



COMUNE DI COMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **263** di Registro

SEDUTA DEL 11 Luglio 2019

PRESIDENTE: CORENGIA ANGELA

SEGRETARIO: AVV. MARINA CERESA

Sono presenti al momento della votazione della seguente deliberazione:

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

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - AI SENSI DELL'ART. 23.3 E DELL'ART. 48.2 DELLE DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL P.G.T. VIGENTE, RELATIVO AD UN PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO INTERESSANTE PORZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN COMO, VIA ANZANIN. 9 - MAPP. 2225 - SUBB. DA 701 A 733 - FG. 8, SEZIONE CENSUARIA DI COMO BORGHI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso 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;
- 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”;
- 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”;
- 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;
- 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.

- 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, 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.

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

Rilevato 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;

– 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;

Dato atto 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";

– 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, con il quale il Soggetto Attuatore assume unilateralmente a proprio e totale carico l'obbligo di conformare le nuove destinazioni d'uso alle previsioni del Piano delle Regole ed a corrispondere gli importi relativi all'intervento su entrambi i piani dell'edificio, come di seguito riportati:

1. Monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, pari a € **167.803,20**, da versare prima della sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo.
2. Oneri di urbanizzazione primari e secondari, pari a € **80.882,67**, da versare al momento del ritiro del P. di C. Convenzionato, fatte salve le possibilità di rateizzazione stabilite per il P. di C stesso;
3. Costo di Costruzione, pari a € **18.534,23**, da versare al momento del ritiro del P. di C. Convenzionato, fatte salve le possibilità di rateizzazione stabilite per il P. di C stesso;
4. Sanzione per l'avvenuta esecuzione in parziale difformità dai precedenti titoli abilitativi di alcune opere interne, classificabili come "manutenzione straordinaria leggera", pari a € **1.000,00**, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/01. , da versare al momento del ritiro del P. di C. Convenzionato.

Ritenuto di approvare l'allegato schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, conformemente alle sopra richiamate disposizioni normative;

Ritenuto il presente provvedimento rilevante ai fini della vigente normativa generale e di pianificazione in materia di trasparenza dell'attività amministrativa;

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. 267/00 dal Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP e dal Dirigente del Settore Gestioni Finanziarie;

Visto altresì il parere favorevole del Vice Segretario Generale Vicario espresso ai sensi dell'art. 103, comma 2, dello Statuto Comunale;

Ritenuta la propria competenza;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge:

D E L I B E R A

Richiamato tutto quanto indicato in premessa

1. di approvare lo Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, relativo alle obbligazione in capo a Immobiliare Prandoni S.r.l., quale atto presupposto al rilascio del permesso di costruire per l'intervento da realizzarsi sulle porzioni di immobili siti in Como, Via Anzani n° 9 – mapp. 2225 – sub. dal 701 al 733, Fg. 8 della sezione censuaria di Borghi;
2. di dare atto che gli impegni economici assunti da Immobiliare Prandoni S.r.l., verso il Comune di Como, si possono sintetizzare negli importi e con le modalità di seguito riportate:
 - Monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, pari a € **167.803,20**, da versare prima della sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo.
 - Oneri di urbanizzazione primari e secondari, pari a € **80.882,67**, da versare al momento del ritiro del P. di C. Convenzionato, fatte salve le possibilità di rateizzazione stabilite per il P. di C stesso;
 - Costo di Costruzione, pari a € **18.534,23**, da versare al momento del ritiro del P. di C. Convenzionato, fatte salve le possibilità di rateizzazione stabilite per il P. di C stesso;
 - Sanzione per l'avvenuta esecuzione in parziale difformità dai precedenti titoli abilitativi di alcune opere interne, classificabili come "manutenzione straordinaria leggera", pari a € **1.000,00**, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/01. , da versare al momento del ritiro del P. di C. Convenzionato.

Per un totale pari a € **268.220,10** le cui entrate relative sono previste nel bilancio 2019/2021 - esercizio 2019 - ai seguenti capitoli:

- al capitolo 40501004505 "Contributi concessioni edilizie da imprese e privati" per € **100.416,90**;
 - al capitolo 40504004540 "Monetizzazioni aree standard piani attuativi". per € **167.803,20**;
3. di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della vigente normativa generale e di pianificazione in materia di trasparenza dell'attività amministrativa e conseguentemente disporre la pubblicazione nell'apposita sezione 'Amministrazione Trasparente' del sito internet del Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 33/2013 ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione;

4. di dichiarare con separata votazione assunta ad unanimità di voti, la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
VICARIO

AVV. MARINA CERESA

IL PRESIDENTE

CORENGIA ANGELA