

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO INTERESSANTE UN'AREA
SITA IN COMO, VIA ANZANI n. 9 – MAPP. 2225 – F.G. 8 SEZIONE CENSUARIA
DI COMO BORGHI**

In Como, l'anno 2019 (duemiladiciannove), il giorno _____ del mese di _____
_____ avanti a me _____ notaio, dott. _____

è comparso:

- il Sig. SALVATORE CANGIALOSI nato a Borgetto (PA) il 03/09/1954 C.F. CNG SVT 54P03 A991H domiciliato per la carica a Torno (CO) via Plinio n. 12, Amministratore unico della Immobiliare Prandoni S.r.l. – con sede in via Plinio n. 12, Torno (CO) – C.F. / P.I. 02682780131,

PREMESSO

- 1 – che la Società Immobiliare Prandoni S.r.l. è proprietaria dell'immobile a destinazione residenziale ad uso alloggi universitari sito in Como, via Anzani n. 9, censito nel N.C.E.U. foglio 8 della Sezione Censuaria di Como Borghi, al mappale 2225, subb. da 701 a 733;
- 2 - che il vigente Piano di Governo del Territorio, come approvato con D.C.C. n. 32 del 13/06/2013 e a seguito di successive varianti approvate rispettivamente con D.C.C. n. 64 del 11/07/2016 e D.C.C. n. 39 del 28/05/2018, divenute di seguito efficaci con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 42 del 19/10/2016 e n. 26 del 27/06/2018, nel Piano delle Regole classifica il medesimo immobile in qualità di CR1.1 "Immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi integrativi o sostitutivi mediante Permesso di Costruire convenzionato";
- 3 – che l'art. 23.3 delle Disposizioni Attuative del Piano di Governo del Territorio dispone che "gli immobili che, per sopravvenute esigenze e/o mutate condizioni gestionali/patrimoniali, non risultano più funzionali all'erogazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale, ancorché non individuati o individuati parzialmente nel Piano dei Servizi, potranno essere destinati a funzioni corrispondenti all'ambito di appartenenza del PdR" e che l'art. 48 delle stesse Disposizioni prevede che "negli immobili inseriti in ambito CR1.1 mediante Permesso di costruire convenzionato sono ammesse tutte

le destinazioni d'uso principali e complementari di cui all'art. 14.2, esclusa la categoria I, A e C per la sola grande struttura di vendita”;

4 – che relativamente alla porzione di immobile interessata dalle disposizioni dell'art. 23.3 delle Disposizioni Attuative del Piano di Governo del Territorio, la previsione di mutamento di destinazione d'uso deve avvenire tramite Piano Attuativo, e che tale modalità di attuazione delle previsioni del P.G.T., ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis della L.R. 12/05, all'interno del tessuto urbano consolidato, può essere attuata tramite Permesso di Costruire convenzionato;

5 – che con DIA P.G. n. 21010/06 presentata in data 21.04.2006 sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria per la realizzazione di una residenza collettiva di servizio a studenti, docenti e personale universitario, su immobile sito in via Anzani 9, compreso allora in zona B4 “Edilizia prevalentemente specialistica non residenziale con densità medio alta”, con parte oggetto di intervento sita al secondo piano dell'edificio ed identificata catastalmente al N.C.E.U., al foglio 8 “Como Borghi”, alla particella 2225, sub. 36.

Fino al 2001 tali spazi furono utilizzati come sede di un istituto secondario superiore (liceo artistico) – funzione assimilabile a “Servizi sovracomunali – Centri scolastici medi superiori e sedi per l'istruzione superiore e formazione professionale” – “S”. Successivamente con la stipula di atto unilaterale d'obbligo tra Comune di Como ed Immobiliare San Marco S.r.l. (precedente denominazione societaria di Immobiliare Prandoni S.r.l.) – atto del 18.07.2006 Rep. n. 61114, Racc. n. 11276 - inerente l'utilizzo delle superfici soprarichiamate per le specifiche funzioni indicate nell'atto stesso, valido come da durata del protocollo di intenti tra Politecnico di Milano e la società proprietaria, ci si impegnava a “mantenere” la precedente destinazione in essere, ad esaurimento della convenzione tra Politecnico di Milano e l'Immobiliare San Marco S.r.l.

6 - che con Permesso di Costruire n. 51854/07, rilasciato in data 07.05.2008, sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria per la realizzazione di una residenza collettiva di servizio a studenti, docenti e personale universitario, su immobile sito in via Anzani 9, compreso allora in zona B4 “Edilizia prevalentemente specialistica non residenziale con densità medio alta”, con parte oggetto di intervento sita al terzo piano



dell'edificio ed identificata catastalmente al N.C.E.U., al foglio 8 "Como Borghi", alla particella 2225, sub. 19-20-21.

Fino al 2001 tali spazi sono stati utilizzati come laboratori (con annessa area espositiva), sale riunioni, uffici e depositi vari – funzione assimilabile ad attività artigianale "A". Successivamente con la stipula di atto unilaterale d'obbligo con Immobiliare San Marco s.r.l. – atto del 17.04.2008 Rep. n. 62721, Racc. n. 12420- inerente l'utilizzo delle superfici soprarichiamate, per le specifiche funzioni indicate nell'atto stesso, valido come da durata del protocollo di intenti tra Politecnico di Milano e la società proprietaria, che ci si impegnava a mantenere la precedente destinazione in essere, ad esaurimento della convenzione tra Politecnico di Milano e l'immobiliare San Marco s.r.l.

Alla data attuale sono decadute le ragioni funzionali ed organizzative che sottendevano all'esecuzione delle citate opere edilizie, come contenuto nelle istanze descritte.

7 – che l'art. 23.6.1 delle Disposizioni Attuative del Piano di Governo del Territorio dispone che "negli strumenti di pianificazione attuativa si devono corrispondere per l'attuazione del Piano dei Servizi 26,5 mq/ab per la destinazione residenziale, calcolata rispetto al parametro di 140 mc/ab ", con riferimento alle funzioni insediate al piano secondo;

8 – che l'art. 23.6.2 delle Disposizioni Attuative del Piano di Governo del Territorio dispone che "nei Permessi di costruire convenzionati si devono corrispondere per l'attuazione del Piano dei Servizi 18 mq/ab per la destinazione residenziale, calcolata rispetto al parametro di 140 mc/ab ", con riferimento alle funzioni insediate al piano terzo;

9 – che la Società Immobiliare Prandoni S.r.l. ha presentato in data 26.07.2017 – P.G. 42208/17 richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per cambio di destinazione d'uso delle porzioni di immobile al piano secondo e terzo sopra individuate e destinate a seguito degli atti unilaterali d'obbligo ad alloggi universitari, in residenza, con contestuali limitate opere edilizie, prevedendo il mutamento funzionale della destinazione d'uso per il piano terzo da "A" a "R", mentre per il piano secondo la dismissione del servizio esistente "S" per l'insediamento di "R";

10 – che gli adempimenti di cui all'art. 23.3 e dell'art. 48.2 delle Disp. Att. del vigente P.G.T. si ritengono soddisfatti tramite il presente atto unilaterale d'obbligo;



11 – 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 si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 – Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

Art. 2 – Elaborati del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 “Stato di fatto, progetto, raffronto. Pianta piano secondo” scala 1:100;
- Tavola 2 “Stato di fatto, progetto, raffronto. Pianta piano terzo” scala 1:100;
- Tavola 2-bis “sanatoria opere realizzate al piano terzo - stato assentito, variante, raffronto” scala 1:100;
- Tavola 3 “verifica L.R. 13_89. Pianta piano secondo e terzo” scala 1:100;
- fascicolo documentario comprendente: Relazione tecnica – tabella l. 10/77 costo costruzione secondo piano (aggiornato) – computo metrico opere previste terzo piano – prospetto riassuntivo delle somme dovute – dichiarazioni varie - verifica posti auto art. 7.15.1 Disposizioni Attuative PGT.

Art. 3 – Oggetto del Permesso di Costruire

3.1. Il Permesso di Costruire prevede il cambio di destinazione d'uso da alloggi universitari a residenza, con le modalità di dismissione e di mutamento d'uso meglio precisate in premessa; questo comporta la realizzazione di contenute opere di variazione della distribuzione interna al fine della verifica delle superfici minime di abitazione ai sensi del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

3.2 Il mutamento di destinazione d'uso / dismissione del Servizio determina, ai sensi dell'art. 23.6.1 e dell'art. 23.6.2 delle Disposizioni Attuative del Piano di Governo del Territorio, un fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a mq 975,60.

Art. 4 – Soddisfacimento dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse

pubblico e generale

Ai sensi dell'art. 23.6.1. e dell'art. 23.6.2 delle Disposizioni attuative del PGT sono quantificate in 975,60 mq. le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire.

Considerata l'impossibilità di individuare tali aree nel comparto edificato in oggetto, le parti concordano di procedere tramite monetizzazione, in ragione di 172,00 €/mq., come proposto dal soggetto attuatore in data 16 luglio 2018. Detto valore è stato ritenuto congruo, tramite perizia redatta dal servizio di Prevenzione e Protezione aziendale, di Progettazione ed Estimativo – Servizio Tecnico Estimativo in data 20.07.2018.

L'importo delle monetizzazioni viene dunque quantificato in = mq. 975,60 x 172 €/mq = 167.803,20 €. Tali somme sono state versate dal Soggetto attuatore al Comune di Como, giusta ricevuta n. _____ del _____.

Art. 5 – Soddiscamento dotazione di aree destinate a parcheggio privato

Ai sensi dell'art. 7.15.1 delle Disposizioni Attuative del PGT vigente, non necessita reperire spazi da riservare a parcheggi privati, in quanto sono già nella disponibilità della Proprietà 26 posti auto, pertinenziali alla particella n. 2225, sub. 734, come da atto di vincolo registrato a Como in data 05.10.2016 n. 17098 serie 1T, e detta quantità soddisfa la quantificazione di cui al suddetto art. 7.15.1 delle Disp Att. e pari a 19 posti auto.

Art. 6 – Oneri di urbanizzazione primaria

Premesso che il comparto interessato dal cambio di destinazione d'uso non necessita della realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, viene stabilito a carico del Soggetto Richiedente l'obbligo del versamento dei corrispondenti oneri, secondo le tabelle comunali al momento vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ad oggi quantificati in 20.965,31 €;

Art. 7 – Oneri di urbanizzazione secondaria

Premesso che il comparto interessato dal cambio di destinazione d'uso non necessita della realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria, viene stabilito a carico del Soggetto Richiedente l'obbligo del versamento dei corrispondenti oneri, secondo le tabelle comunali al momento vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ad oggi quantificati in 57.224,75 €, per quanto concerne il secondo piano, e in 2.692,61 €, per il

terzo piano;

Art. 8 – Costo di costruzione

Col rilascio del permesso di costruire, il Soggetto Richiedente sarà obbligato a versare al Comune la quota del contributo, riferito al costo di costruzione, secondo la tariffa vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo, ad oggi quantificata in **17.253,89 €** (per il secondo piano) e in **1.280,34 €** (per il terzo piano), per un totale di **18.534,23 €**;

Art. 9 – Oblazione opere in parziale difformità da precedenti titoli abilitativi edilizi

A seguito di riscontro circa l'avvenuta esecuzione in parziale difformità dai precedenti titoli abilitativi di alcune opere interne, classificabili come "manutenzione straordinaria leggera" sarà altresì necessario versare a titolo di sanzione, l'importo di **€ 1.000,00**, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/01.

Art. 10 – Obbligazioni assunte e loro trasmissione agli aventi causa

Immobiliare Prandoni S.r.l. come soggetto richiedente assume per se e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, gli oneri e le obbligazioni nascenti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi stessi, indipendentemente da qualsiasi patto e/o accordo e/o contratto intervenuto o che dovesse intervenire tra la società medesima ed altro soggetto. Gli aventi causa a qualsiasi titolo – anche se a titolo particolare – saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi. Immobiliare Prandoni S.r.l. sarà liberata dalle obbligazioni di cui ai precedenti articoli ove l'avente causa le assuma a proprio totale carico e fornisca le relative garanzie in sostituzione di quelle eventualmente già fornite dal Soggetto richiedente stesso.

Art. 11 – Controversie

Ogni controversia relativa al presente atto sarà rimessa al giudice competente per legge.

Art. 12 – Spese contrattuali

Tutte le spese, fiscali comprese, inerenti o conseguenti alla sottoscrizione per atto pubblico della presente convenzione, di qualunque natura esse siano, sono a carico della Società Immobiliare Prandoni S.r.l. .

IL SOGGETTO RICHIEDENTE
IMMOBILIARE PRANDONI S.r.l.
con socio Unico
LEGALE RAPPRESENTANTE
Salvatore Cangialosi