milano.



**STARTING  
WORK**  
ISTITUTO SUPERIORE

**STARTING WORK**

ISTITUTO SUPERIORE

Starting Work Impresa Sociale srl

Sede Legale: Via Filippini, 2 - 22100 COMO

Sede Operativa: Via Filippini, 2 - 22100 COMO

tel. 0326 2210135

info@startingwork.it www.startingwork.it

Cod. Fisc. e Partita IVA 03262210135

*Ally Bauer*  
*T. Bauer*