

Oggetto: Bando per il quarto esperimento per la vendita mediante asta pubblica del compendio immobiliare di proprietà comunale denominato ex orfanotrofio, sito in como via T. Grossi 2-4 via Dante Alighieri 70-72-74-76

FAQ

- **1° quesito:** è stato chiesto un chiarimento in merito alla presenza o alla dismissione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico nel comparto immobiliare oggetto dell'asta.

Risposta: visti l'inserimento dell'immobile nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*", il vigente Piano di Governo del Territorio (rif. Variante PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi approvata con D.C.C. n. 64/2016) e il Certificato di destinazione urbanistica n. 136/2023, si conferma che l'immobile non è individuato dal vigente Piano dei Servizi - PGT quale "*servizio esistente*" o "*servizio di progetto*" (né ricorre nel caso specifico la fattispecie di "*servizio esistente ancorché non individuato nel Piano dei Servizi*"), restando comunque ferma in via generale la necessità di verificare in sede di mutamento di destinazione d'uso, la relativa dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (rif. art. 23.6 delle Disposizioni Attuative - PGT) tenuto conto dell'originaria destinazione a servizio dello stesso immobile;

- **2° quesito:** è stato chiesto un chiarimento rispetto all'indicazione -reperita nella Disciplina del Documento di Piano Titolo I° parte II°- secondo cui per i soli interventi oggetto di cambio destinazione d'uso, nell'ambito di eventuale progetto del comparto immobiliare oggetto d'asta, si dovrà reperire una dotazione aggiuntiva, rispetto alla dotazione d'uso precedente, di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo le disposizioni dettate dall'art. 23.6.2 del Piano delle regole del PGT vigente ed, altresì, se in caso di cambio destinazione d'uso verso il residenziale, dovrà essere calcolato un fabbisogno di 18 mq/abitante calcolata rispetto al parametro di 140 mc/abitante.

Risposta: il dimensionamento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per le varie destinazioni d'uso, è indicato all'art. 23.6 delle vigenti Disposizioni Attuative – PGT, ed in particolare per la destinazione residenziale è così fissato:

- 26,5 mq/ab., considerando il parametro di 140 mc/ab., in caso di pianificazione attuativa;
- 18 mq/ab., considerando il parametro di 140 mc/ab., in caso di permesso di costruire convenzionato ovvero di permesso di costruire e di altri titoli abilitativi edilizi.

Seppure all'immobile, dichiarato di interesse culturale con Decreto del 13/07/2022, è attribuito il grado di intervento edilizio C1 Consolidamento - grado di intervento estremamente limitato con rimando all'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001 (v. Tavola 1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio del Piano delle Regole – PGT e artt. 39-40 delle Disposizioni Attuative – PGT), non è da escludere in via preliminare la necessità di ricorrere alla pianificazione attuativa. La "portata" di eventuale progetto di recupero del compendio, unitamente ai mutamenti di destinazione d'uso, determinerà il tipo di strumento da adottare e il relativo dimensionamento.

Si precisa che per il Documento di Piano risultano scaduti i termini di validità ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L.R. 12/2005.

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Ing. Giovanni Fazio



AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY

Servizio Patrimonio