

**BOZZA**

**PIANO DI RECUPERO INTERESSANTE L'AREA SITA IN  
COMUNE DI COMO, PIAZZA CAVOUR, VIA FONTANA, VIA  
CAIROLI, AI MAPPALI N. 38 SUB 6 – 803 SUB 1 – 39 SUB 1, 20, 21,  
22, 23 FOGLIO N. 2 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI COMO  
CITTA': CONVENZIONE SOSTITUTIVA DELLA CONVENZIONE  
N. 3157/2014 DI REP. IN ATTUAZIONE DELLA VARIANTE  
APPROVATA.**

in Como, l'anno 2017 (duemiladiciassette) il giorno \_\_\_\_\_ --avanti

a me \_\_\_\_\_ sono presenti

- il \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Dirigente del Settore Urbanistica –  
Edilizia Private e SUAP del Comune di Como con sede in Via Vittorio  
Emanuele II, n. 97, codice fiscale n. 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  
secondo Decreto di nomina n. \_\_\_\_\_ ;

- il \_\_\_\_\_ che interviene al presente atto nella qualità di legale  
rappresentante della Società Beatrice d'Este SpA,  
C.F./P.I. \_\_\_\_\_ con sede in Milano via Porlezza  
4/2

**Premesso che:**

- in data 29/10/2010 veniva presentato dalla Società Beatrice d'Este SpA, con  
sede in Milano via Porlezza 4/2 un progetto di Piano di Recupero, in  
attuazione del previgente strumento urbanistico, a firma dell'arch. Francesco

  
BEATRICE D'ESTE S.p.A.

Castiglioni iscritto all'Albo degli Architetti di Milano al n. 7271 interessante l'area, in Comune di Como, sita tra Piazza Cavour, via Fontana, via Cairoli e distinta al catasto urbano di Como Città ai mapp. 38 sub 6; 803 sub 1; 39 sub 1, 20, 21, 22, 23;

- detto Piano veniva adottato e approvato dall'Amministrazione Comunale di Como rispettivamente con Deliberazione di Consiglio comunale n. 39 del 25 luglio 2011 e con Deliberazione di Giunta comunale n. 2 dell'11 gennaio 2012;

- con atto rogato il 10.6.2014 - Rep. n. 3157 - dalla dott.ssa Antonella Petrocelli, Segretario Generale del Comune di Como e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari il 24/06/2014 al n. 13267 di R.G. e al n. 9353 di R.P., veniva stipulata la relativa convenzione urbanistica;

- sia il PGT, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13 giugno 2013 sia la variante al PGT, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 11 luglio 2016, recepiscono integralmente i contenuti del suddetto Piano Attuativo proposto da Società Beatrice d'Este SpA per come approvato e convenzionato, riconfermando i parametri dimensionali e funzionali nonché il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, secondo la disciplina dello strumento urbanistico generale previgente (PRG) ed identificano l'area come ambito "CT1 Città murata e borghi storici", "CV3 Ambiti di Pianificazione previgente" e come "Aree ed edifici a rischio di compromissione e degrado";

**Premesso ancora che**

- la S.p.A. Beatrice d'Este ha presentato in data 27 dicembre 2016 - P.G.



BEATRICE D'ESTE S.p.A.

67617 al Comune di Como, una variante al sopracitato Piano di Recupero con relativo schema di convenzione;

- la proposta progettuale presentata è in variante al vigente PGT in quanto:

\* in ordine alle modalità di intervento e di realizzazione della soluzione architettonica del sistema delle coperture nonché relativamente all'insediamento ed all'ampiamiento della superficie commerciale di medie strutture di vendita, non risulta conforme alle prescrizioni previste dalla disciplina attuativa previgente, riferimento normativo del piano di recupero approvato e recepito dal PGT stesso;

\* in ordine alla distanza minima tra fabbricati, non risulta verificare i disposti di cui all'art. 10.3 delle vigenti Disposizioni Attuative;

**Atteso che**

- la variante al Piano di Recupero e la conseguente variante al P.G.T è stata adottata dal Consiglio Comunale, con Deliberazione n. .... del .....

- a seguito di detta adozione, la proposta progettuale è stata aggiornata in recepimento di quanto disciplinato dall'art. 2, comma 8, della L.r. 7/2017 riguardante il calcolo della SLP (superficie lorda di pavimento) per le destinazioni/strutture ricettive alberghiere;

- a seguito di detto aggiornamento nonché del recepimento nel vigente PGT del disposto dell'art. 2, comma 8, della L.r. 7/2017, la variante al Piano di Recupero e la conseguente variante al P.G.T è stata approvata dal Consiglio Comunale, con Deliberazione n. .... del ;

- la variante al Piano di Recupero in variante al P.G.T. ha acquistato efficacia con la pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul B.U.R.L. n. ... del .....

BEATRICE D'ESTE S.p.A.  


Richiamato il contenuto dell'articolo 66.2 delle vigenti Disposizioni Attuative di PGT secondo cui *“Nel caso di Piani Attuativi di iniziativa privata o loro varianti proposti ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/05, il Comune chiede al soggetto attuatore, che è tenuto ad adempiere, di sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e/o persone comunque derivati dal dissesto segnalato e a valutare l'opportunità di sottoscrivere una polizza assicurativa a tutela del rischio residuo”* e preso atto dell'atto unilaterale sottoscritto a questi fini dal Soggetto Attuatore, depositato in data 13 marzo 2017, P.G. 14286/2017, agli atti;

Tutto ciò premesso, le parti

**stipulano e convengono quanto segue:**

Art. 1 – Richiamo delle premesse

Le premesse sono qui richiamate per fare parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Oggetto della convenzione

2.1 La presente convenzione ha per oggetto i patti contrattuali del Piano di Recupero interessante l'area sita in comune di Como, piazza Cavour, via Fontana, via Cairoli, ai mappali n. 38 sub 6 – 803 sub 1 – 39 sub 1, 20, 21, 22, 23 foglio n. 2 della sezione censuaria di Como città a seguito dell'approvazione della variante al Piano approvato avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ... in data .....

2.2 La presente convenzione è da considerarsi integralmente sostitutiva della Convenzione n. 3157/2014.

Art. 3 – Elaborati della convenzione

BEATRICE D'ESTE S.P.A.  



3.1 Al fine di dare piena contezza degli elaborati che compongono il Piano di Recupero, nella versione aggiornata, a cui la presente convenzione dà attuazione, si elencano gli elaborati di cui all'art. 3 della convenzione 3157/2014, che devono essere considerati come tutti validi per il Piano di Recupero a seguito di variante:

- Titolo di proprietà (prot. n. 17948/2011 - firmato in data 15 aprile 2011 dal Direttore dall'Area Governo del Territorio);
- Dichiarazione circa lo stato giuridico della proprietà (prot. n. 17948/2011 - firmata in data 15 aprile 2011 dal Direttore dall'Area Governo del Territorio);
- Valutazione previsionale di clima acustico (prot. n. 55398/2010 - firmato in data 15 aprile 2011 dal Direttore dall'Area Governo del Territorio);
- Parere Soprintendenza per i beni archeologici del 07/10/2010 (prot. n. 55398/2010 - firmato in data 15 aprile 2011 dal Direttore dall'Area Governo del Territorio);
- Tavole di progetto:
  - tav. 00a Planimetrie catastali (prot. n. 55398/2010 - firmata in data 15 aprile 2011 dal Direttore dall'Area Governo del Territorio).

3.2 Completano il Piano di Recupero a seguito di variante

a) i seguenti nuovi elaborati già allegati alla Deliberazione di Adozione n. 21/2017;

- Relazione Tecnica – prot. n. 13480 – 08/03/2017;
- Tavole di progetto:

  
  
**BEATRICE D'ESTE S.p.A.**

- tav. v. 00 - Planimetria generale scala 1/500, estratto PGT ed Estratto mappa catastale – prot. n. 67617 – 27/12/2016;
- tav. v. 01 - Destinazioni d'uso: Stato di fatto - Convenzione – Variante, scala 1/500 – prot. n. 13480 – 08/03/2017;
- tav. v. 02 - Pianta piano interrato: Stato di convenzione - Confronto – Variante, scala 1/200 – prot. n. 67617 – 27/12/2016;
- tav. v. 03 - Pianta piano terra: Stato di convenzione - Confronto – Variante, scala 1/200 – prot. n. 13480 – 08/03/2017;
- tav. v. 04 - Pianta piano primo: Stato di convenzione - Confronto – Variante, scala 1/200 – prot. n. 13480 – 08/03/2017;
- tav. v. 05 - Pianta piano secondo: Stato di convenzione - Confronto – Variante, scala 1/200 – prot. n. 4394 – 26/01/2017;
- tav. v. 06 - Pianta piano terzo: Stato di convenzione - Confronto – Variante, scala 1/200 – prot. n. 4394 – 26/01/2017;
- tav. v. 07 - Pianta Piano sottotetto: Stato di convenzione - Confronto – Variante, scala 1/200 – prot. n. 4394 – 26/01/2017;
- tav. v. 08 - Pianta Piano copertura: Stato di convenzione - Confronto – Variante, scala 1/200 – prot. n. 4394 – 26/01/2017;
- tav. v. 09 - Prospetto e sezione su Piazza Cavour: Stato di convenzione - Confronto - Variante, scala 1/200 – fotocomposizione – prot. n. 4394 – 26/01/2017;
- tav. v. 10 - Prospetto e sezione su Via Fontana: Stato di convenzione - Confronto - Variante, scala 1/200 – prot. n. 4394 – 26/01/2017;

- tav. v. 11 - Prospetto e sezione su Via Cairoli: Stato di convenzione - Confronto - Variante, scala 1/200 – fotocomposizione – prot. n. 4394 – 26/01/2017;
- tav. v. 12 - Sezione AA: Stato di convenzione - Confronto - Variante, scala 1/200 – prot. n. 4394 – 26/01/2017;
- tav. 13 - Sezione BB-CC-DD: Stato di convenzione - Confronto - Variante, scala 1/200 – prot. n. 4394 – 26/01/2017;
- tav. 14 – Reti tecnologiche – Pianta Piano Terra – prot. n. 67617 – 27/12/2016;
- tav. 15 – Schemi grafici distanze dei fabbricati – Pianta e Sezioni - prot. n. 13480 – 08/03/2017;
- Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) – prot. n. 4394 – 26/01/2017 ;
- Relazione Geologica – Relazione Geotecnica sulle indagini e relazione Geotecnica (D.M. 14.01.2008) prot. n. 40296/2016 – documentazione VAS;
- Descrizione e valutazioni sulle opere strutturali ed i sostegni di facciata prot. n. 13987/2016 – documentazione VAS;
- Atto liberatorio ai sensi art.66.2 delle Disposizioni Attuative – prot. n. 14286/2017;

b) i seguenti Pareri:

- Parere Soprintendenza Archeologica della Lombardia del 25.09.2015 prot. n. 48507/2015 – parere reso in conferenza VAS
- Parere Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio prot. n. 22340/2016 – parere reso in conferenza VAS

  
 BEATRICE D'ESTE S.p.A.

- Parere Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio prot. n. 11711 /2017 – reso ai sensi dell’articolo 16 Legge 1150/1942;
- c) l’aggiornamento alla Relazione Tecnica (Aggiornamento dei cap. 5 e 6 in recepimento di quanto disposto all’art.2.8 della L.R. n. 7 del 10.03.2017) prot. n. 55653 – 6/10/2017.
- 3.4 Gli elaborati sopraindicati, anche se non materialmente allegati alla presente convenzione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
- Art. 4 – Specifici obblighi convenzionali conseguenti alla nuova soluzione progettuale.
- 4.1 Con riferimento alla previsione di realizzare un piano ad autorimessa interrato, il Soggetto Attuatore assume specifico ed espresso obbligo convenzionale
- a) rispetto alle prescrizioni indicate dalla nota tecnica del 27/10/2016, fatte proprie dal Settore Reti e che da questo potranno sempre essere verificate
    - ad eseguire, prima dell’inizio dei lavori e sino al completamento della struttura interagente con il sottosuolo e con regolare periodicità, rilievi della falda nei piezometri presenti nel settore compreso tra il Lungolago e l’area di intervento per verificare l’assenza di alterazioni nelle modalità di deflusso generale della falda;
    - ad installare (o a recuperare se esistenti) punti di controllo dei livelli della falda attrezzati con piezometri nei settori esterni, ma immediatamente adiacenti all’area di intervento e a svolgere rilievi sistematici da avviare prima dell’inizio dei lavori e condurre sino al completamento della struttura interagente con il sottosuolo;
  - b) rispetto ad eventuali richieste e/o prescrizioni formulate dalla Regione



Lombardia – Unità di Crisi Opere di Difesa della Città di Como dalle esondazioni dal lago

- ad ottemperare a quanto richiesto;

c) rispetto a quanto prescritto dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia con Parere in data 25.09.2015

- ad effettuare“ (...) a controllo della realizzazione delle paratie una fitta serie di carotaggi lungo il perimetro dell’area per verificare la presenza di eventuali strutture”;

4.2 con riferimento all’intervento di demolizione dalla porzione di fabbricato posta all’angolo delle via Fontana – Cairolì (mappale n. 38 sub 6 graffato con il mappale 803 sub 1, della Sezione Censuaria Como Città), prevista nei sopraindicati elaborati, il Soggetto Attuatore prevede la conservazione ed il restauro di tutte le facciate prospicienti le vie Cairolì, Fontana e la piazza Cavour, avuto riguardo, in particolare, anche alla messa in sicurezza del fronte della porzione oggetto di demolizione secondo quanto anticipato nel documento “Descrizione e valutazioni sulle opere strutturali ed i sostegni di facciata” - prot. n. 13987/2016 oggetto, nelle fasi successive, di ulteriore approfondimento con predisposizione di specifica progettazione definitiva/esecutiva.

In relazione alla suddetta previsione

- il Soggetto Attuatore assume specifico ed espresso obbligo convenzionale ad attivare e/o predisporre ogni iniziativa e/o soluzioni operative utili e idonee all’adempimento dell’obbligo di conservazione e restauro delle facciate;

- l’Amministrazione comunale si riserva la facoltà di nominare un

  
  
BEATRICE D'ESTE S.p.A.

‘supervisore’ che affianchi la direzione lavori in ordine alla verifica dello stato di avanzamento dei lavori di conservazione e restauro della facciate. Le parti danno espressamente atto che gli oneri professionali del ‘supervisore’ saranno a totale carico del Soggetto Attuatore e verranno liquidati direttamente da quest’ultimo al professionista incaricato dal Comune.

Art. 5 – Oggetto del Piano di Recupero

5.1. Il Piano di Recupero ha per oggetto il complesso immobiliare sito in Como e delimitato dalla Piazza Cavour, da via Fontana e da via Cairoli.

Il complesso immobiliare è così censito nel N.C.E.U. della sezione censuaria di Como Città:

- mapp. 39, sub 1, 20, 21, 22, 23
- mapp. 38, sub 6
- mapp. 803 sub 1.

5.2 Con riferimento agli elaborati elencati all’art. 3 il Piano di Recupero prevede le seguenti destinazioni d’uso:

a) al piano interrato: autorimessa per mq. 647,00 con realizzazione di 15 posti auto;

b) al piano terra: C (Commerciale) per mq. 708,60;

T (Turistico ricettivo) per mq. 203,60 rideterminati ex L.r. 7/2017 in mq. 194,80;

oltre a locale tecnico (s.n.r), spazi aperti (non costruiti) ed accesso ad autorimessa;

c) al primo piano:

C (Commerciale) per mq. 789,30;

T (Turistico ricettivo) per mq. 358,30 rideterminati ex L.r. 7/2017 in mq.

344,00;

d) al secondo piano:

T (Turistico ricettivo) per mq. 840,10 rideterminati ex L.r. 7/2017 in mq.  
707,00;

T (terziario-direzionale) per mq. 326,10;

e) al terzo piano:

T (Turistico ricettivo) per mq. 795,40 rideterminati ex L.r. 7/2017 in mq.  
662,10;

R (residenziale) per mq. 349,50;

f) al quarto piano (sottotetto):

T (Turistico ricettivo) per mq. 505,20 rideterminati ex L.r. 7/2017 in mq.  
438,3;

R (residenziale) per mq. 265,20;

oltre a locali tecnici (s.n.r.).

5.3 In totale, quindi, il Piano di Recupero prevede le seguenti destinazioni  
d'uso

a) commerciale	1.497,90 mq.
b) terziario-direzionale	326,10 mq.
c) terziario-ricettivo	2.702,60 mq.
rideterminati ex L.r. 7/2017 in	2.346,20 mq.
d) residenziale	614,70 mq.
TOTALE	5.141,30 mq.
rideterminati ex L.r. 7/2017 in	<b>4.784,90</b> mq.
e) locali tecnici	204,90 mq.
e) autorimessa interrata	647,00 mq.

5.4 Per la parte di fabbricato qualificata come intervento di nuova costruzione, in sede di predisposizione del progetto alla scala di maggior dettaglio, fase esecutiva, per esigenze derivanti da adeguamenti tecnici o dislocazione di volumi tecnologici, il soggetto attuatore potrà avvalersi di un incremento volumetrico nel limite massimo percentuale dell'1% sul volume complessivo di progetto per come rideterminato in adeguamento della disciplina dettata dalla L.R. 7/2017. Tale incremento di volume nel rispetto della volumetria esistente, non dovrà determinare modifiche dell'altezza di colmo e di sagoma dell'edificio a "torretta" nonché dell'altezza massima raggiunta dall'edificio principale, con possibile modifica della sagoma dei singoli elementi di copertura non oltre i 25 cm.

Tale incremento verrà calcolato nel volume di progetto considerata la rideterminazione della volumetria in riduzione ai sensi della L.r. 7/2017.

#### Art. 6 – Oneri di urbanizzazione primaria

6.1 Si conferma che il comparto – oggetto del P.R. – risulta già dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria.

6.2 Per le destinazioni previste nel Piano di Recupero sono quindi dovute (come da tariffe approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 9.3.2011), le seguenti somme:

a) per la <nuova costruzione> della porzione già destinata a T (ricettiva) e la ristrutturazione della porzione adiacente al p. 2 e p. 3: Euro 105.126,06 (mq. 2.702,60) rideterminati ex L.r. 7/2017 in Euro 91.609,13 (mq. 2346,20);

b) per la ristrutturazione con cambio di destinazione (piano 3°) e la <nuova costruzione> (piano sottotetto) della porzione di destinazione a R Euro: 7.641,17 (mc. 1.957,96);

BEATRICE D'ESTE S.p.A.



c) per la ristrutturazione e la <nuova costruzione> della porzione con cambio di destinazione a C Euro: 102.576,32 (mq. 1.497,90);

d) per la ristrutturazione della porzione con destinazione a T (direzionale) Euro 16.800,67 (mq. 326.10).

In totale sarà dovuta dal Soggetto Attuatore, per oneri di urbanizzazione primaria, relativi all'attività di ristrutturazione e <nuova costruzione> nonché alle nuove e diverse destinazioni d'uso impresse all'immobile, la somma complessiva di Euro 232.144,22 rideterminati per effetto della L.r. 7/2017 in Euro **218.627,29**

6.3 Le somme dovute dal Soggetto Attuatore a titolo di quota del contributo riferita agli oneri di urbanizzazione primaria saranno pagate al momento del rilascio del permesso di costruire o, comunque, al formarsi del titolo abilitativo, secondo i tempi e le modalità previste e vigenti in Comune di Como.

#### Art. 7 – Oneri di urbanizzazione secondaria

7.1 Si conferma che il comparto – oggetto del P.R. – risulta già dotato delle principali opere di urbanizzazione secondaria.

7.2 Per le destinazioni previste nel Piano di Recupero integrato e modificato, sono quindi dovute (come da tariffe approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 9.3.2011), le seguenti somme:

- a) per la <nuova costruzione> della porzione già destinata alla destinazione T (ricettiva) e la ristrutturazione della porzione adiacente al p. 2 e p. 3: Euro 100.269,17 (mq. 2.702,60) rideterminati in Euro 87.376,73 (mq.2346,20);
- b) per la ristrutturazione con cambio di destinazione (piano 3°) e la <nuova costruzione> (piano sottotetto) della porzione di destinazione a R Euro:

18.066,96 (mc. 1.957,96);

c) per la ristrutturazione e la <nuova costruzione> della porzione con cambio di destinazione a C Euro: 44.016,57 (mq. 1.497,90);

d) per la ristrutturazione della porzione con destinazione a T (direzionale) Euro 7.206,81 (mq. 326,10);

In totale sarà dovuta dal Soggetto Attuatore, per oneri di urbanizzazione secondaria, relativi all'attività di ristrutturazione e <nuova costruzione> nonché alle nuove e diverse destinazioni d'uso impresse all'immobile, la somma complessiva di Euro 169.559,50 rideterminati per effetto della L.r. 7/2017 in Euro **156.667,07**

7.3 Le somme dovute dal Soggetto Attuatore a titolo di quota del contributo riferita agli oneri di urbanizzazione secondaria saranno pagate al momento del rilascio del permesso di costruire o, comunque, al formarsi del titolo abilitativo, secondo i tempi e le modalità previste e vigenti in Comune di Como.

#### Art. 8 – Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione

Qualora la domanda di permesso di costruire o la presentazione della D.I.A. e della S.C.I.A., sia avanzata al Comune oltre 36 mesi dall'approvazione del P.R., in adeguamento e in variante, (oggetto della presente convenzione) e il Comune avesse deliberato diverse tariffe per gli oneri di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a versare la differenza.

#### Art. 9 – Costo di costruzione

9.1 Il Soggetto Attuatore si obbliga a versare la quota del contributo di costruzione, relativa al costo di costruzione, contestualmente al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della D.I.A. o della S.C.I.A.

BEATRICE D'ESTE S.p.A.  


9.2 E' fatta salva la facoltà del Soggetto Attuatore di chiedere la rateizzazione come previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 12.3.2008.

Art. 10 – Aree a standard – Monetizzazione

10.1 Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, non risultando possibile l'acquisizione delle aree necessarie per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si è previsto, in alternativa totale alla cessione, che il Soggetto Attuatore corrisponda al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, che viene determinata in Euro 310 al mq., secondo perizia agli atti.

La "monetizzazione" quindi, è relativa all'entità delle aree a standard non cedute al Comune.

10.2 Per il dimensionamento delle aree di uso pubblico, interesse pubblico e generale si fa riferimento ai parametri adottati dallo strumento urbanistico previgente:

- 26,5 mq/ab per la destinazione Residenziale, calcolata con il parametro di 100 mc/ab;

- 100% delle superficie lorda di pavimento (slp) per le destinazioni "Terziarie, Commerciali o Turistico-Ricettive".

10.3 Pertanto, avendo riguardo alle destinazioni d'uso, impresse al complesso immobiliare dal Piano Attuativo, si determina:

a) le porzioni a Residenza previste hanno una volumetria di mc. 1.907,68; la volumetria a cui corrisponde una aggiuntiva dotazione di aree a standard di mq. 218,42, risulta essere di mc. 824,23;

b) la porzione a C (Commerciale) ha una s.l.p. di mq. 1.497,90, a cui corrisponde una aggiuntiva dotazione di aree a standard di mq. 379,40; esse

corrispondono ad un insediamento per Media Struttura di Vendita di mq. 291,40 (mq. 150,60 + 140,80) ed all'ampliamento della MSV esistente nella misura inferiore al 35% di s.l.p. commerciale, per mq. 88,00 (mq. 59,00 + 29,00);

c) la porzione a T (ricettivo) ha una s.l.p. di mq. 2.702,60 rideterminati ex L.r. 7/2017 in mq. 2346,20, a cui corrisponde una dotazione aggiuntiva di aree a standard di mq. 454,96 (115,36 + 505,20 = 620,56 - 165,60) relativa alla differenza per cambio di destinazione d'uso al piano 3° ed all'insediamento ex novo 4°;

10.4 In totale, sono dovuti dal Soggetto Attuatore, ai titoli di cui al capitolo 10, complessivi Euro 1.056.066,80 dati dalla somma di Euro 377.697,80 (Euro 310,00 x 1.218,38 mq.) e di Euro 678.369,00 già previsti dal Piano di Recupero approvato. Per effetto della L.r. 7/2017 la somma di Euro 377.697,80 viene rideterminata in Euro **326.361,80** (Euro 310,00 x 1.052,78 mq.)

10.5 Poiché allo stesso titolo, il Comune ha introitato la somma di Euro 678.369,00 (pari ad Euro 735.190,50, come da ricevuta n. 4348 della Tesoreria Comunale, dedotta la quota di Euro 56.821,50 per la monetizzazione dei posti auto privati per il recupero sottotetto) le parti hanno dichiarato di avvalersi della compensazione, sino alla concorrenza tra la somma versata (in relazione alla convenzione originaria del 10.6.2014) e la somma dovuta in base alla presente convenzione.

Pertanto, il Soggetto Attuatore ha versato al Tesoriere del Comune la somma integrativa rideterminata per effetto della l.r. 7/2017 in Euro **326.361,80** - come da ricevuta n. \_\_\_\_\_ della Tesoreria.

  
BEATRICE D'ESTE S.p.A.



## 11 – Dotazione di parcheggi privati

11.1 Ai sensi del combinato disposto degli artt. 10.15.1, 10.15.2 e 10.15.4 delle “Disposizioni Attuative” del P.G.T., si evidenziano le quantità dei posti macchina previsti per le varie destinazioni (sub A) nonché la quantità dei posti macchina conseguenti alla variazione di destinazione d’uso prevista nel progetto (sub B), con la relativa superficie (sub C).

	A Nuovo posto macchina necessario	B Nuovo posto macchina da reperire	C Superficie del posto macchina da reperire
1 – <u>Residenza</u> (lettera a)	n. 10	n. 7	mq. 84
2 – <u>Attività direzionali</u> (studi professionali) (lettera b)	n. 7	n. 4	mq. 48
3 – <u>Attività terziarie ricettive</u> (lettera c)	n. 23	n. 21	mq. 252
4 – <u>Attività commerciali</u> (lettera a) - con slp uguale o inferiore a 400 mq. - con slp superiore a 400 mq.	n. 40	n. 30	mq. 360
<b>TOTALE</b>	n. 80	n. 62	mq. 744

Si dà atto che la quota di posti macchina da reperire nelle porzioni soggette a <ristrutturazione> è pari al 50% di quanto previsto per equivalenti superfici di nuova costruzione.

  
BEATRICE D'ESTE S.p.A.

11.2 A fronte della necessità di reperire, in totale n. 62 posti auto, è prevista la realizzazione, nell'interrato, di n. 15 posti auto.

11.3 Per la restante quota di posti auto necessari, per le destinazioni previste, in n. 47, pari a mq. 564,00 (n. 47 X 12 mq) le parti danno atto dell'impossibilità di ricavarli, in situ o altrove, e, pertanto, ai sensi dell'art. 7.15.8 delle "Disposizioni Attuative" del P.G.T. si stabilisce l'obbligo, a carico del Soggetto Attuatore, di versare al Comune la somma di Euro 219.525,72 pari al costo base di costruzione (389,23 Euro/mq) moltiplicato per mq. 564,00 pari allo spazio per parcheggi da reperire.

11.4 Poiché allo stesso titolo il Comune ha introitato la somma di Euro 56.821,50, come da ricevuta come da ricevuta n. 4348 della Tesoreria Comunale (pari ad Euro 735.190,50, dedotta la quota di euro 678.369,00 per la monetizzazione delle aree per attrezzature di interesse pubblico), le parti hanno dichiarato di avvalersi della compensazione tra le somme versate e le somme dovute.

Pertanto della somma integrativa di Euro 162.704,22 il Soggetto Attuatore

- ha versato al Tesoriere del Comune come da ricevuta n. \_\_\_\_ la somma di Euro 81.352,11;
- verserà la differenza, garantita da fidejussione bancaria o assicurativa, per pari importo di Euro 81.352,11 oltre interessi legali, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo.

## 12 - Prescrizioni particolari

Il Soggetto Attuatore si impegna ad osservare le prescrizioni degli Uffici e

degli Enti richiamate nella Delibera di adozione e di approvazione.

### 13 – Validità del Piano di Recupero

13.1 Il Piano di Recupero ha validità ed efficacia di 10 anni a decorrere dalla data di approvazione originaria avvenuta in data 11 gennaio 2012.

13.2 Entro tale termine, il Soggetto Attuatore dovrà aver ritirato la domanda di permesso di costruire o depositare la D.I.A. – S.C.I.A., relativa all’attuazione, e aver iniziato i lavori, lavori che dovranno essere ultimati a termini di legge.

### 14 - Trasferimento della Convenzione

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.

### 15 - Spese e Tasse

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

15.2 All’uopo esso richiede il trattamento fiscale più favorevole in conformità alle norme vigenti.

### 16 - Riferimento a leggi e Regolamenti

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle

Leggi e Regolamenti in vigore.

17 – Norma di chiusura

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 preso 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.

IL DIRIGENTE

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL SEGRETARIO ROGANTE

BEATRICE D'ESTE S.p.A.  
