

N. 1850/1289 Repertorio -----
----- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO** -----
**PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI
TRASFORMAZIONE DENOMINATO "ATP/4" IN COMUNE DI VILLA GUARDIA**
----- **VIA MONTE BIANCO** -----
"EUROTEC S.R.L.", con unico socio, con sede in Milano, corso
Giuseppe Garibaldi n. 49, capitale euro 99.000 i.v., iscritta
al registro delle imprese di Milano, Monza Brianza, Lodi, nu-
mero di iscrizione e codice fiscale 11704290151 (di seguito
anche "**soggetto attuatore**"), qui rappresentata da Fulvia Zat-
ti, nata a Como il 13 gennaio 1971, domiciliata per la carica
presso la sede della predetta società, nella sua qualità di
presidente del consiglio di amministrazione e legale rappre-
sentante della società stessa, munita degli occorrenti poteri
in forza della deliberazione consiliare in data 3 settembre
2026; -----
----- **premesso che** -----
1. "EUROTEC S.R.L." è proprietaria dell'area in Comune di **VIL-
LA GUARDIA**, sezione **CIVELLO** (di seguito anche "**comparto**"), co-
sì identificate nelle mappe e nei registri catastali: -----
Catasto Terreni -----
foglio logico 9 -----
mappale **3853** - Ha. 1.19.70 - ente urbano senza redditi -----
mappale **2272** - prato arbor 1 - Ha. 0.75.40 - R.D. euro 50,62
- R.A. euro 42,83 -----
mappale **2324** - bosco ceduo 2 - Ha. 0.03.80 - R.D. euro 0,59 -
R.A. euro 0,10 -----
(diconsi mappali tremilaottocentocinquantatre, duemiladuecen-
tosettantadue, duemilatrecentoventiquattro di complessivi et-
tari uno, are novantotto e centiare novanta); -----
Catasto Fabbricati -----
foglio 4 -----
mappale **3853** (tremilaottocentocinquantatre) - via Monte Bian-
co n. 18 - categoria F/1 - area urbana di mq. 11.970 (undici-
milanovecentosettanta) -----
Confini in corpo ed in linea di contorno da nord verso est:
strada, mappale 3733, mappali 1680, 1615 (corrispondenti al
sedime della Strada Provinciale 24), mappale 1881, roggia Fos-
sato. -----
Provenienza: atto in data 10 marzo 2023 n. 257/203 di rep. a
rogito notaio Simone Parravicini di Cadorago (registrato a Co-
mo il 14 marzo 2023 al n. 4528 ed ivi trascritto il 14 marzo
2023 ai nn. 7196/5161-7197/5162). -----
Precisazioni catastali: -----
il mappale 3853 di Ha. 1.19.70 di Catasto Terreni ha sostituito il mappale 1614 di pari superficie giusta tipo mappale
n. 138504 presentato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pro-
vinciale di Como - Territorio in data 11 ottobre 2024 (prati-
ca n. CO0138504); -----
il mappale 3853 di Catasto Fabbricati deriva dalla soppres-

Registrato a Como
il 7 settembre 2026
n. 15836 Serie: 1T
con Euro 200,00

sione dei mappali 1614 subb. 701, 702, 703, 705 giusta denuncia per demolizione totale n. 139432 presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Como - Territorio in data 14 ottobre 2024 (pratica n. CO0139432). -----

Si precisa che il mappale 3733, riportato nelle pratiche urbanistico-edilizie e nella bozza dell'atto unilaterale approvata con la delibera della Giunta Comunale n. 21 del 13 marzo 2024 (di seguito "**primo atto unilaterale d'obbligo**") è stato invece eliminato dal presente atto in quanto catastalmente risulta ancora intestato a "STAMPERIA MULTICOLOR SAS", mentre di fatto è nella disponibilità comunale a seguito degli atti intercorsi con la Società Autostrada Pedemontana Lombarda S.p.A., che ha adottato il decreto di esproprio n. 1536, n. 5320 di prot. del 6 luglio 2020 nei confronti del precedente proprietario per la realizzazione della pista ciclopedonale, che oggi di fatto sarà realizzata da "EUROTEC S.R.L.". Ad oggi la visura catastale non è ancora stata aggiornata con la situazione sopra descritta. -----

2. Nel vigente P.G.T. il comparto in oggetto interessa una superficie complessiva pari a mq. 19.650 (diciannovemilaseicentocinquanta) circa e ricade in ambito ATP/4 nella tavola del Documento di Piano e specifica scheda dell'art. 15 delle NTA del Documento di Piano. -----

3. In data 3 dicembre 2021 con protocollo n. 15660 gli allora proprietari dell'area hanno depositato al Comune di Villa Guardia (di seguito anche il "**Comune**"), una specifica "Istanza di Variante al P.G.T. per il mutamento di destinazione d'uso", successivamente integrata in data 13 giugno 2022 con protocollo n. 8246, dell'ambito di trasformazione denominato "ATP/4" di via Monte Bianco, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., da "COMMERCIALE/TERZIARIO" a "PRODUTTIVO/LOGISTICA", al fine di consentire la localizzazione di una attività logistica, uffici e magazzino carico/scarico merci e la formazione dei necessari piazzali di manovra. -----

4. In data 5 agosto 2022 con protocollo n. 10777 è stato emesso il provvedimento di esclusione della valutazione ambientale strategica per la procedura di variante al P.G.T. dell'ambito di trasformazione denominato "ATP/4" avente come oggetto il mutamento di destinazione d'uso da "COMMERCIALE/TERZIARIO" a "PRODUTTIVO/LOGISTICA", dell'area sita in via Monte Bianco, al fine di consentire la localizzazione di una nuova attività logistica. -----

5. Il Consiglio Comunale con delibera n. 26 del 22 settembre 2022 ha adottato la variante al P.G.T. dell'ambito di trasformazione denominato "ATP/4" e successivamente con delibera n. 3 del 10 febbraio 2023 l'ha approvata in via definitiva. -----

6. La variante al P.G.T. dell'ambito di trasformazione denominato "ATP/4" è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) n. 10 dell'8 marzo 2023, nella serie "avvisi e concorsi". -----

7. La proprietà: -----
* si è fatta carico dei costi economici e professionali della "Variante Urbanistica al PGT vigente" e della "Verifica di Assoggettabilità VAS"; -----
* ha monetizzato, ai sensi della L.R. 12/2005 art. 8 e al "Regolamento per la determinazione degli importi negoziali", al Comune di Villa Guardia, la somma di euro 150.000,00 (centocinquantomila virgola zero zero), inerente allo standard qualitativo relativo all'incremento dell'altezza massima di zona fissata in mt. 12,00 (dodici virgola zero zero), alla riduzione della fascia di rispetto lungo la SP 24, alla riduzione della superficie drenante dal 30% (trenta per cento) al 10% (dieci per cento); -----
* ha protocollato in data 4 marzo 2024 al n. 3320 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per la demolizione del fabbricato esistente corredata dall'Atto Unilaterale d'Obbligo per monetizzare, ai sensi della L.R. 12/2005 art. 8 e del "Regolamento per la determinazione degli importi negoziali" del Comune di Villa Guardia, la somma di euro 350.000,00 (trecentocinquantomila virgola zero zero), inerente agli importi negoziali relativi alla Variante Urbanistica, e che tale somma di euro 350.000,00 (trecentocinquantomila virgola zero zero) è stata interamente versata. -----
8. La proprietà, facendo seguito alle interlocuzioni avute con l'Amministrazione Comunale e al rilascio di specifiche Autorizzazioni Paesaggistiche, intende depositare un Permesso di Costruire Assistito per la realizzazione di un capannone a destinazione logistica/uffici (ai sensi dell'art. 3 NTA PGT Piano delle Regole) per l'Ambito ATP/4, così come normato dalla specifica scheda delle norme del Documento di Piano. -----
L'ambito di trasformazione ATP/4 ha destinazione logistica, conforme agli strumenti urbanistici vigenti. -----
9. Per il progetto di cui al PDC Assistito si rende necessario disporre di una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) aggiuntiva pari a mq. 4.000 (quattromila) rispetto alla scheda del PGT Vigente di 7.000 (settemila) mq., arrivando quindi ad una SLP finale di 11.000 (undicimila) mq., senza modifica della destinazione d'uso. Questo per una diversa organizzazione funzionale delle superfici, con maggiore incidenza delle attività di stoccaggio rispetto a quelle di movimentazione merci.
10. In forza dell'aggiornamento della SLP si aggiorna di conseguenza anche la Superficie Coperta (SC) arrivando ad una superficie di 10.000 (diecimila) mq., rispetto ai 6.000 (seimila) mq. previsti dal PGT. -----
11. L'intervento rientra nella disciplina del Permesso di Costruire Assistito (PDCA) ai sensi dell'art. 3 delle NTA del PGT comunale, da attuarsi nell'ambito del procedimento SUAP di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010. -----
12. La proprietà ha presentato istanza di Permesso di Costruire n. 4488/2025 prot. 14211 del 31 ottobre 2025 (istanza inte-

grata in data 3 novembre 2025 prot. n. 14292, in data 23 febbraio 2026 prot. 2581 - a seguito di sospensiva istruttoria prot. 15038 del 14 novembre 2025 - in data 4 marzo 2026 prot. 3089, in data 6 marzo 2026 prot. 3210, in data 1° aprile 2026 prot. 4916, in data 20 maggio 2026 prot. 7207, in data 29 maggio 2026 prot. 7598) ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii ed alla procedura Sportello Unico Attività Produttive in variante puntuale al vigente P.G.T. di cui all'art. 8 D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii e art. 97 e correlati della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.. -----

13. Nella delibera di Giunta Comunale n. 28 dell'11 marzo 2026, esecutiva, con cui si procede a dare avvio al procedimento, si individuano il proponente, l'autorità procedente e l'autorità competente, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati, il pubblico e il pubblico interessato, si definiscono la modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicità delle informazioni. -----

14. Il procedimento specifico di "Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)", alla quale si rimanda integralmente, di cui ai seguenti atti: -----

* deliberazione di Giunta Comunale n. 28 dell'11 marzo 2026 sopra citata; -----

* l'avviso di deposito del rapporto preliminare in data 17 marzo 2025 (generato dal SIV.A.S.), pubblicato all'albo pretorio comunale di Villa Guardia, sul sito web SIV.A.S. della Regione Lombardia, sul sito del Comune di Villa Guardia; -----

* la convocazione della conferenza dei servizi, in modalità semplificata e asincrona, a cura dell'Autorità Procedente, prot. 3815 del 17 marzo 2025, indetta ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., come previsto dall'articolo 5.9 della D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/351 e s.m.i., con termine per la presentazione dei pareri il 16 gennaio 2025 di cui all'elenco stesso della convocazione alla quale si rimanda integralmente, pubblicata nel portale dedicato SIVAS di R.L. Sivas e dell'ente <https://www.comune.villaguardia.co.it/it>; -----

* la pubblicazione della convocazione della conferenza dei servizi all'albo pretorio on-line, nel portale del Comune di Villa Guardia e nel portale dedicato SIVAS di R.L., di cui sopra; -----

* l'acquisizione dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati, del pubblico e del pubblico interessato; -----

* il verbale della conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona registrato al prot. 5861 del 20 aprile 2026, pubblicato nel portale dedicato SIVAS di R.L. Sivas e dell'ente <https://www.comune.villaguardia.co.it/it> e trasmesso a mezzo PEC a tutti gli enti invitati in conferenza; -----

* i chiarimenti/approfondimenti/aggiornamenti documentali/progettuali presentati dalla società "EUROTEC S.R.L." in data 20 maggio 2026 prot. com.le 7207 e in data 29 maggio 2026 in relazione agli esiti emersi dal verbale di conferenza di servizi (cds) prot. 5861 del 20 aprile 2026; -----

* l'atto di indirizzo della G.C. n. 55 del 3 giugno 2026, pubblicato all'albo pretorio e in amministrazione trasparente in data 8 giugno 2026, relativamente alle questioni di carattere decisionale/politico emerse da pareri/osservazioni/contributi ed in ordine alla verifica di esclusione della "Valutazione d'incidenza ambientale VIA" (stabilendo che l'intervento non è soggetto) non attivandosi quindi quanto previsto dalla D.G.R. n. XII/3377 dell'11 novembre 2024 della Regione Lombardia, che definisce i criteri per individuare gli Ambiti Territoriali Idonei (ATI) destinati agli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale. Rinviano alla stessa deliberazione ed al documento integrativo pervenuto in data 29 maggio 2026 prot. 7598 (file: ATP4_CONTRODEDUZIONI VERBALE VAS VAR SUAP DEL 28052026.PDF e atti correlati) per i relativi approfondimenti; -----

* il decreto di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) l'istanza di Permesso di Costruire con procedura S.U.A.P. in variante al vigente P.G.T. registrato al prot. 8176 del 12 giugno 2026 (e relativa informazione circa la decisione prot. 8216 del 15 giugno 2026), pubblicato nel portale dedicato SIVAS di R.L. Sivas e dell'ente <https://www.comune.villaguardia.co.it/it>; -----

* l'informazione circa la conclusione della procedura, prot. 8216 del 15 giugno 2026, pubblicata nel portale dedicato SIVAS di R.L. Sivas e dell'ente <https://www.comune.villaguardia.co.it/it>; -----

* la trasmissione PEC del 15 giugno 2026 agli enti/soggetti convocati in conferenza del decreto prot. 8176 del 12 giugno 2026 (ivi comprensiva della informazione circa la decisione prot. 8216 del 15 giugno 2026). -----

15. Tenuto conto della precedente procedura di assoggettabilità alla V.A.S. conclusasi con regolare decreto (prot. 8176 del 12 giugno 2026). -----

16. Il procedimento specifico di "Variante urbanistica", successivo alla conclusione della procedura di assoggettabilità alla V.A.S. di cui sopra, alla quale si rimanda integralmente, di cui ai seguenti atti: -----

* avviso di avvio del procedimento del 17 giugno 2026 (pubblicato all'albo pretorio) con contestuale informativa del periodo per la presentazione di eventuali osservazioni (di cui all'art. 13, comma 2 della L.R. 12/2005) e di pareri da parte delle parti sociali ed economiche (di cui all'art. 13, comma 3, della L.R. 12/2005); -----

* convocazione della conferenza dei servizi prot. 8392 del 17 giugno 2026, con messa a disposizione e pubblicazione nel por-

tale dell'ente, nelle seguenti sezioni: -----

- Amministrazione trasparente - Pianificazione e governo del territorio - PGT - varianti puntuali - Società Eurotec srl - Variante PGT - Conferenza dei servizi e Documentazione, link: Società Eurotec Srl - Comune di Villa Guardia, -----

- home page - PGT varianti puntuali - Società Eurotec srl - Variante PGT - Conferenza dei servizi e Documentazione, link: Società Eurotec Srl - Comune di Villa Guardia, -----

- Link generale dell'ente: <https://www.comune.villaguardia.co.it/it>, -----

* con particolare riferimento al parere della PROVINCIA DI COMO - Tutela Ambientale e Pianificazione del Territorio di compatibilità al PTCP la stessa ha prescritto la condizione che (di cui al verbale di conferenza di variante prot. 10410 del 30 luglio 2026): -----

- Mobilità - Si prende atto che le indicazioni contenute nel parere VAS sono state recepite (punto F nell'atto unilaterale d'obbligo). Si specifica che tutte le opere ricadenti lungo le strade di competenza provinciale dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione da parte del servizio Manutenzione Strade della Provincia di Como; -----

- [.....] l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio, si rimanda al sito della Comunità Energetica Rinnovabile EPC - Energie Provincia Como (www.cerprovinciacomo.it), di cui la scrivente amministrazione è socio fondatore e capofila di progetto e codesto spettabile comune socio fondatore, per un'eventuale adesione del proponente la variante nel ruolo di prosumer; -----

* il verbale della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona per la "variante urbanistica puntuale al vigente P.G.T." (procedura art. 8 D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii. e art. 97 e correlati L.R. 12/2005 e s.m.i.) Protocollo 10410 del 30 luglio 2026 costituisce atto di adozione, di cui all'art. 97 comma 4 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.; -----

* ai sensi dell'art. 14-ter comma 7 della L. 241/1990 e ss.mm.ii. è stato considerato acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero nel caso di cui trattasi non abbia partecipato alla conferenza dei servizi e non si sia espresso entro i termini con specifico parere scritto; -----

* determinazione n. 713 del 30 luglio 2026 di affidamento alla società NETWEEK ADV SRL, P.Iva e C.F. 03626630044 del servizio di pubblicazione sul quotidiano locale "*Giornale di Olgiate*" di specifico avviso con indicazione dei termini rispettivamente di deposito degli atti in pubblica visione (15 quindici giorni dal 30 luglio 2026 al 13 agosto 2026) e di presentazione osservazioni (successivi 15 quindici giorni dal 14 agosto 2026 al 28 agosto 2026); -----

* pubblicazione di avviso nel portale dell'ente per la visio-

ne e presentazione di osservazioni di cui sopra, nelle seguenti sezioni: -----

- Amministrazione trasparente - Pianificazione e governo del territorio - PGT - varianti puntuali - Società Eurotec srl - Variante PGT - Conferenza dei servizi e Documentazione, link: Società Eurotec Srl - Comune di Villa Guardia; -----

- home page - PGT varianti puntuali - Società Eurotec srl - Variante PGT - Conferenza dei servizi e Documentazione, - link: Società Eurotec Srl - Comune di Villa Guardia; -----

- link generale dell'ente: <https://www.comune.villaguardia.co.it/it>; -----

- Albo pretorio on-line; -----

* pubblicazione dell'avviso sintetico nel quotidiano locale il Giornale di Olgiate dell'8 agosto 2026; -----

* nei termini di cui all'art. 13 comma 3 della L.R. 12/2005 (ovvero entro il 17 luglio 2026) non sono pervenute osservazioni/contributi delle parti sociali ed economiche (rif.: avviso di avvio procedimento variante urbanistica del 17 giugno 2026); -----

* nei termini di cui all'art. 97 comma 4 della L.R. 12/2005, ovvero entro il 28 agosto 2026, non sono pervenute osservazioni (rif.: avviso di variante urbanistica del 30 luglio 2026);

17. con delibera di G.C. n. 77 del 28 agosto 2026 sono state parzialmente approvate delle modifiche alle precedenti deliberazioni di G.C. n. 28/2026 e 55/2026 e precisamente: -----

RIEPILOGO SINTETICO DELLE OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO ONERI I^ E II^ E LORO VALORE + SOMME DOVUTE ALL'ENTE + COSTO COLLAUDO + COSTO DI COSTRUZIONE (SMALTIMENTO RIFIUTI) -----

(i) euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila virgola zero zero): per monetizzazione ai sensi della L.R. 12/2005 art. 8 e del "Regolamento per la determinazione degli importi negoziali" del Comune di Villa Guardia. -----

Tale somma dovrà essere corrisposta come segue: -----

* euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) entro il 31 (trentuno) gennaio 2027 (duemilaventisette); -----

* euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero) entro il 31 (trentuno) agosto 2028 (duemilaventotto); -----

e comunque prima della data di ultimazione dei lavori; dette somme dovranno essere coperte da idonea polizza fidejussoria/bancaria a garanzia dei pagamenti dovuti all'ente. -----

Necessita variazione di bilancio per incremento dello stesso;

(ii) euro 266.306,57 (duecentosessantaseimilatrecentosei virgola cinquantasette): realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie della pista ciclabile lungo Via Monte Bianco nord e sistemazione laterale adiacente. --

Necessita variazione di bilancio per incremento del patrimonio comunale; -----

(iii) euro 159.699,27 (centocinquantanovemilaseicentonovantanove virgola ventisette): realizzazione opere di urbanizzazione primarie e secondarie di sicurezza stradale per l'uscita

degli automezzi lungo la S.P. 24, così come concordato con l'Ufficio Strade della Provincia di Como e successivo Parere di RL in sede di VAS. -----

Necessita variazione di bilancio per incremento del patrimonio comunale; -----

(iv) euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero): per monetizzare, ai sensi dell'Art. 9 del "Regolamento di applicazione del contributo di costruzione e delle monetizzazioni" del Comune di Villa Guardia, di cui: -----

* euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), prevista nel primo atto unilaterale d'obbligo, -----

* euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) determinato nel presente atto unilaterale d'obbligo, salvo conguagli; ----

somme da corrispondere all'ente in un'unica soluzione a seguito di specifico atto (avviso emanazione Permesso di Costruire "Assistito"), inerente agli standards urbanistici dovuti. ----

Necessita variazione di bilancio per incremento dello stesso;

(v) euro 2.143,00 (duemilacentotrenta virgola zero zero) oltre imposte di legge: costo del collaudo delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri, in premessa; -----

somma da corrispondere all'ente in un'unica soluzione a seguito di specifico atto (avviso emanazione Permesso di Costruire "Assistito"). -----

Necessita variazione di bilancio (entrata/uscita) per affidamento servizio tecnico di collaudo opere di urbanizzazione; --

(vi) euro 68.263,29 (sessantottomiladuecentosessantatre virgola ventinove): specifica del conteggio: -----

* costo di costruzione smaltimento rifiuti mq. 10.965,99 (diecimilanovecentosessantacinque virgola novantanove) x euro/mq. 4,15 (quattro virgola quindici) = euro 45.508,86 (quarantacinquemilacinquecentotto virgola ottantasei) -----

* incremento 50% (cinquanta per cento) Smr art. 43 c. 2-sexies punto c) L.R. 12/2005: euro 45.508,86 (quarantacinquemilacinquecentotto virgola ottantasei) x 50% (cinquanta per cento) = euro 22.754,43 (ventiduemilasettecentocinquantaquattro virgola quarantatre) -----

Totale euro 68.263,29 (sessantottomiladuecentosessantatre virgola ventinove) [euro 45.508,86 (quarantacinquemilacinquecentotto virgola ottantasei) + euro 22.754,43 (ventiduemilasettecentocinquantaquattro virgola quarantatre)]. -----

Somma da corrispondere all'ente in un'unica soluzione a seguito di specifico atto (avviso emanazione Permesso di Costruire "Assistito"). -----

Calcolato ai sensi dell'art. 3.2 del REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE MONETIZZAZIONI (approvato dal C.C. con delibera n. 21 del 24 luglio 2018) e art. 49 della L.R. 12/2005, maggiorato del 50% (cinquanta per cento) di cui all'art. 43, comma 2 sexies lett. c, d, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urba-

na e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune). -----
Totale euro 1.066.412,13 (unmilionesessantaseimilaquattrocen-
tododici virgola tredici). -----

18. Lo schema del presente atto unilaterale d'obbligo dell'am-
bito di trasformazione denominato "ATP/4", è stato approvato
dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 77 in data 28 ago-
sto 2026. -----

----- **TUTTO CIÒ PREMESSO SI IMPEGNA** -----

A. In forma irrevocabile per sé e per i propri aventi causa
ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando
che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolan-
te e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento de-
gli obblighi contenuti negli articoli seguenti, attestato con
appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comu-
ne. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione,
parziale o totale, dell'area oggetto del presente atto, gli
obblighi assunti dal soggetto attuatore con il presente atto,
si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemen-
te da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le
quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono
opponibili alle richieste di quest'ultimo; -----

B. a monetizzare, ai sensi della L.R. 12/2005 art. 8 e del
"Regolamento per la determinazione degli importi negoziali"
del Comune di Villa Guardia, la somma di euro 460.000,00
(quattrocentosessantamila virgola zero zero), inerente agli
importi negoziali relativi al progetto di cui al PDC Assisti-
to, che dovrà essere corrisposta come segue: -----

* quanto ad euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero)
entro il 31 (trentuno) gennaio 2027 (duemilaventisette); -----

* quanto ad euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola ze-
ro zero) entro il 31 (trentuno) agosto 2028 (duemilaventotto)
e comunque prima della data di ultimazione lavori; -----
dette somme dovranno essere coperte da idonea polizza assicu-
rativa/bancaria, vincolante per provvedimento finale del Per-
messo di Costruire; -----

C. a realizzare la pista ciclabile lungo via Monte Bianco
nord con una lunghezza di 190 (centonovanta) metri e larghez-
za di 3,00 (tre virgola zero zero) metri per una superficie
di circa 570 (cinquecentosettanta) mq., in collegamento con
percorso provinciale lungo la S.P. 24 così come riportata nel-
la "Relazione Integrativa (R.I.)", già presente nel primo at-
to unilaterale d'obbligo, come sopra specificato e con le ca-
ratteristiche tecniche di dettaglio che saranno concordate in
fase di rilascio e ciò a scomputo degli oneri di urbanizzazio-
ne primaria e secondaria dovuti per l'insediamento; -----

D. a monetizzare, ai sensi dell'Art. 9 del "Regolamento di ap-
plicazione del contributo di costruzione e delle monetizzazio-
ni" del Comune di Villa Guardia, la somma di euro 110.000,00
(centodiecimila virgola zero zero), di cui euro 70.000,00

(settantamila virgola zero zero) prevista nel primo atto unilaterale d'obbligo e di euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) determinato dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo conguagli, che saranno corrisposte contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire Assistito ed inerenti agli standards urbanistici dovuti; -----

E. a realizzare il "Verde di mitigazione" interno all'ATP/4, lungo la S.P. 24 (alberature, siepi, prato) e lungo la Roggia Fossato (siepe) per circa 1.700 (millesettecento) mq. e una riqualificazione stradale di via Monte Bianco nord (sistemazione fondo stradale) secondo lo schema nella "Relazione Integrativa (RI)" e caratteristiche tecniche di dettaglio che saranno concordate in fase di rilascio del Permesso di Costruire Assistito; -----

F. a realizzare le opere di sicurezza stradale per l'entrata e l'uscita degli automezzi lungo la S.P. 24, così come concordato con l'Ufficio Strade della Provincia di Como e come richiesto da Regione Lombardia con nota prot. com.le n. 5717 del 17 aprile 2026 ed in particolare: -----

a) realizzazione di un cordolo centrale spartitraffico sul tratto prospiciente l'area di intervento tra l'accesso carrai in entrata e l'uscita carraia dell'insediamento, allo scopo di moderare la velocità di transito e inibire la possibilità di svolta a sinistra per i mezzi in uscita ed in entrata del comparto, nonché al contiguo attraversamento della S.P. 24 da parte della pista ciclopeditone, con funzione di isola salvagente; -----

b) asfaltatura delle banchine tra i nodi "R1" e "R2", costituendo di fatto requisito di sostenibilità dei flussi aggiuntivi generati dalla trasformazione; -----

con le caratteristiche tecniche che saranno pattuite in fase di rilascio del Permesso di Costruire Assistito e schematizzate nella "Relazione Integrativa (R.I.)"; -----

G. a versare il costo di costruzione (smaltimento rifiuti) per euro 68.263,29 (sessantottomiladuecentosessantatre virgola ventinove): -----

* costo di costruzione smaltimento rifiuti mq. 10.965,99 (diecimilanovecentosessantacinque virgola novantanove) x euro/mq. 4,15 (quattro virgola quindici) = euro 45.508,86 (quarantacinquemilacinquecentotto virgola ottantasei) -----

* incremento 50% (cinquanta per cento) Smr art. 43 c 2-sexies punto c) L.R. 12/2005: euro 45.508,86 (quarantacinquemilacinquecentotto virgola ottantasei) x 50% (cinquanta per cento) = euro 22.754,43 (ventiduemilasettecentocinquantaquattro virgola quarantatre). -----

Totale euro 68.263,29 (sessantottomiladuecentosessantatre virgola ventinove) [euro 45.508,86 (quarantacinquemilacinquecentotto virgola ottantasei) + euro 22.754,43 (ventiduemilasettecentocinquantaquattro virgola quarantatre)]; -----
calcolato ai sensi dell'art. 3.2 del Regolamento di applica-

zione del contributo di costruzione e delle monetizzazioni (approvato dal C.C. con delibera n. 21 del 24 luglio 2018) e art. 49 della L.R. 12/2005, maggiorato del 50% (cinquanta per cento) di cui all'art. 43, comma 2-sexies lett. c, d, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche da "EUROTEC S.R.L.", in accordo con il Comune); -----

H. a dare atto, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo relativo agli immobili privati, dello stato di avanzamento delle opere sopra citate e della presenza delle opere di urbanizzazione necessarie per rendere il futuro immobile agibile a norma di legge. La completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire precedentemente all'ultimazione delle prime opere relative agli immobili privati. L'esecuzione diretta di opere pubbliche afferenti alle urbanizzazioni primarie funzionali all'intervento stesso da parte del soggetto promotore dell'istanza di Permesso di Costruire sono disciplinate dall'articolo 46, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della Legge Regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'art. 10, comma 2, nonché ai sensi dell'art. 13, comma 7, del decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 che testualmente recita "Le disposizioni del codice si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. -----

L'allegato I.12 individua le modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione; -----

I. a consentire al Comune di verificare, in ogni momento, le opere in corso di esecuzione, fatto salvo in ogni caso il collaudo finale. A far tempo dall'inizio dei lavori, si darà corso al collaudo in corso d'opera. Ultimate le opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore dovrà presentare al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione per la redazione del collaudo finale e la successiva presa in carico delle opere oggetto di cessione. Le opere saranno collaudate, in corso d'opera, a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore che ne deve anticipare l'onere. Può essere disposto il collaudo parziale di parte delle opere di urbanizzazione purché costituisca lotto funzionale, a richiesta motivata del soggetto attuatore ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni

collaudo parziale si procede con le modalità di cui sopra. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo. Le opere di urbanizzazione sono soggette al collaudo tecnico funzionale in corso d'opera e amministrativo. Prima del rilascio del Permesso di Costruire e/o in generale alla formazione del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere in argomento, il Comune procede alla nomina del collaudatore; -----

J. a dare immediata notizia al Comune dell'avvenuta ultimazione delle opere, che disporrà la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico/amministrativo mediante nomina del collaudatore, i cui costi saranno interamente a carico del soggetto attuatore che provvederà a versarli al Comune successivamente alla stipula del presente atto unilaterale d'obbligo, entro un mese dalla comunicazione di emissione del Permesso di Costruire e comunque prima del rilascio dello stesso e per un importo pari ad euro 2.143,00 (duemilacentotrentaquattro virgola zero zero) oltre imposte di legge. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego. Rimane in capo al soggetto attuatore l'obbligo di fornire al collaudatore la necessaria documentazione e il necessario supporto tecnico operativo per tramite della D.L., per il corretto espletamento dell'incarico. Sono altresì a carico del soggetto attuatore gli oneri connessi alle operazioni tecniche, prove in sito, analisi di laboratorio e quant'altro il collaudatore ritenga necessario disporre per le finalità dell'incarico in argomento. Il collaudo o la sua predetta formazione tacita sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati "as built" ("come costruito") che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione; -----

K. a precisare che l'obbligazione assunta è quella di realizzare le opere, pertanto non si darà luogo ad alcun conguaglio ove l'esecuzione delle opere suddette comportasse una spesa maggiore di quella prevista dal computo metrico estimativo prodotto che di seguito vengono riportate: -----

* euro 266.306,57 (duecentosessantaseimilatrecentosei virgola cinquantasette) che riguardano: -----

a) la realizzazione di una nuova pista ciclabile lungo via Monte Bianco nord (strada consortile), come collegamento tra il Torrente Livoscia/Roggia Fossato e la pista prevista dalla Provincia di Como lungo la riqualificata SP 24; -----

b) la riqualificazione della via Monte Bianco nord (strada

consortile); -----

c) la realizzazione una serie di mitigazioni verdi sia verso la SP 24 sia verso il Torrente Livescia/Roggia Fossato; -----

* euro 159.699,27 (centocinquantanovemilaseicentonovantanove virgola ventisette) che riguarda la realizzazione delle opere di sicurezza stradale per l'entrata e l'uscita degli automezzi lungo la SP 24 e asfaltatura delle banchine tra i nodi "R1" e "R2"; -----

L. al rimborso, secondo le modalità previste e da comunicarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, delle somme dovute per la pubblicazione dell'avviso sul quotidiano locale il Giornale di Olgiate dell'8 agosto 2026 di euro 187,00 (centotantasette virgola zero zero) giusta determinazione n. 713 del 30 luglio 2026; -----

M. alla presentazione di idonea polizza assicurativa/bancaria per complessivi euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila virgola zero zero) [euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) + euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero)], di cui alla precedente lett. B. -----

Polizza vincolante per il rilascio del Permesso di Costruire;

N. alla presentazione, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli, della fidejussione assicurativa/bancaria con scadenza annuale automaticamente rinnovabile di anno in anno, per euro 426.005,84 (quattrocentoventiseimilacinque virgola ottantaquattro), corrispondente all'importo delle opere da realizzare, oltre IVA, questa pari al 10% (dieci per cento) dell'importo delle opere per un totale di euro 468.606,42 (quattrocentosessantottomila-seicentosei virgola quarantadue). -----

Polizza vincolante per il rilascio del Permesso di Costruire.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e non potrà essere disposto lo svincolo parziale della fidejussione. In caso di mancata tempestiva esecuzione delle opere di cui sopra, il Comune provvederà d'ufficio avvalendosi della suddetta garanzia fideiussoria. Ogni garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La validità minima delle garanzie dovrà essere fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti con il presente atto unilaterale d'obbligo per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione. In caso di inosservanza degli obblighi assunti, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esat-

to adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata o con PEC. Decorso il termine di 30 (trenta) giorni dopo la fine dei lavori di cui all'art. 15 c. 2 del D.P.R. 380/01 potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'istituto garante che ha rilasciato la fideiussione. La fideiussione verrà restituita, qualora eventuali aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per avvenuto parziale svincolo degli obblighi. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione dell'ambito di trasformazione, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura del soggetto attuatore, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la data di collaudo definitivo delle opere e la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione del presente atto unilaterale d'obbligo, divenute inoppugnabili e definitive. -----

Il Comune si è riservato la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del soggetto attuatore ed a sue spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni dopo la fine dei lavori di cui all'art. 15 c. 2 del D.P.R. 380/01 stabilito dal presente atto unilaterale e il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 (trenta) giorni. Qualora l'entità o la particolare natura delle opere di urbanizzazione lo rendesse opportuno, il Comune si è riservato la facoltà di richiedere al soggetto attuatore di produrre idonea polizza indennitaria decennale, nonché per responsabilità civile verso terzi decennale, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi. -----

L'art. 97 comma 5 *bis* della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. prevede che, nel caso di approvazione, mediante procedura di Sportello Unico Attività Produttive, di progetti comportanti variante agli strumenti comunali vigenti, il soggetto attuatore debba sottoscrivere, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del Consiglio Comunale, atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna a realizzare

l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi fissati, nonché ad iniziare i lavori entro 9 (nove) mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica. Il soggetto attuatore sottoscrive il presente atto unilaterale d'obbligo in seguito ad approvazione del progetto avvenuto in Conferenza dei Servizi con Protocollo 10410 del 30 luglio 2026, antecedentemente la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione e perfezionamento della variante urbanistica. -----

Segue Tabella riepilogativa oneri in capo alla società "EURO-TEC S.R.L.": -----

1) OGGETTO: importi negoziali ai sensi della L.R. 12/2005 art. 8 e del "Regolamento per la determinazione degli importi negoziali" -----

IMPORTO: euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila virgola zero zero) -----

RICHIEDENTE: Comune di Villa Guardia -----

2) OGGETTO: standards urbanistici ai sensi dell'art. 9 del "Regolamento di applicazione del contributo di costruzione e delle monetizzazioni" -----

IMPORTO: euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) --

RICHIEDENTE: Comune di Villa Guardia -----

3) OGGETTO: realizzazione di una nuova pista ciclabile lungo via Monte Bianco nord (strada consortile), come collegamento tra il Torrente Livescia/Roggia Fossato e la pista prevista dalla Provincia di Como lungo la riqualificata SP 24, la riqualificazione della via Monte Bianco nord (strada consortile) e una serie di mitigazioni verdi sia verso la SP 24 sia verso il Torrente Livescia/Roggia Fossato -----

IMPORTO: euro 266.306,57 (duecentosessantaseimilatrecentosei virgola cinquantasette) -----

RICHIEDENTE: Comune di Villa Guardia -----

4) OGGETTO: opere di sicurezza stradale per l'entrata e l'uscita degli automezzi lungo la S.P. 24 -----

IMPORTO: euro 159.699,27 (centocinquantanovemilaseicentonovantanove virgola ventisette) -----

RICHIEDENTE: Provincia di Como e Regione Lombardia -----

5) OGGETTO: costo di costruzione (smaltimento rifiuti): calcolato ai sensi dell'art. 3.2 del REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE MONETIZZAZIONI (approvato dal C.C. con delibera n. 21 del 24 luglio 2018) e art. 49 della L.R. 12/2005, maggiorato del 50% (cinquanta per cento) di cui all'art. 43, comma 2 *sexies* lett. c, d, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dal soggetto attuatore, in accordo con il Comune) -----

IMPORTO: euro 68.263,29 (sessantottomiladuecentosessantatre virgola ventinove) -----

RICHIEDENTE: Comune di Villa Guardia -----

6) OGGETTO: collaudo tecnico/amministrativo mediante nomina del collaudatore -----

IMPORTO: euro 2.143,00 (duemilacentoquarantatré virgola zero zero) -----

RICHIEDENTE: Comune di Villa Guardia -----

TOTALE euro 1.066.412,13 (unmilionesessantaseimilaquattrocentododici virgola tredici); -----

O. a fornire ulteriore documentazione tecnica per il positivo collaudo di R.L./PGTWEB (schede tecniche, relazioni, etc) da far pervenire alla competente Area Edilizia Privata e Territorio del Comune a cura del soggetto attuatore a firma di tecnico abilitato, rendendosi altresì disponibile al caricamento dei relativi documenti nel portale PGTWEB, prodromica alla pubblicazione sul BURL. -----

Spese -----

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente atto unilaterale d'obbligo 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. -----

Il soggetto attuatore si impegna a trasmettere al Comune una copia autentica del presente atto. -----

Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto a favore del Comune di Villa Guardia, con sede in Villa Guardia, codice fiscale 00602060139, con pieno esonero per i competenti uffici e funzionari da ogni loro responsabilità, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale. ----

Casinate con Bernate, 4 settembre 2026 -----

Firmato: Fulvia Zatti -----

N. 1850/1289 Repertorio -----

----- **AUTENTICA DI FIRMA** -----

Io, SIMONE PARRAVICINI, notaio in Como, Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Como e Lecco, certifico che: -----

Fulvia Zatti, nata a Como il 13 gennaio 1971, domiciliata per la carica presso la sede della società infra indicata, per conto ed in rappresentanza di "**EUROTEC S.R.L.**", con unico socio, con sede in Milano, corso Giuseppe Garibaldi n. 49, capitale euro 99.000 i.v., iscritta al registro delle imprese di Milano, Monza Brianza, Lodi, numero di iscrizione e codice fiscale 11704290151, nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società stessa; -----

della cui identità personale sono certo, ha apposto personalmente ed alla mia presenza la propria sottoscrizione sull'atto che precede, in calce ed a margine, alle ore nove e venticinque minuti; dell'atto ho dato lettura alla parte. -----
In Casinate con Bernate, via Adda nn. 18/20, presso la sede di

"BIANCHI E C. - TRASPORTI INTERNAZIONALI - SOCIETA' A RESPON-
SABILITA' LIMITATA", il 4 (quattro) settembre 2026 (duemila-
ventisei). -----

Firmato: Simone Parravicini notaio -----

Io Simone Parravicini, notaio in Como, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Como e Lecco, certifico che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo munito delle prescritte firme, ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.Lgs. 82/2005.

Como, 7 settembre 2026

File firmato digitalmente dal notaio SIMONE PARRAVICINI