



## COMUNE DI COMO

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **143** di Registro

SEDUTA DEL 16 Luglio 2020

PRESIDENTE: DOTT. MARIO LANDRISCINA

SEGRETARIO: AVV. MARINA CERESA

Sono presenti al momento della votazione della seguente deliberazione:

		PRESENTI	ASSENTI
LANDRISCINA MARIO	Sindaco	si	
CALDARA ADRIANO	Vice Sindaco	si	
CORENGIA ANGELA	Assessore	si	
PETTIGNANO FRANCESCO	“	si	
GALLI MARCO	“	si	
NEGRETTI ELENA	“	si	
GENTILINI CAROLA	“	si	
BONDURI ALESSANDRA	“		si
BUTTI MARCO	“	si	
	“		

**OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA INTERESSANTE UN'AREA SITA IN COMO, VIA REZZONICO - MAPP. 2732 - 2734 - 2736 N.C.E.U. FG. 6 SEZIONE CENSUARIA DI COMO BORGHI**

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso che**

- la Società Local Costruzioni S.r.l. e i sigg. Pertusini Giordano, Pertusini Ferdinando e Pertusini Maria sono proprietari degli immobili oggetto di richiesta di Variante di Piano di Recupero, nelle quantità e secondo le specifiche dettagliate al punto 1) e 2) delle Premesse della bozza di Convenzione P.G. 36516/2020;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 409 in data 16/12/2015 è stato adottato il Piano di Recupero proposto dalla Local Costruzioni S.r.l. e dai sigg. Pertusini Francesco, Pertusini Giordano e Pertusini Ferdinando per la realizzazione di un complesso immobiliare in Como, via Rezzonico;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 45 in data 24/02/2016 è stato approvato il suddetto Piano;
- in data 15/12/2016 con atto a rogito Notaio Antonio Testa di Monza – Rep. 204.838/9.055 è stata stipulata la relativa Convenzione;
- l'art. 9 della suddetta Convenzione specifica che il Piano di Recupero “...*ha validità ed efficacia di anni 5 (cinque) dalla data di approvazione definitiva da parte della Giunta Comunale*” e pertanto lo stesso, allo stato, ha validità sino alla data del 24/02/2021.

### **Atteso che**

Il Piano di Recupero approvato con D.G.C. n. 45/2016 ha per oggetto un nuovo edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, oltre al mantenimento di magazzini esistenti ad uso artigianale.

In attuazione alla Convenzione Rep. 204.838/9.055 ed in forza di Denuncia di Inizio Attività P.G. 66478 del 20/12/2016, il Soggetto Attuatore ha avviato la realizzazione dell'intervento, che risulta tuttora in corso.

Durante la fase di costruzione dell'edificio, il Soggetto Attuatore ha riscontrato la necessità di apportare alcune modifiche al Piano di Recupero approvato e convenzionato, tra cui la creazione di un nuovo corpo residenziale in copertura dell'edificio già in fase di costruzione.

### **Considerato che**

Le previste modifiche al Piano di Recupero non possono essere ricondotte alla fattispecie di cui all'art. 14 comma 12 della LR 12/2005 in quanto incidono, seppur in minima parte, sul dimensionamento globale dell'insediamento e richiedono pertanto l'attivazione di una procedura di variante ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005.

### **Dato atto che**

Il Soggetto Attuatore in data 28/01/2020 - P.G. n. 4955 ha presentato richiesta di Variante al Piano di Recupero.

La Richiesta di Variante ha per oggetto la realizzazione di una nuova unità residenziale in copertura, il cui volume è ricavato parte dalla demolizione di una porzione di edificio artigianale esistente a PT, parte mediante l'utilizzo di una piccola quantità di volume residuo già previsto nel Piano di Recupero approvato.

Il Volume totale previsto dalla Variante, pari a mc. 4.343,45 (di cui mc. 3615,77 residenziali, mc. 329,59 commerciali e mc. 398,09 artigianali), risulta inferiore al Volume massimo ammissibile di mc. 4.344,50 indicato all'art. 3.2.b della Convenzione Rep. 204.838/9.055.

La Richiesta di Variante prevede altresì una modifica dell'altezza massima del nuovo edificio da m. 23,67 (art. 3.2.c Convenzione Rep. 204.838/9.055) a m. 24,60, sempre nel rispetto del limite dell'altezza massima degli edifici circostanti esistenti.

### **Atteso ancora che**

la nuova soluzione progettuale allegata alla Richiesta di Variante comporta una modifica dei parametri urbanistici del Piano Approvato, con conseguente variazione degli importi relativi a:

- a) monetizzazioni
- b) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Con riferimento al punto a) il Soggetto Attuatore, in relazione alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ed in alternativa alla cessione della quota dovuta, a fronte delle modifiche previste dalla Variante e ad integrazione di quanto già versato in esecuzione dell'originaria Convenzione Rep. 204.838/9.055, dovrà corrispondere a favore del Comune di Como l'importo di euro 7.333,20 a titolo di monetizzazioni.

Tale importo risulta così calcolato:

reperimento di aree nella misura complessiva di mq. 790,37 (di cui mq. 689 per destinazione residenziale e mq. 101,37 per destinazione commerciale), per un importo totale di Euro 213.399,90

[= 790,37 mq. x 270,00 Euro/mq.] Detta somma, diminuita dell'importo di Euro 206.066,70 già versato dal "Soggetto Attuatore" al "Comune" in esecuzione dell'originaria Convenzione Rep. 204.838/9.055, residua un importo di Euro 7.333,20.

Tale importo verrà accertato all'atto della sottoscrizione della Convenzione al Capitolo n. 40504004540 - Codice bilancio 4050499999.

Con riferimento al precedente punto b), in relazione agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Soggetto Attuatore è tenuto a versare l'importo di Euro 3.121,43 così determinato:

l'intervento genera un contributo complessivo pari ad Euro 106.576,95 (di cui Euro 32.567,41 per oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 74.009,54 per oneri di urbanizzazione secondaria), somma dalla quale dovrà essere detratto l'importo di Euro 103.455,52 già precedentemente versato al "Comune" a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in esecuzione dell'originaria Convenzione Rep. 204.838/9.055, per un totale residuo ancora da versare pari a Euro 3.121,43.

La Variante prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri per un importo pari a 3.710,00 come da computo metrico estimativo allegato alla Variante stessa. Considerato che tale importo copre il valore residuo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria generato dalla Variante, il Soggetto Attuatore non dovrà corrispondere alcun ulteriore importo a tale titolo.

### **Preso atto che**

La nuova bozza di Convenzione P.G. 36516/2020 allegata alla Richiesta di Variante, prevede l'estensione della validità del Piano di Recupero (attualmente pari ad anni cinque dalla data di approvazione definitiva da parte della Giunta Comunale e pertanto coincidente con la data del 24/02/2021 – v. art. 9 della Convenzione Rep. 204.838/9.055), per un periodo di ulteriori anni uno e pertanto sino alla data del 24/02/2022 (totale di anni sei calcolati con termine d'inizio coincidente con l'approvazione da parte della Giunta Comunale dell'originario Piano di Recupero).

### **Ritenuto**

di procedere all'adozione della predetta Variante di Piano di Recupero costituita dai seguenti elaborati che, allegati alla presente deliberazione in forma cartacea, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

\* Fascicolo contenente:

- Estratti P.G.T.
- Estratto Mappa
- Copie Atti di Proprietà Local Costruzioni srl
- Copia Atto di Proprietà e Successione Pertusini
- Verifica volumi
- Schede Catastali
- Documentazione Fotografica

- Atto unilaterale d'obbligo
- Relazione Tecnica
- Relazione Tecnica Cabina Enel
- Dati progettuali
- Conteggi monetizzazioni
- Verifica parcheggi
- Viste Assonometriche Stato di Progetto
- Viste Assonometriche Variante
- Modello Oneri e Costi
- Ricevuta di bonifico per Diritti di segreteria
- Computo metrico opere di urbanizzazione

**\* ELABORATI GRAFICI**

- Tav. 07v Planimetria Progetto in variante e inserimento cabina Enel
- Tav. 08 Piante Progetto ultimo assentito P-1 PT P1
- Tav. 08v Piante Progetto P-1 PT P1 con inserimento cabina Enel
- Tav. 09 Piante Progetto ultimo assentito P2 P3 P4 P5 Piano Copertura
- Tav. 09v Piante Progetto P2 P3 P4 P5 P6 Piano Copertura
- Tav. 10 Prospetti – Sez. 5.5 Progetto ultimo assentito
- Tav. 10v Prospetti – Sez. 5.5 Progetto e inserimento cabina Enel
- Tav. 11 Prospetti BB – CC – C'C' Progetto
- Tav. 11v Sezioni Progetto
- Tav. 12v Prospetti Progetto estesi al contesto
- Tav. 13v Sezioni Progetto estese al contesto
- Tav. 14v Elementi costruttivi esterni - Materiali
- Tav. 15c Piante Confronto P-1 PT P1 Inserimento cabina Enel
- Tav. 16v Piante Confronto P2 P3 P4 P5 P6 Piano Copertura
- Tav. 17c Prospetti Sez. 5-5 Inserimento cabina Enel Confronto
- Tav. 18v Sezioni Confronto
- Tav. 20v Particolari Costruttivi
- Tav. 23v Verifica Superficie a parcheggio
- Tav. 24v Verifica Superfici e Volumi
- Tav. 30 Sistemazione fronte strada

**Visto** lo schema di Convenzione siglato per pre-accettazione dal Soggetto Attuatore, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

**Visti** i Pareri rilasciati dall'Ufficio Edilizia Privata in data 06/04/2020; dall'Ufficio Servizio tecnico estimativo in data 06/05/2020; dall'Ufficio Pianificazione della Mobilità in data 25/06/2020; dal Settore Reti, Strade ed Acque in data 28/05/2020 e in data 23/06/2020 (quest'ultimo in relazione al Computo metrico estimativo);

**Richiamati** i Pareri della Commissione Paesaggio rilasciati nelle sedute del 09/05/2019 e del 23/04/2020;

**Visti**

- l'articolo 14 della l.r. 12/2005;
- la l.r. 31/2014;

**Dato atto che** la presente variante non comporta consumo di suolo ed è quindi conforme alla L.R. 31/2014;

**Visto** l'art. 39, comma 1 del D.Lgs. n. 33/2013 secondo cui il presente provvedimento è soggetto a trasparenza;

**Visti** inoltre i pareri favorevoli espressi sulla proposta di deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 153 del D. Lgs. n. 267/2000 dal Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e della Mobilità, Edilizia Privata e SUAP e dal Dirigente del Settore Risorse Umane e Finanziarie – Società Partecipate;

**Visto** infine il parere favorevole del vice Segretario Generale vicario espresso ai sensi dell'art. 103 dello Statuto Comunale;

Ritenuta la propria competenza;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge:

### **D E L I B E R A**

- 1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare, ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005, la Variante al Piano di Recupero adottato e approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazioni di Giunta rispettivamente n. 409 del 16/12/2015 e n. 45 del 24/02/2016 costituita dagli elaborati in premessa indicati che, allegati alla presente deliberazione in forma cartacea, ne costituiscono parte integrante e sostanziale
- 3) di approvare lo schema di Convenzione siglato per pre-accettazione dal Soggetto Attuatore, allegato alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- 4) di dare atto che la procedura di approvazione è soggetta alla disciplina di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 14, della L.R. 12/2005;
- 5) di attestare che la stipula di detta Convenzione dovrà tassativamente avvenire - come previsto nell'Atto Unilaterale d'Obbligo - entro sei mesi dall'intervenuta esecutività della Delibera di approvazione definitiva;

- 6) di dare espressamente atto dei seguenti importi:
- a) € **7.333,20** relativo alle monetizzazioni delle aree per servizi e attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale, che verrà accertato al Capitolo n. 4050400/4540 - Codice bilancio 4.05.04.99.999 – **“Monetizzazione aree piani attuativi/permessi costruire convenzionati”**.
  - b) € **3.121,43** relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che verrà accertato al Capitolo n. 4050100/4505 - Codice bilancio 4.05.01.01.001, **“Contributi concessioni edilizie da imprese e privati”**.
  - c) € **3.710,00**, relativo a opere di urbanizzazione a scomputo oneri, che verrà accertato al Capitolo n. 4050100/4506 – Codice bilancio 4.05.01.01.001 – **“Contributi concess. edilizie - opere a scomputo”**
- del Bilancio di Esercizio 2020/2022.
- 7) di dare altresì atto che il presente provvedimento è rilevante ai sensi della specifica normativa di settore e della normativa generale in materia di trasparenza dell'attività amministrativa;
- 8) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000, al fine di consentire di attivare celermente le procedure connesse all'attuazione del Piano.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
VICARIO

AVV. MARINA CERESA

IL PRESIDENTE

DOTT. MARIO LANDRISCINA