

BOZZA

Revisione-3-del 17-11-25

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

VARIANTE URBANISTICA SUAP – CASCINA BRUGO – VIA FIRENZE 15 IN COMUNE DI VILLA GUARDIA (CO)

L'anno duemila___, il giorno _____ del mese di _____ (___/___/202_)

IL SOTTOSCRITTO

Il signor **Athilio TETTAMANTI**, nato a COMO il 15.09.1963, cf TTT TTL 63P15 C933D, che interviene al presente atto in qualità di AMMINISTRATORE UNICO della società

FIORI BIANCHI S.R.L. C.F. e P.IVA 03724220136 con sede in via Firenze n. 15 nel comune di VILLA GUARDIA

PREMESSO CHE

1) - Il Signor Athilio TETTAMANTI

è pieno proprietario dei seguenti immobili: fabbricato di Antica Formazione denominato CASCINA BRUGO sito in comune di Villa Guardia via FIRENZE con relative aree esterne di pertinenza

Il suddetto immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate di Como - Ufficio Territorio - Catasto Fabbricati - Comune censuario di Villa Guardia - sezione CIVELLO AL FOGLIO 2 – MAPPALE 70 suddiviso in diversi subalterni mentre le aree esterne di pertinenza risultano censite al catasto terreni con i seguenti identificativi:

VENGONO RIPORTATI LE PORZIONI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VARIANTE SUAP:

PORZIONE DEL MAPPALE CATASTO TERRENI FOGLIO 2 MAPPALE 488 – SEMINATIVO ARBOREO - CLASSE 3 CONSISTENZA 2200 MQ – RD EURO 7,95 – RA EURO 7,95

I mappali risultano tutti di proprietà esclusiva del suddetto proprietario.

2) - la società FIORI BIANCHI SRL risulta CONDUTTRICE, con contratto di Locazione del 19.06.2020 registrato a Como il 02.07.2020 prot. 20070214012449144, di parte dei subalterni presenti nel compendio immobiliare di Cascina Brugo, tra cui l'area esterna di pertinenza oggetto del presente Atto distinta al F. 2 mapp. 488.

3) - Le proprietà sono pervenute al Signor Athilio TETTAMANTI:

* atto del notaio DR. CAMILLA PELIZZATTI del 21.06.2016 rep. n. 40805 racc. n. 13576 registrato a COMO il 28.06.2016 al n. 11434

* atto del notaio DR. MASSIMO CASPANI del 30.07.1992 rep. n. 18820 racc. n. 6140 registrato a COMO il 06.08.1992 al n. 2577.

VISTO CHE

A) – Il comparto formato dal fabbricato con porzione dell'area di pertinenza ricade nel vigente PGT in zona "NAF – NUCLEI ANTICA FORMAZIONE". Le rimanenti aree di pertinenza risultano in zona agricola, verde privato e area boscata.

E' stata intenzione della proprietà di effettuare un totale intervento di riqualificazione dell'immobile.

L'obbiettivo progettuale è stato quello di donare al fabbricato una funzione contemporanea che sia compatibile con la conservazione degli stili storici presenti nella corte. Questo obiettivo è stato inizialmente pianificato in diversi lotti di intervento che sono serviti a rientrare degli investimenti effettuati con l'inizio delle nuove attività progettate.

La Disciplina NAF all'interno normativa del PGT prevede:

All'interno della disciplina specifica per i nuclei di antica formazione presente nel PGT, l'elaborato 3B (MODALITÀ D'INTERVENTO) del PGT vigente, al quadro 15 analizza l'intero comparto di "Cascina Brugo", identificando i diversi edifici che lo compongono, sui quali sono ammessi interventi di diverso livello:

.- sulla porzione principale del comparto è ammesso un Grado di intervento di Livello 2 (GL2): <Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti>;

.- sulla porzione residua della "Cascina Brugo" è consentito un maggiore Grado di intervento di Livello 3 (GL3): <Ristrutturazione edilizia con ricostruzione dell'edificio>.

Gli interventi di cui sopra, nella "Normativa tecnica" del PGT sono disciplinati dall'art. 20 "NAF – CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE", punto 3 "Modalità di intervento", punti c. (GL2) e d. (GL3).

L'area oggetto del presente Atto, distinta al CATASTO TERRENI FOGLIO 2 MAPPALE 488, ricade nel PGT in "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP"

A seguito della presentazione dei progetti parziali, sulle suddette porzioni di fabbricato che formano la corte, emergevano sviluppi e modifiche da un punto di vista progettuale e funzionale, che interessavano i lotti già oggetto di lavori ed interessavano altresì NUOVI lotti all'interno della corte.

Parallelamente ed in contemporanea alla redazione dei progetti edilizi ed ai relativi interventi di riqualificazione la società **Fiori Bianchi srl** ha iniziato un'attività commerciale con utilizzo turistico-ricettivo di porzione dell'immobile.

Tale attività è stata ampliata nel corso degli anni ed a seguito degli interventi di riqualificazione.

L'attività risulta ancora in fase di sviluppo con la prosecuzione degli interventi edilizi.

Per tale motivazione viene redatto il progetto di variante SUAP.

L'obbiettivo primario del progetto SUAP in variante al vigente PGT è quello di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di spazi adibiti alla sosta dei veicoli in una parte del territorio che risulta carente nell'offerta di spazi adeguati sia come stalli lungo la viabilità sia come aree a parcheggio.

Da qui l'esigenza di realizzare un parcheggio privato, per una superficie pari a 1.930 mq, su area già di proprietà privata, oggi individuata dal PGT come "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP"

B) – Il comune di Villa Guardia è dotato di REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del d.p.r. 380/2001 e s.m.i.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter), comma 4, articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico ed edilizio, l'approvazione di specifiche varianti a piani urbanistici vigenti o agli strumenti urbanistici comunali o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche qualora tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici o variazione di aree urbanisticamente rilevanti.

C) - Gli elementi dimensionali dell'ambito sono i seguenti:

La funzione dell'immobile Cascina brugo e' per la quasi totalità residenziale con la presenza funzioni accessorie ancora legate all'antico utilizzo rurale (rif. fienile).

Porzione del piano terra risulta adibito ad attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande.

Il progetto prevede per l'area oggetto di intervento il cambio di destinazione d'uso dall'attuale funzione agricola a:

ART. 28 TC - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, con individuazione della scritta "TC/Pr2" riportando la dicitura in normativa: aree destinate a parcheggio privo di volumetria.:

TOTALE SUPERFICE PARCHEGGIO PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE: 1.930 MQ

D) - In data ____ è stato depositato tramite portale SUEI del Comune di Villa Guardia il progetto di Richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE per REALIZZAZIONE DI NUOVA AREA A PARCHEGGIO all'interno del comparto "Cascina Brugo" a firma dell'ARCH. ANTONIO FERRENTINO di Lomazzo.

E) - Il progetto depositato risulta una VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE TRAMITE SPORTELLO SUAP; e risulta conforme al REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO.

F) – in data _____ veniva rilasciato PERMESSO DI COSTRUIRE N. DEL

CONSIDERATO CHE

Le opere di cui al PDC, costituito dalle aree indicate in premessa, verranno realizzate in conformità al PGT del Comune di Villa Guardia, alle norme di cui al presente Atto Unilaterale, nonché ai sotto elencati elaborati, allegati, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, e precisamente:

- Tavola 1 – INQUADRAMENTO
- Tavola 2 – PROGETTO E DETTAGLI COSTRUTTIVI
- Tavola 3 – SEZIONI
- Relazione Tecnica

Quanto sopra premesso, visto e considerato con il presente atto, la società **FIORI BIANCHI S.R.L.** **si obbliga**, in forma irrevocabile per sé e per i propri aventi causa:

Art. 1)
(Oggetto)

- (i) a dare esecuzione al progetto REALIZZAZIONE DI NUOVA AREA A PARCHEGGIO all'interno del comparto "Cascina Brugo" con funzione COMMERCIALE. Il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso dall'attuale funzione agricola a AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, con individuazione della scritta "TC/Pr2" riportando la digitura in normativa: aree destinate a parcheggio privo di volumetria.
- (ii) alla corresponsione del CONTRIBUTO STRAORDINARIO di cui al Regolamento del Comune di Villa Guardia.

Art. 2)
(Importo Contributo Straordinario)

- (i) così come da Regolamento la modalità di calcolo del contributo straordinario (cd. CS) è basato sull'incremento di valore "*plusvalore*" che è quantificato in rapporto ai valori economici di mercato prima (VM-prima) e dopo (VM-dopo) l'intervento urbanistico dal quale si costituisce il maggior valore generato o "*plusvalore*";

La quota di contributo straordinario è determinata in una misura minima pari al 50% del plusvalore o maggior valore generata dall'intervento.

Nel caso in cui la proposta di intervento ricadesse su edifici esistenti o aree già edificate, sarà possibile detrarre i costi che il privato dovrà sostenere per la realizzazione dell'intervento, ovvero i così definiti "costi di trasformazione (CT)

- (ii) L'importo del contributo minimo risulta di € 39.452,65 (si veda calcolo contributo straordinario allegato)
- (iii) L'importo concordato risulta di € 47.285,00.

Art. 3)
(Pagamento a Scomputo Opere Pubbliche)

- (i) il pagamento del suddetto importo avverrà totalmente a scomputo con la realizzazione di opere pubbliche di RISOLUZIONE/RIDUZIONE PROBLEMATICHE DI RISTAGNO ACQUE METEORICHE LUNGO VIA FIRENZE con progetto a firma del GEOL. FRATI STEFANO di Villa Guardia e dell'ING. TURCATTI DANIELE di Lurate Caccivio (CO). L'importo delle opere comprensivi dei costi di sicurezza e dell'IVA risulta di € 48.151,25.
- (ii) **Tale importo risulta maggiore dell'importo concordato di cui al prec art. 2 e verrà interamente pagato dalla società FIORI BIANCHI S.R.L**

Art. 4)
(Esecuzione opere pubbliche a scomputo contributo straordinario)

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 all'art. dell'articolo 46, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 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".

Art. 4 bis
(Cessione Aree per alienazione)

In caso di cessione delle aree per alienazione, a trasferire espressamente agli acquirenti dei singoli lotti, le obbligazioni previste dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, inclusi gli obblighi di natura economica e di prestazione delle garanzie finanziarie. La fidejussione potrà tuttavia essere svincolata solo qualora eventuali aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata. Sino all'accettazione della nuova polizza rimarrà valida ed efficace la garanzia indicata all'articolo 5.

Art. 4 ter
(Costituzione servitù)

la realizzazione delle opere pubbliche di RISOLUZIONE/RIDUZIONE PROBLEMATICHE DI RISTAGNO ACQUE METEORICHE LUNGO VIA FIRENZE con progetto a firma del GEOL. FRATI STEFANO di Villa Guardia e dell'ING. TURCATTI DANIELE di Lurate Caccivio (CO) riportate nel precedente art. 3, per la sola porzione di area di privata di proprietà Tettamanti evidenziata negli elaborati progettuali, costituirà una servitù ad uso pubblico a favore del Comune per il passaggio delle tubazioni presenti nel sottosuolo ed a carico del lotto di cui al mapp. 488 di proprietà Tettamanti.

Art. 4 quater
(Collaudo)

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.

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.

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 di cui al comma precedente.

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.

Rimane in capo ai proponenti l'obbligo di fornire al collaudatore la necessaria documentazione e il necessario supporto tecnico operativo per tramite del D.L., per il corretto espletamento dell'incarico. Sono altresì a carico dei proponenti gli oneri connessi alle operazioni tecniche, prove in situ, 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 interrato, nonché da un piano di manutenzione.

Per le opere di cui trattasi il costo del collaudo è stato quantificato in complessivi € 2.000,00, importo corrisposto al Comune di Villa Guardia il _____ a mezzo di _____

Art. 4 quinquies (spese e oneri)

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.

Art. 4 sexies (Termini)

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 proponente 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;

- La parte proponente sottoscrive il presente atto unilaterale d'obbligo in seguito ad approvazione del progetto avvenuto in Conferenza dei Servizi del _____, antecedentemente la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione e perfezionamento della variante urbanistica.

Art. 5) (Garanzie)

A dare atto che:

- a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli, è stata prestata fidejussione assicurativa/bancaria emessa da _____, Filiale di _____ in data _____ portante il n. _____ di identificativo, con scadenza annuale automaticamente rinnovabile di anno in anno, per Euro _____/00 (Euro _____=);

- 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.

- la garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico o certificato di regolare esecuzione di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. La 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, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma del Codice Civile.
