



Comune di Lecco

Comune di Lecco

Piazza Diaz, 1 – 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/ 481111- Fax. 286874 - C.F.00623530136

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 265 del 20.12.2012

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E RELATIVA CONVENZIONE ATTUATIVA, IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E FORMAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE NELL'AMBITO DELLA PROPRIETA' SITA IN VIA LAZZARETTO N. 13.

L'anno duemiladodici e questo giorno venti del mese di dicembre alle ore 14.45 nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg:

Virginio Brivio	SINDACO	P
Vittorio Campione	VICESINDACO	P
Francesca Bonacina	ASSESSORE	P
Ivano Donato	ASSESSORE	A
Martino Mazzoleni	ASSESSORE	P
Francesca Rota	ASSESSORE	A
Michele Tavola	ASSESSORE	P
Armando Volontè	ASSESSORE	A
Elisa Corti	ASSESSORE	P

Presiede l'adunanza il Dott. VIRGINIO BRIVIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Dott. PAOLO CODARRI incaricato della redazione del presente verbale.

IL SINDACO

accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Società Valassi Carlo s.r.l. è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità degli immobili contraddistinti al N.C.E.U. foglio 3 del Comune Censuario ed Amministrativo di Lecco, mappali n. 736 subalterni 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23, pervenuti alla Società stessa a mezzo dell'atto Repertorio n. 10884 del Notaio Dr. Massimo Sottocornola in data 27 luglio 2006 e Repertorio n. 11160 del Notaio Dr. Massimo Sottocornola in data 22 dicembre 2006;
- la Società Sirio s.r.l. è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità degli immobili contraddistinti al N.C.E.U. foglio 5/a e 3/c del Comune Censuario ed Amministrativo di Lecco, mappale n. 1374 subalterno 1, pervenuto alla Società stessa a mezzo dell'atto Repertorio n. 11703 del Notaio Dr. Massimo Sottocornola in data 1° ottobre 2007;
- le aree su cui sorgono gli immobili sopra citati di proprietà dei Soggetti Attuatori, sono individuate nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 49486 del 7 aprile 2000 e successive varianti, in zona "RG-A: Residenziale in Genere – zona omogenea A", e che parte del mappale 736 subalterno 9, destinato a cortile comune confinante con la Via Lazzaretto e parte del mappale 1374 subalterno 1 sono individuati in zona "Aree per la mobilità-strada";
- relativamente alle sopra citate aree di proprietà del Soggetto Attuatore, Valassi Carlo s.r.l., in data 28 luglio 2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire Convenzionato prot. n. 48853/07 e che successivamente sono state depositate le seguenti Denunce di Inizio Attività rispettivamente in data 27 luglio /2011 prot. n. 35318/11 e in data 03 febbraio 2012 prot. n. 5918/12;
- il Soggetto Attuatore, Valassi Carlo s.r.l., ha presentato ulteriore Permesso di Costruire Convenzionato in data 03 agosto 2012 avente per oggetto la richiesta di variante con trasposizione volumetrica all'originario provvedimento n. 48853/07 del 28 luglio 2008, il tutto redatto a firma dell'Ing. Arturo Luca Montanelli con studio in Lecco – Via Ugo Bassi n. 11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco al n. 271;
- per la realizzazione dell'intervento edilizio originario è stata stipulata una Convenzione, così come previsto dal P.R.G., in data 9 luglio 2008 n. 12311/7019 di rep. notaio dott. Massimo Sottocornola, registrata a Lecco in il 15 luglio 2008 al n. 8655 serie 1T e che a seguito della presentazione in data 03 agosto 2012 della variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato si rende necessaria la modifica/aggiornamento della sopra citata Convenzione;
- il progetto di variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato, sviluppato su un'area di mq. 1.336,52 con previsione di edificazione per mc. 3.203,94 di Volume Virtuale a destinazione Residenziale, mq. 432,04 di Superficie Lorda di Pavimento a destinazione Commerciale/Direzionale e mq. 19,75 di Superficie Lorda di Pavimento a destinazione Attività Produttiva, risulta conforme alle previsioni del P.R.G. vigente e con particolare richiamo all'art. 23.1 delle NTA che assoggettano all'acquisizione del Permesso di Costruire Convenzionato tutti gli interventi in zona omogenea "A" che comportino ristrutturazione urbanistica e/o trasposizione volumetrica su una superficie territoriale inferiore a mq. 2000;
- la Commissione Comunale per il Paesaggio ha espresso in data 20 settembre 2012 parere preventivo favorevole alla richiesta di variante con trasposizione volumetrica al suddetto Permesso di Costruire Convenzionato;

- agli effetti della quantificazione delle aree destinate a standard urbanistici, ai sensi delle leggi e regolamenti Comunali, a seguito della presentazione di Permesso di Costruire in data 03 agosto 2012 per variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato, si accerta che il fabbisogno minimo inderogabile aggiornato è individuato in un totale di mq. 1.343,99, così computati (come altresì dimostrato nello schema di calcolo contenuto nell'Allegato n. 2 - 18/10/2012" alla presente convenzione):

per la Residenza:	mc. 3.203,94 / 100 x 28,34 mq/ab	=	mq.
	908,00		
per attività Commerciale:	mq. 432,04 / 100 x 100 mq/mq	=	mq.
	432,04		
per attività Produttiva:	mq. 19,75 / 20 x 100 mq/mq	=	mq.
	3,95		
- a seguito di approfondita verifica, non risultando possibile reperire direttamente le suddette superfici all'interno del comparto di intervento, visti gli artt. 16 delle N.T.A. del P.R.G. e 46 della Legge Regionale n. 12/2005, lo standard da reperire viene monetizzato al prezzo di Euro 241,67 al mq., importo commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree, e pertanto il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. corrisponde al Comune - all'atto della stipula della presente Convenzione, a titolo di monetizzazione - la somma complessiva di Euro 17.542,82 (come da seguente conteggio: mq 72,59 x €/mq 241,67 = Euro 17.542,82), con riferimento al giudizio di stima redatto dal Direttore del Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale;

Tenuto conto che a seguito di Convenzione stipulata in data 09 luglio 2008, il Soggetto Attuatore, Valassi Carlo s.r.l., ha già corrisposto al Comune di Lecco a titolo di monetizzazione la somma complessiva di Euro 196.990,72 (centonovantaseimilanovecentonovanta virgola settantadue) sulla scorta del seguente conteggio: mq. 1.271,40 x €/mq 154,94 = Euro 196.990,72.

Considerato che

- la realizzazione delle opere edilizie oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato avverrà in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, in conformità alle norme e previsioni dello schema di convenzione allegato, nonché alle previsioni dei documenti ed elaborati tecnici costituenti il Permesso di Costruire Convenzionato, già richiamato;
- ai sensi dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale 12/2005 è consentito apportare delle varianti in fase di esecuzione dei lavori, senza la necessità di approvazione di preventiva variante alla convenzione, a condizione che tali varianti non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dell'intervento, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non essendo prevista la realizzazione di opere di tale natura, il Soggetto Attuatore, Valassi Carlo s.r.l., per se e per i suoi successori ed aventi causa, si impegna a versare il contributo previsto determinato sulla base delle tariffe unitarie vigenti;
- l'intervento assolve l'obbligo di dotazione di parcheggi privati previsto dalla L. 122/89 e dall'art. 14 delle N.T.A, collocando gli stessi ai piani interrati del fabbricato, come indicato nelle tavole progettuali del Permesso di Costruire Convenzionato.

Per ogni ulteriore informazione riguardante il progetto si rimanda al testo della bozza di convenzione e agli altri allegati a corredo della pratica di cui si compone la presente variante al piano di lottizzazione, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

Ritenuta propria la competenza visto l'art. 25 comma 8 bis della L.R. 12/2005 e succ. mod. e integrazioni, considerato che trattasi di intervento conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;

- Vista la legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la L.R.12/05 e successive modifiche e integrazioni;
- Visto il PRG vigente;
- Visto D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 T.U.E.L.;
- Visti il parere tecnico espresso, nonché il parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000;
- Visto il Decreto Legislativo 163/2006 e successive modificazioni;
- Visto il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;
- Viste le leggi e i regolamenti vigenti.

Acquisito il seguente parere:

- Parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale per il Paesaggio in data 20 settembre 2012;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

1. Di recepire le motivazioni e le considerazioni contenute nelle premesse del presente documento istruttorio.
2. Di approvare il Permesso di Costruire Convenzionato riguardante l'area situata in Via Lazzaretto n. 13, individuata al N.C.E.U., foglio n. 3 mappali 736 sub. 9, 10, 11, 20, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 del Comune Censuario ed Amministrativo di Lecco, composto dai seguenti elaborati:
Relazione tecnica;
Tav. da 01 Progetto "Planimetria Generale";
Tav. da 02 Progetto "Pianta livello - 1";
Tav. da 03 Progetto "Pianta Piano Terra";
Tav. da 04 Progetto "Pianta Piano Primo, Secondo, Terzo, Quarto e Sottotetto";
Tav. da 05 Progetto "Sezioni AA, BB e CC";
Tav. da 06 Progetto "Prospetti variante";
Tav. da 07 Planimetria raffronto;
Tav. da 08 Pianta Piano Interrato e Terra raffronto;
Tav. da 09 Pianta Piano Primo, Secondo, Terzo, Quarto e Sottotetto raffronto;
Tav. da 10 Progetto Sezioni AA, BB raffronto;
Tav. da 11 Progetto Prospetti raffronto;
Tav. da 12 Progetto Calcolo Volume;
Tav. da 13 Progetto Parcheggi, Superficie Coperta e Area da cedere al Comune;
Tav. da 14 Progetto Verifica Legge 13/89;
Tav. da 15 Progetto Particolare Costruttivo;
Tav. da 16 Progetto Schema Fognatura;

Allegati:

- Giudizio di Stima relativo al valore delle aree a standard oggetto di monetizzazione redatto dal Direttore del Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale;

- Schema di Convenzione Attuativa dell'intervento edilizio di cui al Permesso di Costruire Convenzionato sottoscritto dalle parti con allegato "Schema Riassuntivo Calcolo Standard".
3. Di approvare in via specifica l'allegato Schema di Convenzione Attuativa regolante l'intervento del Permesso di Costruire Convenzionato in argomento (allegato 1);
 4. Di approvare l'allegato Giudizio di Stima relativo al valore delle aree a standard oggetto di monetizzazione redatto dal Direttore del Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale (allegato 2);
 5. Di dare atto che il Soggetto Attuatore Società Valassi Carlo s.r.l. verserà al Comune la somma dovuta per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
 6. Di approvare la monetizzazione delle aree standard inerenti il Permesso di Costruire Convenzionato e autorizzare l'introito, al momento della stipula della Convenzione attuativa dell'importo di €. 17.542,82 derivante dalla monetizzazione delle aree a standard non cedute, al capitolo n. 1665 del Bilancio di competenza concernente "Proventi per monetizzazione di aree per standard urbanistici" come da Giudizio di stima redatto dal Direttore del Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale allegato alla presente.
 7. Di individuare nel Direttore del Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale, quale rappresentante del Comune, al fine della stipula della Convenzione urbanistica del Permesso di Costruire Convenzionato;

Stante l'urgenza, con separata votazione, con voti unanimi

DELIBERA

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE ID N.
58052 DEL 17.12.2012

SETTORE: FINANZIARIO, SOCIETÀ PARTECIPATE, GARE E CONTRATTI
SERVIZIO: BILANCIO E SOCIETÀ PARTECIPATE

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000 si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in esame.

Lecco, 19.12.2012



IL DIRETTORE DI SETTORE

Michèle Erivio

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

Nadia Crippa

Nadia Crippa

Pratica trattata da: Maria Giovanna Dell'Oro

PARERE TECNICO DI CUI ALL' ART. 49 D.Lgs. 267/2000

Si esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione avente ad oggetto:

"APPROVAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E RELATIVA CONVENZIONE ATTUATIVA IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, E FORMAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE NELL'AMBITO DELLA PROPRIETA' SITA IN VIA LAZZARETTO N. 13".

ID n. 58057 del 17 DIC. 2012

Lecco, 17 DIC. 2012



IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Andrea Pozzi

A handwritten signature in black ink, written over the typed name "Arch. Andrea Pozzi". The signature is stylized and cursive.

1 COMUNE DI LECCO
265 20/10/2012
SINDACO
LIBERTÀ E GIUSTIZIA

VARIANTE CON TRASPOSIZIONE VOLUMETRICA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 48853/07 DEL 28/07/2008 E SUCCESSIVI PROVVEDIMENTI PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO CON DESTINAZIONI RESIDENZIALE/COMMERCIALE E SOTTOSTANTE AUTORIMESSA SITO IN LECCO, VIA LAZZARETTO N. 13.

BOZZA DI CONVENZIONE – 18/10/2012

Fra i sottoscritti Signori:

- Sig. nato a il nella sua qualità di Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale del Comune di Lecco, C.F. 00623530136, domiciliato per la carica in Lecco, Palazzo Comunale – P.za Diaz n. 1, in nome e per conto del quale interviene al presente atto in forza del vigente Statuto Comunale, da ora in poi denominato Comune;
- Dott. Ing. VICO VALASSI nato a Lecco il 03/10/1937 e residente a Lecco - Via Bezzecca n. 37, nella sua qualità di Amministratore Unico della Società VALASSI CARLO s.r.l. con sede in Lecco – Via Aspromonte n. 42, C.F./P.IVA. 00908680135, in nome e per conto della quale interviene nel presente atto in forza del vigente Statuto Sociale.
- Sig. nato a il residente a – Via, nella sua qualità di della società SIRIO s.r.l. con sede in Lecco – Via Aspromonte n. 42, C.F./P.IVA. 01870770136, in nome e per conto della quale interviene nel presente atto in forza del vigente Statuto Sociale.
- Le Società Valassi Carlo s.r.l. e Sirio s.r.l. da ora in poi denominate Soggetti Attuatori.

PREMESSO

- a) che la Società Valassi Carlo s.r.l. è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità degli immobili contraddistinti in N.C.E.U. al foglio 3 del Comune Censuario di Lecco, Comune Amministrativo di Lecco, mappale n. 736, subalterni 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, pervenuti alla Società stessa a mezzo dell'atto Repertorio n. 10884 del Notaio Dr. Massimo Sottocornola in data 27/07/2006 e Repertorio n. 11160 del Notaio Dr. Massimo Sottocornola in data 22/12/2006;
- b) che la Società Sirio s.r.l. è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità degli immobili contraddistinti in N.C.E.U. al foglio 5/a e 3/c del Comune Censuario di Lecco, Comune Amministrativo di Lecco, mappale n. 1374 subalterno 1, pervenuto alla Società stessa a mezzo dell'atto Repertorio n. 11703 del Notaio Dr. Massimo Sottocornola in data 01/10/2007;
- c) che le aree su cui sorgono gli immobili sopracitati di proprietà dei Soggetti Attuatori, sono individuate nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione

della Giunta Regionale n. 49486 del 7 aprile 2000 e successive varianti, in zona "RG-A Residenziale in Genere zona A" e che parte del mappale 736 subalterno 9, destinato a cortile comune confinante con la Via Lazzaretto, e parte del mappale 1374 subalterno 1 sono individuati in zona "Aree per la mobilità-strada";

- d) che relativamente alle sopraccitate aree di proprietà del Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. in data 28/07/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire Convenzionato prot. n. 48853/07 e che successivamente sono state presentate le seguenti Denunce di Inizio Attività rispettivamente in data 27/07/2011 prot. n. 35318/11 e in data 03/02/2012 prot. n. 5918/12;
- e) che relativamente alle sopraccitate aree di proprietà del Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività in data 03/08/2012 avente per oggetto la richiesta di variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato n. 48853/07 del 28/07/2008, redatto dal Dott. Ing. Arturo Luca Montanelli con studio in Lecco – Via Ugo Bassi n. 11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco al n. 271;
- f) che, per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui sopra, è stata stipulata la Convenzione prevista dal P.R.G. del Comune stesso in data 9 luglio 2008 n. 12311/7019 di rep. notaio dott. Massimo Sottocornola, registrato a Lecco in data 15 luglio 2008 al n. 8655 serie 1T e che a seguito della presentazione in data 03/08/2012 della variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato si rende necessario l'aggiornamento della sopraccitata Convenzione del 09/07/2008;
- g) che il progetto di variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato, sviluppato su un'area di mq. 1.336,52 con previsione di edificazione per mc. 3.203,94 di Volume Virtuale a destinazione Residenziale, mq. 432,04 di Superficie Lorda di Pavimento a destinazione Commerciale e/o Direzionale e mq. 19,75 di Superficie Lorda di Pavimento a destinazione Attività Produttiva è conforme alle previsioni del P.R.G. vigente e con particolare richiamo all'art. 23.1 delle NTA che assoggettano all'acquisizione del Permesso di Costruire Convenzionato tutti gli interventi in zona "A" che comportino ristrutturazione urbanistica e/o trasposizione volumetrica su una superficie territoriale inferiore a mq. 2000;
- h) che la Commissione Comunale per il Paesaggio ha espresso in data 20/09/2012 parere preventivo favorevole alla richiesta di variante con trasposizione volumetrica al suddetto Permesso di Costruire Convenzionato, a firma del Dott. Ing. Arturo Luca Montanelli;
- i) che il progetto di variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato in esame è composto dagli elaborati allegati alla delibera di Giunta Comunale n. del di approvazione della variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato;
- j) che il proprietario delle aree oggetto della variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato, ovvero il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l., ne gode la piena disponibilità e garantisce la libertà delle aree stesse da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire od impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni della variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato;

k) che i Soggetti Attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che derivano dalla stipulazione della presente convenzione secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate dagli elaborati costituenti la variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato richiesto dal Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1. - Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2. - Attuazione

La realizzazione delle opere edilizie oggetto della presente convenzione avverrà in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, in conformità alle norme e previsioni della presente convenzione, nonché alle previsioni dei documenti ed elaborati tecnici costituenti la variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato, richiamato in premessa.

Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12 del 2005 è consentito apportare delle varianti in fase di esecuzione dei lavori, senza la necessità di approvazione di preventiva variante alla presente Convenzione, a condizione che tali varianti non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dell'intervento, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ART. 3. - Verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici

Agli effetti della quantificazione delle aree destinate a standard urbanistici, ai sensi delle leggi e regolamenti Comunali, a seguito della presentazione della Denuncia di Inizio Attività in data 03/08/2012 per variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato, si accerta che il fabbisogno minimo inderogabile aggiornato è individuato in un totale di mq. 1.343,99, così computati (come altresì dimostrato nello schema di calcolo contenuto nell'"Allegato n. 2 - 18/10/2012" alla presente convenzione):

- per la Residenza: mc. 3.203,94 / 100 x 28,34 mq/ab = mq. 908,00
- per attività Commerciale: mq. 432,04 / 100 x 100 mq/mq = mq. 432,04
- per attività Produttiva: mq. 19,75 / 20 x 100 mq/mq = mq. 3,95

A seguito di approfondita verifica, non risultando possibile reperire direttamente le suddette superfici all'interno del comparto di intervento, visti gli art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. e art. 46 della Legge Regionale n. 12 del 2005, lo standard da reperire viene monetizzato al prezzo di Euro al mq., importo commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree e pertanto il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. corrisponde al Comune, all'atto della stipula della presente Convenzione, a titolo di monetizzazione la somma complessiva di Euro (pari a mq x Euro = Euro), come da giudizio di stima redatto dal Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale ed approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del

Richiamata la Convenzione stipulata in data 09/07/2008, si precisa che il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. ha già corrisposto al Comune di Lecco a titolo di

monetizzazione la somma complessiva di Euro 196.990,72 (centonovantaseimilanovecentonovanta virgola settantadue) (pari a mq. 1.271,40 x Euro 154,94 = Euro 196.990,72).

ART. 4. – Cessione e asservimento di aree a destinazione pubblica

Richiamata la Convenzione stipulata in data 09/07/2008 completa degli allegati sotto citati, si conferma che:

a) il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. cede al Comune che accetta la proprietà dell'area meglio individuata con campitura verde chiaro nell'Allegato 1" alla convenzione avente superficie pari a mq. 62,24; nonché asserve ad uso pubblico a favore del Comune che accetta le seguenti superfici:

- area di proprietà meglio individuata con campitura rossa nell'Allegato 1", avente superficie pari a mq. 41,88;
- area di proprietà meglio individuata con campitura verde scuro nell'Allegato 1", avente superficie pari a mq. 34,46;

il tutto per una superficie complessiva di mq. 138,58, a parte del subalterno 9 del mappale n. 736 per consentire rispettivamente l'ampliamento della via Lazzaretto e la formazione del marciapiede, essendo quest'ultime parti integranti dell'intervento oggetto della variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato.

b) Il Soggetto Attuatore Sirio s.r.l. asserve ad uso pubblico a favore del Comune che accetta la superficie dell'area di proprietà meglio individuata con campitura blu nell'Allegato 1" avente superficie pari a mq. 37,57 onde consentire il proseguimento del marciapiede che il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. andrà a realizzare lungo la via Lazzaretto.

I Soggetti Attuatori, per quanto concerne le parti di proprietà asservite ad uso pubblico, mantengono la possibilità di utilizzare il sottosuolo di proprietà, conformemente alle normative vigenti.

ART. 5. – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria

Richiamata la Convenzione stipulata in data 09/07/2008 completa degli allegati sotto citati, si conferma che il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l., per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a realizzare sull'area asservita ad uso pubblico dei Soggetti Attuatori, le seguenti opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria:

- realizzazione del marciapiede di uso pubblico lungo la via Lazzaretto per i fronti di proprietà dei Soggetti Attuatori.

Le opere di urbanizzazione sopra indicate, del costo di Euro 27.282,19, risultano meglio specificate nella tavola n. da15 "Allegato n. 3", nella Relazione Tecnica "Allegato n. 4" e nella Relazione di Stima dei Costi "Allegato n. 5", parti integranti e sostanziali della Convenzione.

Il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. si impegna inoltre ad eseguire le opere stesse nel pieno rispetto del D.Lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i. e di tutte le norme vigenti in materia ed alle prescrizioni esecutive che verranno impartite dagli organi comunali, per mezzo della stessa impresa Valassi Carlo s.r.l. in possesso di tutte le attestazioni ed i requisiti previsti dal soprarichiamato D.Lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i. ed in particolare, la Dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 28 del D.P.R. n. 34 del

2000 essendo l'importo delle opere risultante dalla Relazione di Stima dei Costi "Allegato n. 5" inferiore a Euro 150.000,00.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire prima della fine dei lavori relativi all'intervento edilizio oggetto della variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato e dei successivi provvedimenti, in modo che alla ultimazione degli edifici, questi ultimi risultino provvisti di tutti i servizi di pertinenza in regolare esercizio e comunque entro i termini di validità della presente Convenzione.

I Soggetti Attuatori si impegnano a consentire in qualsiasi momento l'accesso al cantiere, limitatamente alle opere relative alla formazione del marciapiede, per gli opportuni controlli da parte dei funzionari del Comune, senza che tale sorveglianza sollevi dalla responsabilità né il Direttore dei lavori, né l'impresa appaltatrice circa la regolare esecuzione delle opere e gli eventuali danni arrecati a terzi.

ART. 6. – Contributi di urbanizzazione

Richiamata la Convenzione stipulata in data 09/07/2008, l'importo presunto degli oneri di urbanizzazione primaria relativi all'intervento di cui alla variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato, risulta essere computato in Euro 27.282,19 (ventisettemiladuecentoottantadue virgola diciannove) sulla base delle tariffe unitarie e delle modalità di calcolo dettate dalle normative vigenti.

Pertanto, sulla scorta del valore delle opere da realizzarsi determinato in precedenza, il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. si impegna a corrisponderne la differenza prima del ritiro dell'atto abilitativo riferito alla variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato.

Qualora il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. dovesse sostenere oneri superiori, oltre a quanto dovuto sulla base dei conteggi utilizzando le tariffe Comunali, anche a quanto preventivato in sede esecutiva per effetto della rivalutazione dei prezzi unitari intercorsa, per errori ed omissioni nella progettazione, per opere necessarie all'adeguamento a disposizioni normative successivamente intervenute, nonché dovute a prescrizioni esecutive impartite dal Direttore dei Lavori, tali maggiori oneri rimarranno a totale carico del Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. senza che questi possano richiedere ed ottenere rimborsi o contributi alcuni da parte del Comune.

Per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria, non essendone prevista alcuna realizzazione, il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l., per sé, suoi successori ed aventi causa, si impegna a versare il contributo previsto dalla legislazione vigente che sarà determinato al momento del rilascio dell'atto abilitativo di variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato sulla base delle tariffe unitarie vigenti a tale data.

ART. 7. – Contributi afferente al costo di costruzione degli edifici

Richiamata la Convenzione stipulata in data 09/07/2008, il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l., per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a corrispondere al Comune il contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici previsto dalla normativa vigente, all'atto del ritiro dell'atto abilitativo di variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'edificio stesso. Detto contributo verrà determinato dai competenti Organi Comunali sulla base delle disposizioni e dei parametri vigenti alla data del rilascio dell'atto abilitativo di

variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato e verrà corrisposto secondo le modalità e con garanzie stabilite dal Comune.

ART. 8. – Libertà da vincolo delle aree oggetto di cessione e/o asservimento ad uso pubblico

Richiamata la Convenzione stipulata in data 09/07/2008, i Soggetti Attuatori garantiscono, per quanto di competenza, di essere unici ed esclusivi proprietari delle aree che, secondo la presente Convenzione vengono cedute in proprietà e/o asservite ad uso pubblico e che ne godono la piena disponibilità. Garantiscono altresì la libertà delle aree stesse da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire od impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni dell'atto abilitativo di variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato.

I Soggetti Attuatori assicurano inoltre che in tale libertà, le aree stesse verranno mantenute sino alla stipulazione in forma pubblica della presente Convenzione. I Soggetti Attuatori si riservano la facoltà di costruire e mantenere gli impianti tecnologici strettamente indispensabili per i costruendi edifici nel sottosuolo delle aree che vengono asservite all'uso pubblico, previa accettazione dell'eventuale proposta da parte del Comune.

Il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. si obbliga a predisporre, a proprie cure e spese, il tipo di frazionamento per l'esatta individuazione catastale delle aree che verranno cedute in proprietà e asservite ad uso pubblico del soprasuolo, nei tempi utili alla stipulazione dei relativi atti e comunque entro i termini di validità della presente Convenzione.

ART. 9. – Intervento sostitutivo del Comune

Richiamata la Convenzione stipulata in data 09/07/2008, il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l., per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizza sin d'ora il Comune a sostituirlo, previa messa in mora del proprietario e con un preavviso di almeno 180 giorni, nella esecuzione delle opere sulle aree cedute in proprietà e asservite all'uso pubblico, qualora le stesse non venissero ultimate nel termine prescritto o fossero eseguite in contrasto con l'atto abilitativo di variante con trasposizione volumetrica al Permesso di Costruire Convenzionato. In tal caso il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. si impegna a corrispondere al Comune, l'importo previsto per i singoli lavori, nonché a consuntivo delle spese, l'eventuale importo residuo a conguaglio e a saldo, non appena ne verrà fatta dal Comune la relativa richiesta. In caso di mancata corresponsione delle somme richieste, il proprietario autorizza sin d'ora il Comune, rinunciando a qualsiasi opposizione, ad incamerare ed utilizzare le somme garantite a mezzo della polizza fidejussoria di cui al successivo articolo 10 per l'importo residuo.

ART. 10. – Garanzie finanziarie

Richiamata la Convenzione stipulata in data 09/07/2008, a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l., ha già consegnato in data 09/07/2008 al rappresentante del Comune di Lecco, che ha accettato e ritirato, la fidejussione n. 9775/08 FC/gt rilasciata in data 27/06/2008 dalla Deutsche Bank s.p.a. dell'importo di Euro 27.282,19

(ventisettemiladuecentoottantadue virgola diciannove), pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare. Tale polizza non avrà alcuna scadenza di validità temporale e sarà dalle parti ritenuta valida ed operante fino alla restituzione dell'originale corredato da nota liberatoria da parte del Comune.

La fidejussione depositata dal Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l. che successivamente abbia ad alienare il suo bene verrà restituita allo stesso solamente dopo l'avvenuto deposito ed accettazione da parte del Comune della corrispondente fidejussione da parte del subentrante.

ART. 11. – Collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione

Richiamata la Convenzione stipulata in data 09/07/2008, tutte le opere di urbanizzazione realizzate in attuazione della presente convenzione dovranno essere sottoposte a collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o da Tecnico abilitato nominato ed incaricato dall'Amministrazione Comunale.

Gli oneri e le spese, nessuna esclusa, inerenti l'incarico del Collaudatore saranno a totale carico del Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l..

Tutte le opere, attrezzature ed impianti realizzati in attuazione della presente Convenzione dovranno essere sottoposte a Collaudo Tecnico Amministrativo; pertanto il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere al Comune entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data del Certificato di Ultimazione dei Lavori, previa verifica ed accettazione da parte del Collaudatore, tutta la documentazione di rito per la definitiva presa in carico e gestione, da parte del Comune, delle opere realizzate e delle aree cedute ed asservite all'uso pubblico, mediante la redazione di apposito verbale da parte dell'incaricato del Comune.

La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico ai Soggetti Attuatori, tra loro in solido, fino alla presa in carico delle opere e delle relative aree da parte del Comune, da effettuarsi dopo l'espletamento dei controlli tecnici-amministrativi; fino ad allora le spese di gestione e manutenzione delle aree resteranno ad esclusivo carico dei Soggetti Attuatori, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione molestia, controversia e onere in via diretta e indiretta.

Dal momento della presa in carico parte del Comune, le spese di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti le aree cedute passeranno al Comune, mentre gli oneri e le spese riguardanti la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite all'uso pubblico rimarranno a carico dei Soggetti Attuatori.

ART. 12. – Trasferimento degli obblighi

Richiamata la Convenzione stipulata in data 09/07/2008, tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione vengono assunte dai Soggetti Attuatori per sé, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

I Soggetti Attuatori si impegnano, nel caso di trasferimento anche parziale dei terreni e dei fabbricati oggetto della presente convenzione, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni di cui alla presente convenzione,

richiamandole in forma espressa e palese, impegnandosi i Soggetti Attuatori a consegnare copia di tutti gli atti al Comune, non appena registrati.

Qualora gli atti suddetti risultassero mancanti dell'espresso richiamo degli obblighi di cui alla presente convenzione, i Soggetti Attuatori resteranno obbligati in solido con gli acquirenti, nei confronti del Comune, al rispetto di tutti gli impegni assunti fino alla presa in carico delle aree cedute in proprietà o asservite all'uso pubblico da parte del Comune.

ART. 13. - Validità

Richiamata la Convenzione stipulata in data 09/07/2008, le parti prendono atto che la presente Convenzione sarà valida fino al 09/07/2018, ovvero dieci anni decorrenti dalla data di stipulazione della Convenzione originale avvenuta il 09/07/2008.

ART. 14. - Spese

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore Valassi Carlo s.r.l., che le accetta e richiede i benefici fiscali previsti dalle norme vigenti trattandosi di atto di attuazione del P.R.G., comunicando prima della stipula della presente Convenzione, il nominativo del Notaio da incaricarsi per la stipula dell'Atto.

ART. 15. -Trascrizioni

I Soggetti Attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizzano la Trascrizione della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti.

Lecco, li

ALLEGATO 2 - 18/10/2012

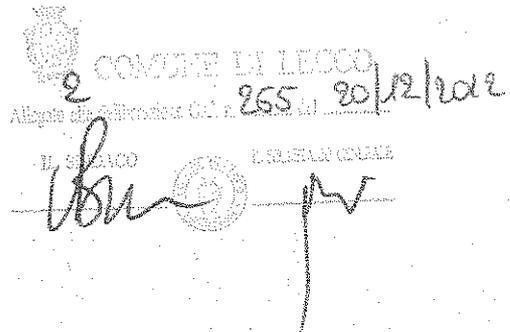
CALCOLO STANDARD ALLEGATO ALLA CONVENZIONE				
VOLUME VIRTUALE	S.L.P. COMMERCIALE	CALCOLO STANDARD ex art. 16 N.T.A.		
Residenza mq	Attività Commerciale mq	Residenza 28,34mq/100mq mq	S.L.P. Attività Commerciali 100% SLP mq	TOTALE mq
3.396,91	308,72	962,68	308,72	1.271,40
PROGETTO APPROVATO				1.271,40
Superficie da cedere in uso al Comune per l'allargamento di via Lazzaretto mq 138,58				

CALCOLO STANDARD PROGETTO IN VARIANTE				
VOLUME VIRTUALE	S.L.P. COMMERCIALE	S.L.P. PRODUTTIVA	CALCOLO STANDARD ex art. 16 N.T.A.	
Residenza mq	Attività Commerciale mq	Attività produttiva mq	Residenza 28,34mq/100mq mq	S.L.P. Attività Produttiva 20% SLP mq
3.203,94	432,04	19,75	908,00	3,95
PROGETTO VARIANTE				1.343,99
Superficie da cedere in uso al Comune per l'allargamento di via Lazzaretto mq 138,58				
Δ STANDARD = differenza di standard progetto approvato e progetto in variante				72,59

Per quanto riguarda la determinazione della nuova quantificazione (differenza) delle aree destinate a standard urbanistici, stabilita nella Convenzione allegata al Permesso di costruire n. 48853/07 del 22/10/2007, se ne terrà conto al momento della presentazione della futura variante generale che andrà a modificare la Convenzione di cui sopra.



Città di Lecco



GIUDIZIO DI STIMA

Stima delle aree a standard oggetto di monetizzazione nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato, per opere da eseguirsi in Comune Amministrativo e Censuario di Lecco - Via Lazzaretto n. 13.

Il sottoscritto POZZI Arch. Andrea, in qualità di Direttore del Settore Pianificazione e Territorio del Comune di Lecco, su incarico dell'Amministrazione Comunale, procede alla stima del valore dei beni immobiliari oggetto di monetizzazione, di seguito descritti:

DESCRIZIONE BENI

Trattasi delle aree destinate ad essere cedute come standard urbanistici nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato presentato dalla Società VALASSI CARLO s.r.l. sito in Comune Amministrativo e Censuario di Lecco, della superficie di mq 72,59;

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, esperite le indagini di mercato e le opportune constatazioni, consultata la documentazione agli atti, ha predisposto la presente perizia allo scopo di determinare il valore della monetizzazione delle aree a standard dovute per il mancato reperimento delle stesse nell'ambito dell'intervento sopra citato.

Nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, la presente stima è volta a determinare il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard non reperite, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, così come prescritto dall'art. 46 della L.R. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i..

Considerando che l'Amministrazione comunale ha in corso l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico previsto dalla legislazione lombarda, ovvero il Piano di Governo del Territorio, appare opportuno, in relazione alla necessità di definire gli obiettivi e le strategie che servono a perseguire lo sviluppo economico e sociale, nell'ottica di valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali del territorio comunale, prevedere la definizione di regole e modalità attuative puntuali circa la monetizzazione delle aree a standard nell'ambito delle determinazioni che saranno contenute nel citato Piano dei servizi.

Fino ad allora e per questo periodo di transizione, la stima può essere effettuata secondo svariati criteri, a secondo che tengano a base di riferimento il valore venale o di mercato, il valore applicato alle aree libere ai fini dell'ICI, il valore di esproprio, il valore medio delle ultime cessioni, etc., con parametri e coefficienti correttivi applicati in funzione delle particolari peculiarità proprie dell'intervento e della sua tipologia, della zona in cui si colloca, degli indici volumetrici e delle utilità economica che consegue per effetto della mancata cessione.

Di tutto questo tiene conto la stima in essere pur se, semplificando, il conteggio finale con riferimento ai valori medi di mercato di terreni analoghi, tenendo conto delle caratteristiche delle aree, della zona in cui sono ubicati, della loro destinazione, degli obblighi gravanti, della capacità edificatoria e dell'utilità economica derivante dalla mancata cessione delle aree si esplica come segue:

DATI IN ESAME

- Aree a Standard da monetizzare = 72,59 mq

VALUTAZIONE DI STIMA

- **Vici** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30 settembre 2002) come ex MICROZONA 1 (Pari ad Euro **360,00/mq**);
- Pratica edilizia consistente nella ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.i.;
- Indice Volumetrico (**ZONA DI PRG – RG-A**);
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: **1**;
- **V1** = Valore percentuale medio della nuda proprietà depurata della volumetria: **60%**;
- **I1** = Incremento per liquidazione indennità di esproprio: **+10%**;
- **I2** = Spese varie per acquisizione: **+10%**;
- **I3** = Utilità economica conseguita per la mancata cessione: **+15%**;
- **Vm** = Valore medio stime già effettuate nella zona nell'ultimo anno: **€ 191,73**;

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\text{Vici} \times \text{V1} \times \text{P} \times (1+\text{I1}+\text{I2}+\text{I3})) + \text{Vm}}{2}$$

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\text{€ } 360,00 \times 0,6 \times 1 \times (1+0,10+0,10+0,15)) + \text{€ } 191,73}{2} = \text{€ } 241,67 \text{ mq}$$

CONCLUSIONI

In funzione della valutazione sopra esposta è possibile stabilire che l'importo da corrispondersi per la monetizzazione delle aree standard non cedute nell'ambito dell'intervento in oggetto sia il seguente:

$$\text{€ } 241,67 \times \text{mq } 72,59 = \text{€ } 17.542,82 =$$

Lecco,



IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Andrea Pozzi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Pozzi', written over the typed name and extending across the stamp area.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
VIRGINIO BRIVIO



IL SEGRETARIO GENERALE
PAOLO CODARRI



REFERATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Vice Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 21 DIC. 2012 vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al 5 GEN. 2013, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, D.Lgs.n. 267/2000.
- è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data 21 DIC. 2012.

Li, 21 DIC. 2012



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
FLAVIO BOLANO



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data _____

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE