

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Atto Unilaterale d'Obbligo

ai sensi art. 23.1 delle Disposizioni Attuative del PGT del Comune di Como

Allegato al PERMESSO DI COSTRUIRE

L'anno 2019 il giorno del mese di maggio in Como, innanzi a me Notaio Dott. Christian Nessi è personalmente comparso:

ANDREA SASSI codice fiscale SSSNDN92T29C933U, nato a Como, il 29/12/1992, residente in Como., Via Crispi n.27, cellulare 3463330945, in qualità di AMMINISTRATORE UNICO della società SIRTORI 2016 SRL, con sede in Via Innocenzo XI n. 19 22100 Como con P. IVA 03652630132, PEC pecsirtori2016@legalmail.it, e di seguito individuata come "Soggetto richiedente" rappresentata da

PREMESSO

- A) in forza dell'atto del 09.11.2016, Repertorio n. 42.712, Raccolta n. 23.561, a firma Notaio Stefano Giuriani è divenuta proprietaria dell'immobile sito in Comune di Como via Sirtori 2 , costituito da immobile Censito al Catasto Fabbricati, Sez. Borghi, Foglio 8, Mappale 2177, Sub. 709, PT, 1P, 2P, cat. A/10;
- B) il vigente Piano di Governo del Territorio, come approvato con D.d.C. n. 32 del 13/06/2013 e a seguito di successive varianti: approvate con D.d.C.- n. 64 del 11/07/2016, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 42 del 19/10/2016 e D.d.C. n. 38 del 28/05/2018, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 26 del 27/06/2018, nel Piano delle Regole, classifica detta porzione di fabbricato, unitamente all'intero immobile, come ambito CT3 delle Disposizioni attuative del Vigente P.G.T- - Piano delle Regole;
- C) la porzione di edificio destinata a *attrezzature ed impianti destinati alla gestione delle reti tecnologiche* è inserita dal vigente P.G.T. – Piano dei servizi tra i "Servizi esistenti – Attrezzature ed impianti destinati alla gestione delle reti tecnologiche" e pertanto in merito alle sopravvenute esigenze e/o mutate condizioni gestionali/patrimoniali occorre riferirsi all'art. 23.3 delle Disposizioni Attuative del vigente P.G.T. – Attuazione del Piano dei Servizi;
- D) l'intervento proposto, prevede il mutamento di destinazione d'uso degli spazi destinati a "Servizio" in dismissione con la trasformazione in n. 6 alloggi con destinazione residenziale, è subordinato alla preventiva approvazione di un Permesso di Costruire in conformità alle previsioni dell'art.23.3 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole e che comporta anche il cambio di destinazione d'uso da Uffici del comparto definito ad *attrezzature ed impianti destinati alla gestione delle reti tecnologiche a residenza*;

E) gli adempimenti di cui all'art. 23.3, sui ritengono soddisfatti tramite il presente Atto Unilaterale d'Obbligo;

F) con delibera di Giunta Comunale n. del è stato approvato lo schema del presente Atto Unilaterale d'Obbligo;

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
si conviene e stipula quanto segue:**

ART. 1: VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto d'obbligo. Il soggetto attuatore conviene che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

ART. 2: DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Il soggetto attuatore si assume gli oneri e gli obblighi derivanti dal presente atto d'obbligo per se e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo e ne risponde, in solido con i medesimi, fino al loro completo assolvimento, attestato con formale provvedimento del Comune; in caso di alienazione/trasferimento, totale o parziale, delle aree oggetto del presente atto d'obbligo, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con l'atto d'obbligo medesimo si trasferiscono anche agli acquirenti e, ciò, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

Il soggetto attuatore si impegna pertanto, in caso di eventuali cessioni/trasferimenti ad altro titolo/ costituzione di diritti reali di godimento, ad inserire nei relativi atti specifico richiamo al presente atto unilaterale con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificamente approvata dall'altro contraente ai sensi dell'art. 1341 C.C. (l'acquirente/altro) *"dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nel presente atto unilaterale stipulato con il Comune di Como in data al n. di repertorio, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali"*.

ART. 3: OGGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE: TEMPI E MODALITA'

Il Permesso di Costruire, di cui al presente Atto Unilaterale d'Obbligo, prevede il mutamento di destinazione d'uso degli spazi destinati da *"Servizio - attrezzature ed impianti destinati alla gestione delle reti tecnologiche"* in dismissione, a destinazione residenziale, con la trasformazione in n. 6 alloggi.

Il progetto redatto da Giancarlo Conti Architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Como al n. 913, per conto del suddetto proprietario, come sopra individuato è descritto nei seguenti elaborati depositati in data 15/01/2019, P.G. 0002162:

Tav 01 Stato di fatto – Piante, Sezioni Prospetto interno – Architettonico.

Tav 02 Stato di fatto – Piante, Sezioni Prospetto interno – Demo Slp.
Tav 03 Stato di progetto – Piante, Sezioni Prospetto interno – Architettonico.
Tav 04 Comparazione gialli/rossi – Piante, Sezioni Prospetto interno – Architettonico.
Tav 05 Stato di progetto – Piante, Sezioni Prospetto interno – Adattabilità visitabilità e Demo slp/sc.

e prevede il cambio di destinazione d'uso degli spazi destinati a "Servizio" in dismissione con la trasformazione in n. 6 alloggi con destinazione residenziale. Detto intervento definisce le seguenti quantità: Slp esistente, pari a mq. 461.36 - Slp in progetto, pari a mq 497.43, come risulta anche dalle tavole allegate.

ART. 4 : PERMESSO DI COSTRUIRE

L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto, dovrà avvenire previo rilascio del Permesso di Costruire, ed in conformità alle obbligazioni assunte con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo, come previsto dall'art. 23 delle Disposizioni Attuative.

E' fatta salva la facoltà di presentare, nel prosieguo dei lavori, per eventuali varianti non essenziali, titoli edilizi complementari (SCIA – CILA) ai sensi del D.P.R. 380/01.

ART.5: MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Alternativamente alla cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere l'importo pari ad € 234,00/mq.

L'importo totale risulta essere:

Volume esistente mc 1955.26 : 140 = 13.97 x 18 = 251.39 mq x €. 234,00 = **€. 58.825,27**

Il versamento è stato effettuato con Bonifico Bancario n., prima della sottoscrizione del presente atto.

ART.6: SODDISFACIMENTO DOTAZIONE DEI POSTI AUTO DESTINATI A PARCHEGGIO PRIVATO

Il soggetto attuatore si impegna a reperire i posti auto dovuti entro il rilascio del Permesso di Costruire, oppure a monetizzarli per l'importo pari ad € 416,92/mq.

L'importo risulta essere:

Slp progetto mq 497.43 : 60 = 8.29 -- 8 x €.. 416.92 x mq 12.50 = €. 5.211,50 = **€. 41.692,00**

Il tutto sarà definito in fase di rilascio del Permesso di Costruire, circa le modalità di reperimento/monetizzazione, con la possibilità di conguaglio e/o restituzione degli importi monetizzati.

ART. 7 : ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il soggetto attuatore assume a proprio carico gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le corrispondenti tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

L'importo risulta essere:

Oneri di urbanizzazione primaria

Volume esistente mc 1955.26 x €5,80/mc = **€. 11.340,48**

Oneri di urbanizzazione secondaria

Volume esistente mc 1955.26 x €18,97/mc = **€. 37.091,20**

(Salvo conguaglio all'atto del rilascio del P. di C. e di SCIA di agibilità).

ART. 8: COSTO DI COSTRUZIONE

La quota di contributo di costruzione, commisurata al costo di costruzione, è dovuta nella misura di legge e secondo le modalità fissate dal Comune, che risulteranno vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire stesso.

L'importo risulta essere:

€. 9.926,03 (salvo conguaglio all'atto del rilascio del P. d. C. e di SCIA di agibilità).

ART. 9: MODALITA' DI PAGAMENTO

I pagamenti verranno eseguiti nelle seguenti modalità:

Monetizzazione aree per servizi alla firma del presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

La restante parte secondo le modalità di rateizzazione previste dalla Amministrazione Comunale al rilascio del P.d. C., previa presentazione di polizza fidejussoria maggiorata del 40% del valore pari al 50% da pagare.

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	48.431,68 €
contributo costo di costruzione	9.926,03 €
monetizzazione posti auto	41.692,00 €
monetizzazioni aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	58.825,27 €
sommario	158.874,98 €

ART. 10: OBBLIGAZIONI ASSUNTE E LORO TRASMISSIONE AGLI AVENTI CAUSA

La Sirtori 2016 Srl, come Soggetto richiedente, assume per se e i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, gli oneri e le obbligazioni nascenti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi stessi, indipendentemente da qualsiasi patto e/o accordo e/o contratto intervenuto o che dovesse intervenire tra la società medesima ed altro soggetto.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo – anche particolare- saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi. Sirtori 2016 Srl sarà liberata

dalle obbligazioni di cui ai precedenti articoli ove l'avente causa le assuma a proprio totale carico e fornisca le relative garanzie in sostituzione di quelle eventualmente già fornite dal Soggetto richiedente stesso.

ART. 11: CONTROVERSIE

Ogni controversia relativa al presente atto sarà rimessa al giudice competente per legge.

ART. 12: SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese, e le competenze notarili, le imposte e tasse, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione del presente atto, nonché, ogni altra spesa riguardante eventuali atti successivi occorrenti alla sua attuazione, saranno a carico totale del soggetto richiedente SIRTORI 2016 srl.

All'uopo, si richiede il trattamento fiscale più favorevole, in conformità alle norme vigenti.

Il soggetto Attuatore

Per Sirtori 2016 Srl A.D. Andrea Sassi

SIRTORI 2016 S.R.L.

Como, Viale Innocenzo XI 19
22100 COMO -

CF, P.IVA e RE-03552630132

AUTENTICA DI FIRMA

Io Christian Nessi Notaio