

COMUNE DI COMO

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO ALLEGATO AL
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RELATIVO AD OPERE
DI RICOSTRUZIONE E RESTAURO DA REALIZZARSI SULL' AREA IN
COMO, VIA BORGOVICO N.215, AI MAPPALI 4, 77, 2289, 5 DELLA
SEZIONE CENSUARIA DI COMO-BORGHESI, FOGLIO 4

D.P.R. 380/01 - Articolo 28 bis

P.G.T. vigente - Disposizioni Attuative - Articolo 39.2 comma b)

L'anno duemiladiciannove, il giorno..... del mese di
il sottoscritto Bernasconi ing. Giancarlo, nato a Como il 19 (diciannove) luglio 1952 (millenovecentocinquantadue), residente per la carica a Como in viale Cattaneo n.1, nella sua qualità di amministratore delegato e legale rappresentante della società "SOFIMCO s.r.l.", con sede in Como, viale Cattaneo n.1, codice fiscale e partita iva 01537200139, società proprietaria dell'area oggetto di Permesso di costruire convenzionato;

PREMESSO

a) che la società SOFIMCO s.r.l. è proprietaria dell'area con soprastanti immobili così censiti:

- al Catasto Terreni: mappali 4, 77, 2289, e 5 della sezione censuaria di Como-Borghesi, foglio 4;

- al Catasto Fabbricati (foglio 4 della sezione censuaria di Como-Borghesi):

- edificio "storico":

- mappale 4 sub.1 - piano T - cat. A/4 cl.2 - vani 2

- mappale 4 sub.2 graffato con mappale 4 sub.77 - piani T/1 - cat. A/2

SOFIMCO s.r.l.
un Amministratore Delegato


cl.2 - vani 8,5

- mappale 4 sub.3 - piani T,1 - cat. A/4 cl.2 - vani 4

- fabbricati "dismessi":

- mappale 81 sub.1 - piano T - cat. C/3 cl.2 - mq.71

- mappale 81 sub.2 - piano T - cat. C/2 cl.2 - mq.76

- mappale 81 sub.3 - piano T - cat. C/7 cl.3 - mq.53

- mappale 81 sub.4 - piano T - cat. A/10 cl.1 - vani 1,5

- mappale 2289 - piano T - cat. D/1

- mappale 5 sub.1 - piano T - cat. C/2 cl.5 - mq.168

- mappale 5 sub.2 - piano 1 - cat. C/2 cl.5 - mq.176

- mappale 5 sub.3 - piano 2 - cat. C/2 cl.5 - mq.176

Le coerenze in corpo ed in linea di contorno da nord verso est, secondo la mappa di Catasto Terreni, sono: mappali 78, 75, 76, via Borgovico, mappali 81, 2614, 80, 5025;

b) che tale area è pervenuta alla società SOFIMCO s.r.l. a seguito di atto di scissione della società Le Gardenie s.r.l. a rogito dott. Massimo Caspani di Como n. 70957 rep. del 21/9/2017, registrato a Como il 25/9/2017 al n.16388 – serie 1T; l'area medesima era pervenuta alla società Le Gardenie s.r.l. con atto a rogito dott. Massimo Caspani di Como n.49304/18315 rep. del 30/5/2006, registrato a Como il 31/5/2006 al n.4742;

c) che il vigente P.G.T. del Comune di Como (approvato con D.C.C. n° 32 del 13/06/2013 e successive varianti approvate con D.C.C. n° 64 del 10/07/2016 e D.C.C. n° 38 del 28/05/2018) classifica tali immobili in zona CT1, e nella tavola n.1.3 del Piano delle Regole indica per gli immobili sul

mappale 5 e sulla maggior parte del mappale 2289 una “intervenibilità medio/alta - C4 Riqualficazione architettonica”, e per gli immobili sui restanti mappali una “intervenibilità bassa - C3a Rinnovo”, questo anche a seguito del positivo accoglimento del Parere Preventivo ai sensi dell’art. 3 del Regolamento Edilizio, relativo alla domanda di attribuzione di differenti gradi di intervenibilità e ridefinizione dell’unità minima di intervento, richiesto in data 14.01.2014 – P.G.1489/14;

d) che il grado di intervenibilità C4 consente, ai sensi dell’art. 40.2 delle Disposizioni Attuative, la riqualficazione architettonica tramite interventi di cui all’art. 27, comma 1, lettere a), b), d) ed e) della L.R. 12/2005; fra questi sono inclusi (punto 7-bis) *“gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell’immobile sostituito”*, riconducibili alla casistica della lett. d) dell’art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01;

e) che l’art. 39.2 comma b) delle Disposizioni Attuative stabilisce che gli interventi di sostituzione edilizia, di cui all’art. 27, comma1, lettera e) della L.R. 12/2005 sono consentiti sulla base di un Permesso di costruire convenzionato;

f) che la società SOFIMCO s.r.l. ha presentato in data 7/6/2018 e protocollato con il P.G. 32586/18 il progetto di ricostruzione e restauro a firma dell’ing. arch. Andrea Bernasconi iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Como al n. 978 e all’Albo degli Architetti al n. 936;

g) che l’attuale soluzione progettuale ha ottenuto valutazione favorevole, relativamente all’Esame di Impatto Paesistico del Progetto, da parte della

SOFIMCO s.r.l.
un Amministratore Delegato
Andrea Bernasconi

Commissione del Paesaggio in data 9/8/2018;

h) che gli adempimenti di cui all'art. 39.2 lett. b) delle Disposizioni Attuative del vigente P.G.T. si ritengono soddisfatte tramite il presente atto unilaterale d'obbligo;

i) che con Delibera di Giunta Comunale n. in data è stato approvato lo schema del presente atto unilaterale d'obbligo.

Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto si obbliga a quanto segue.

Art. 1 – Premesse

Le premesse formano parte integrante della presente atto unilaterale d'obbligo.

Art. 2 – Oggetto del Permesso di costruire convenzionato

Il Permesso di costruire convenzionato di cui al presente atto unilaterale d'obbligo si riferisce all'area identificata dai mappali 4, 7, 2289 e 5 della sezione censuaria di Como Borghi - foglio 4, e concerne il progetto di sostituzione edilizia dei fabbricati dismessi insistenti sui mappali 2289, 5 e 7, e di rinnovo dell'edificio "storico" insistente sul mappale 4.

Art. 3 – Volumi edilizi sostituibili

Poiché il progetto di sostituzione edilizia e di restauro prevede una organica ricomposizione dell'intera area, vengono ricomprese nell'insieme dei volumi edilizi sostituibili anche le piccole porzioni terminali dei fabbricati dismessi, che nella cartografia di intervenibilità sono fatti ricadere entro la teorica area di pertinenza dell'edificio "storico"; viene così ricomposta l'area di salvaguardia dell'edificio stesso, che la previsione cartografica intende garantire, coerentemente alle previsioni dello strumento urbanistico vigente e nel rispetto delle tipologie edilizie.

Art. 4 – Elaborati di progetto

I documenti di progetto cui si riferisce il Permesso di costruire convenzionato sono depositati agli atti del Comune nell'istanza di Permesso di costruire P.G. 32586/18 depositata in data 7/6/2018 e, anche se non materialmente allegati al presente atto unilaterale d'obbligo, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 5 – Aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale

L'intervento in progetto prevede la sostituzione edilizia dei fabbricati dismessi insistenti sui mappali 2289, 5 e 7, attualmente aventi destinazione terziaria, con un nuovo fabbricato a destinazione residenziale, e il rinnovo dell'edificio "storico" insistente sul mappale 4, mantenendone l'attuale destinazione residenziale.

Il mutamento di destinazione d'uso dei volumi ricostruiti mediante sostituzione edilizia comporta la cessione al Comune di aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, secondo le quantificazioni stabilite dall'art. 23.6.2 delle Disposizioni Attuative del P.G.T. vigente. Il conteggio relativo alla quantificazione di tali aree è il seguente:

Capacità insediativa corrispondente al nuovo volume in progetto = volume / 140 mc./ab. = 6.038 mc. /140 mc./ab. = 43,13 arrotondato in 44 abitanti.

Dotazione di aree a standard = 44 abitanti x 18 mq./ab. = 792 mq.

Poiché il comparto non consente la cessione di aree da destinare ad uso pubblico, il Comune acconsente alla monetizzazione dell'intera quota delle aree a standard in ragione di Euro 250,00/mq., per complessivi Euro

SOFIMCO s.r.l.
un Amministratore Delegato


198.000,00 (centonovantottomila/00). Detto valore è stato ritenuto congruo, tramite perizia redatta dal Servizio Tecnico Estimativo in data 12/7/2018.

Art. 6 – Dotazione di aree destinate a parcheggio privato

Ai sensi dell'art. 7.15.1 delle Disposizioni Attuative del PGT vigente, il reperimento di spazi da riservare a parcheggi privati risulta integralmente soddisfatto nella soluzione progettuale tramite la realizzazione dell'autorimessa interrata; pertanto non è necessario procedere alla monetizzazione di alcun posto auto di dotazione privata.

Art. 7 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Il contributo per oneri di urbanizzazione ammonta a: € 149.561,00

Il contributo per costo di costruzione ammonta a: € 102.951,00

Totale = € 252.512,00

Art. 8 – Rateizzazione del pagamento della monetizzazione delle “Aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche e d’interesse pubblico e generale” e del contributo di costruzione

Il pagamento al Comune di Como della somma relativa alla monetizzazione delle aree a servizi e attrezzature pubbliche sarà così frazionato e dilazionato:

- 10%, pari a € 19.800,00 alla firma del presente atto;
- 45%, pari a € 89.100,00 al rilascio del Permesso di costruire convenzionato;
- 45%, pari a € 89.100,00 a un anno dalla data di inizio lavori.

Il pagamento al Comune di Como della somma relativa ai contributi per oneri di urbanizzazione e per costo di costruzione sarà così frazionato e dilazionato:

- 50%, pari a € 126.256,00 al rilascio del Permesso di costruire convenzionato;
- 50%, pari a € 126.256,00 a un anno dalla data di inizio lavori.

Art. 9 – Polizza fideiussoria

A garanzia degli obblighi di pagamento di cui all'art. 6, la società SOFIMCO s.r.l. rilascia, contestualmente alla firma della presente convenzione, polizza fideiussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa di € 602.997,00 pari all'importo soggetto a pagamento dilazionato incrementato del 40%.

Art. 10 – Validità temporale del Permesso di costruire

Tutte le opere oggetto del Permesso di costruire, dovranno essere ultimate entro e non oltre 4 anni dalla data di notifica del Permesso stesso.

Art. 11 – Trasferimento della Convenzione

Gli obblighi assunti con il presente atto unilaterale d'obbligo sono trasferibili unitamente al Permesso di costruire, ai sensi dell'art.11 del DPR 380/01.

Nel caso di trasferimento totale, la società SOFIMCO s.r.l. resterà liberata dagli obblighi ed adempimenti nei confronti del Comune di Como, e le obbligazioni di cui al presente atto dovranno essere trasferite al soggetto avente causa a condizione che l'acquirente, subentrando in toto, presti al Comune le medesime garanzie di quelle offerte dalla società SOFIMCO s.r.l. medesima. Nel caso invece di trasferimento parziale, la società SOFIMCO s.r.l. resterà obbligata nei confronti del Comune di Como solidalmente con i suoi aventi causa, indipendentemente dai rapporti contrattuali tra essi intercorsi, senza alterazione delle garanzie prestate all'Amministrazione Comunale.

Art. 12 – Spese e tasse

Tutte le spese e competenze notarili, le imposte e tasse, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione del presente atto unilaterale d'obbligo, sono a totale carico della società SOFIMCO s.r.l.

per la società SOFIMCO s.r.l.

