

Repertorio numero XXXXXX.= Raccolta numero XXXXXXXX.=

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX ART.87 LEGGE REGIONALE 12/2005 ZONA "Z7" DI CREVA.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI LUINO ED IL SOGGETTO ATTUATORE PER VARIANTE AL PROGRAMMA CONVENZIONATO CON atto di repertorio n° 77.279 raccolta n° 12.782 in data 27 luglio 2007 SECONDO LE MODALITA' E RPOCEDURE DI CUI ALL'ART.87 E SEGUENTI DELLA LEGGE REGIONALE N.12 DELL'11 MARZO 2005 e art. 26 del Piano delle Regole del PGT efficace dal 11 settembre 2013.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, il giorno XXXXX del mese di XXXX. In XXXX, in XXXXXXX. Innanzi a me XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, assistito dai testimoni idonei come affermano ed a me noti Signori:

= XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

= XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

sono presenti i signori

da una parte: - **INTROINI STEFANO** nato a Cittiglio (VA) il 27 maggio 1961, domiciliato per la carica presso il Comune di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di Dirigente del Settore Tecnico, e quindi in legale rappresentanza del

COMUNE DI LUINO

con sede in Luino, piazza Crivelli Serbelloni n.1 , Codice fiscale 84000310122 munito degli occorrenti poteri ai sensi di legge, del vigente Statuto Comunale, del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, nonchè in forza di disposizione del Sindaco n. XXXXX del XXXXXXXX, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "XXX", a tale atto altresì autorizzato giusta delibera del Consiglio Comunale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che in copia conforma si allega al presente atto sotto la lettera "XXX"; nonchè di delibera approvativa finale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che qui si allega in copia conforme sotto la lettera "XXX",

e dall'altra parte: - **BINDA PAOLO ROMILDO** nato a Chieti (CH) il 13 novembre 1948, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante e quindi in nome e per conto della società a responsabilità limitata denominata

"PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L."

con sede in Somma Lombardo (VA), viale Maspero n.25, capitale sociale di euro 100.000 i.v., Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese: 02596810123, società iscritta alla C.C.I.A.A. di Varese al numero VA-270216 REA, (di seguito anche "Soggetto Attuatore" o anche "Operatore").

Detti componenti della cui identità personale, poteri rappresentativi e di firma, io XXXXXXXXXXXX sono certo, presenti i testi, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO CHE

- il Soggetto Attuatore è proprietario di terreni interessati dal presente Programma Integrato e posti in Luino, località Creva, già catastalmente individuati (in Catasto Fabbricati) del Comune di Luino al foglio 12 mappali: 2114, 3711, 4743, 4744, 4828, 5309, 5321, 5398, 5447, 5542, 5549, 5583, 5698, 5417, 4076, 6915, 6913, 6917, ed attualmente descritti in C.T. del Comune di Luino, Sez. Luino, al foglio 9 mappali 10361, 6915, 6917, 2171 (di proprietà del Soggetto Attuatore); mentre nel presente P.I.I. si dà atto che è compresa anche l'area di cui al

mappale 9963 di C.T.(di proprietà del COMUNE DI LUINO), già porzione a suo tempo inclusa nel mappale 8023, a sua volta originatosi dal mappale 3711, infra meglio descritte;

- il Soggetto attuatore è pure proprietario dei mappali 4076, 2170, 2041, 1221;
- la Regione Lombardia ha approvato una specifica disciplina normativa (legge regionale 12 aprile 1999 n.9 e confermata dalla legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005) volta ad introdurre una nuova forma di Programmazione del territorio finalizzata alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio lombardo;
- il Consiglio Comunale, con deliberazione n.55 del 9 novembre 2004 ha approvato il documento di inquadramento allo scopo di indicare gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire mediante la Programmazione integrata d'intervento;
- il PII convenzionato con atto di repertorio n° 77.279 raccolta n° 12.782 in data 27 luglio 2007(d'ora in poi anche convenzione 2007) è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.24 del 26 aprile 2007;
- la convenzione in atto di repertorio n° 77.279 raccolta n° 12.782 in data 27 luglio 2007 ha, tra l'altro, previsto la retrocessione al Soggetto Attuatore di un'area di superficie pari a mq. 4000 (quattromila) già ceduta a favore del COMUNE DI LUINO in occasione dell'atto di convenzionamento del Piano Attuativo "Z7" per la realizzazione del mercato coperto, a fronte della realizzazione a cure e spese del Soggetto Attuatore un edificio, finito al civile, di superficie pari a mq.600 (seicento), secondo caratteristiche dimensionali, funzionali, materiche e qualitative architettoniche specificate negli elaborati di P.I.I.;
- il Comune di Luino è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28.09.2012, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 20.3.2013 ed entrato in vigore il 11.09.2013 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie avvisi e concorsi n. 37 del 11.9.2013
- in data 3 ottobre 2014 l'operatore ha protocollato la proposta di variante al PII Z7 di Creva che prevede la rimodulazione (in riduzione) delle volumetria e conseguente riparametrazione delle obbligazioni a suo tempo previste con la convenzione del 2007;
- con deliberazione di Consiglio Comunale in data XXXX n. XXX è stata adottata la predetta proposta di variante al PII Z7 di Creva unitamente a tutti gli elaborati ad essa allegati ed è stato depositata presso la segreteria del Comune per 15 giorni consecutivi a decorrere dal .../.../...e fino al .../.../..., del che è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio comunale;
- nei 15 giorni successivi allo scadere della pubblicazione, e cioè entro il .../.../... non sono pervenute osservazioni;
- con deliberazione di Consiglio Comunale in data XXXX n. XXX è stata definitivamente approvata la proposta di variante al PII Z7 di Creva per rimodulazione volumetrica e conguaglio delle obbligazioni;
- il progetto di variante costituito dagli elaborati allegati alla deliberazione di approvazione definitiva agli atti d'ufficio e qui richiamati, definisce puntualmente l'aggiornamento urbanistico e i conguagli sulle obbligazioni assunte per i quali si riporta la seguente tabella di sintesi:

- minori oneri di urbanizzazioni	Euro 95.562,63
- rettifica calcoli monetizzazioni standard PII 2007	Euro 231.081,13
- minori monetizzazioni per effetto della riduzione volumetrica	Euro 139.971,02
- minore premialità urbanistica dovuta	<u>Euro 18.378,46</u>

minori obblighi dell'operatore a seguito della riconfigurazione del PII (a)	Euro 484.993,24
- ulteriore cessione di aree fluviali per attuazione REC	Euro 65.839,00 <u>66.162,00</u>
- valore area di sedime edificio uffici in cessione al Comune	<u>Euro 90.000,00</u>
utilità che l'operatore cede al comune (b)	Euro 155.839,00
Sommano a credito del Soggetto Attuatore (a) + (b)	Euro <u>641.155,24</u>
Valore della obbligazione correlata alla retrocessione dell'area per mercato coperto previsto nella convenzione del PII 2007	
Sommano a credito del Comune	Euro 630.000,00
Differenza a favore dell'Operatore	Euro <u>10.832,24</u> 11.155,24

**TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL
PRESENTE ATTO
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

ARTICOLO 1. PREMESSE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2. CONVENZIONE URBANISTICA APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.24 DEL 26 APRILE 2007.

1. La presente convenzione regola ex novo i rapporti tra le parti sopra costituite in relazione al programma integrato d'intervento citato in epigrafe. La sua stipulazione comporta la risoluzione consensuale della convenzione stipulata con atto di repertorio n. 77.279, raccolta n. 12782, in data 27.7.07 ad eccezione degli articoli 7, comma3 e 4; art. 12, 17 e 19, commi 1, 2, 3,4, 9, 10 e 11 che integrano i contenuti della presente convenzione.

ARTICOLO 3. L'OGGETTO DELLA VARIANTE DI PII.

1. Fermo quanto previsto nel precedente articolo 2, l'edificazione nel comparto di PII ha luogo in base a quanto previsto dal Programma integrato di intervento di cui alla convenzione in atto di repertorio n° 77.279 raccolta n° 12.782 del 27 luglio 2007, così come modificato dalla variante approvata con deliberazione consiliare n. **XXX** del **XXX** e pertanto in conformità alla presente convenzione, agli articoli rimasti in vigore della convenzione originaria, indicati all'articolo 2, comma 1, alle obbligazioni previste nella convenzione originaria cui è stato dato corso integralmente.

2. Quanto espresso nel comma precedente, nonché i contenuti della variante al PII, sono esemplificati nei successivi alinea:

a) la suscettività edificatoria assentita con il PII di cui alla Convenzione del 2007 è stata

interamente realizzata con la sola eccezione del volume residenziale pari a mc. 16.626,33 (sedecimilaseicentoventisei virgola trentatré) da destinare ad edilizia convenzionata ed attuarsi da parte dei soggetti previsti dalla normativa regionale vigente secondo i criteri ed i parametri nazionali e regionali in materia di edilizia convenzionata, e comunque con un prezzo non superiore a 1.500 (millecinquecento) euro/mq, da aggiornare secondo gli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un edificio residenziale;

- b) il descritto volume di mc. 16.626,33 (sedecimilaseicentoventisei virgola trentatré) non verrà più realizzato;
- c) per effetto della variante di cui alla presente convenzione il completamento del programma è limitato alla realizzazione di volume residenziale pari a MC 6.600 (rispetto ai MC. 16.626,33 previsti nella convenzione del 2007) nell'area evidenziata in tratteggio obliquo nella tavola "PII rimodulazione" allegata alla variante;
- d) il programma originariamente convenzionato non ha previsto la corresponsione del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione in quanto non previsto per l'edilizia convenzionata e pertanto occorre, ove venga realizzata dell'edilizia residenziale non convenzionata, come consentito dall'art. 26, comma 6, lett. a del PGT, rideterminarne l'ammontare come previsto dal successivo art. 10.
- e) riguardo al conguaglio degli oneri di urbanizzazione, le parti danno atto che le opere di urbanizzazioni primarie, secondarie e afferenti lo standard qualitativo sono state realizzate, completate e collaudate
- f) riguardo al conguaglio delle monetizzazioni di aree a standard, le parti danno atto che il progetto di rimodulazione opera una ricognizione generale sulle verifiche urbanistiche del PII 2007: da tale ricognizione emerge come il PII 2007 sia stato proposto ed approvato con compensazioni sugli standard urbanistici rispetto al PA che presentano una incongruenza di calcolo di mq 2.850 che non risultano essere stati contabilizzati. Lo stesso progetto di rimodulazione volumetrica oggetto della presente variante determina poi una riduzione proporzionale delle aree a standard dovute pari a MQ 1.771,32. Applicando a tale surplus di aree a standard il valore operato sulle monetizzazioni nel 2007 (Euro /mq 81,081), e deducendo i conguagli già corrisposti all'Operatore in esecuzione della Convenzione 2007, risulta un credito a favore dell'Operatore di euro 371.052,15.
- g) riguardo al conguaglio delle premialità urbanistiche, le parti danno atto che in relazione alla rimodulazione volumetrica il progetto prevede la riconsiderazione della premialità determinata nella convenzione del 2007 secondo i parametri allora vigenti cui il PII, per espresso rinvio dell'art. 26 del Piano delle Regole del PGT, fa riferimento. L'operazione definisce il conguaglio nominale con un credito a favore dell'Operatore pari a Euro 54.138,17; a tale credito si deduce il vantaggio pubblico comunque negoziato e definito con la convenzione del 2007 pari Euro 35.759,71 definendo così un conguaglio netto a favore dell'Operatore pari a Euro 18.378,46.
- h) riguardo alla cessione di ulteriori aree fluviali per attuazione rete ecologica comunale, le parti danno atto che a guisa di quanto previsto dal piano dei servizi del PGT il progetto della presente variante in rimodulazione urbanistica del PII Z7 prevede la cessione di aree di proprietà dell'Operatore comprese nell'ambito del PII interessate dalla sopravvenuta disciplina urbanistica comunale (il PGT) che le individua come aree in cessione per attuazione rete ecologica comunale. Tali superfici, che configurando una nuova negoziazione, non sono riconducibili alle valutazioni operate con le superfici a standard nel PII convenzionato, sono proposte in cessione dietro valorizzazione secondo valori di mercato che, tenuto conto delle tabelle dell'Osservatorio dei valori immobiliari vigenti determina un valore complessivo pari a Euro 65.839,00.
- i) riguardo alla cessione dell'area originariamente destinata alla realizzazione di uffici, le parti danno atto che il progetto di rimodulazione volumetrica del PII prevede la cessione al

Comune dell'area di sedime ove doveva essere realizzato il predetto immobile da destinare ad uffici secondo il valore stimato nella convenzione del 2007 pari ad Euro 90.000.

j) le parti danno atto che, in termini riassuntivi, la variante al PII presenta il seguente quadro di modifiche rispetto alla convenzione in atto repertorio n° 77.279 raccolta n° 12.782 in data 27 luglio 2007:

- minori oneri di urbanizzazioni	Euro 95.562,63
- rettifica calcoli monetizzazioni standard PII 2007	Euro 231.081,13
- minori monetizzazioni per effetto della riduzione volumetrica	Euro 139.971,02
- minore premialità urbanistica dovuta	<u>Euro 18.378,46</u>

minori obblighi dell'operatore a seguito della riconfigurazione del PII (a)

Euro 484.993,24

- ulteriore cessione di aree fluviali per attuazione REC	Euro 65.839,00 <u>66162,00</u>
- valore area di sedime edificio uffici in cessione al Comune	<u>Euro 90.000,00</u>

utilità che l'operatore cede al comune (b)

Euro 155.839,00

Sommano a credito del Soggetto Attuatore (a) + (b)
~~641.155,24~~

Euro **640.832,24**

Valore della obbligazione correlata alla retrocessione dell'area per mercato coperto previsto nella convenzione del PII 2007

Sommano a credito del Comune

Euro 630.000,00

Differenza a favore dell'Operatore

Euro ~~10.832,24~~11.155,24

La presente variante comporterebbe quindi un credito a favore dell'Operatore pari ad Euro 10.832,24.

Tenuto conto di tutto quanto precede le parti concordano che, essendo gli obblighi in capo al Operatore derivanti dalla Convenzione del 2007 e quelli in capo al Comune conseguenti alla rimodulazione del PII tra loro equipollenti, con la sottoscrizione del presente atto:

a) il Comune rinuncia all'adempimento dell'obbligazione gravante in capo all'Operatore a norma dell'art. 19.5 della Convenzione 2007;

b) l'Operatore rinuncia al credito sopra indicato di ~~Euro 10.832,24~~ Euro 11.155,24.

ARTICOLO 4. EFFETTI DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

1. Fermo restando quanto indicato all'articolo 2, le parti intendono rimarcare che a causa dei parziali effetti risolutivi nei confronti della convenzione precedente, in forza del progetto di rimodulazione volumetrica del piano, sono stati accertati i conguagli riportati nel precedente articolo che, nel quadro urbanistico generale volto alla completa riconfigurazione delle obbligazioni convenzionali senza comportare oneri aggiuntivi per il Comune, prevede la risoluzione della obbligazione contrattuale prevista dall'art. 19 comma 5 relativa alla realizzazione di edificio ad uso uffici della convenzione del 2007.

ARTICOLO 5. ELEMENTI URBANISTICI E/O EDILIZI

Il volume urbanistico realizzabile è quello della variante in rimodulazione che prevede la possibilità di realizzare soli mc 6.600 ulteriori, da destinare a funzioni residenziali.

Distanza dai confini di proprietà: m.5,00(cinque virgola zero)

Altezza max degli edifici: m.19,00 (diciannove virgola zero).

Con riferimento al rilievo dello stato di fatto di cui al piano attuativo "Z7" approvato con deliberazione Consiliare n. 48 del 17 settembre 2001, la quota "zero" di riferimento per la determinazione dei parametri urbanistici si ribadisce stabilita alla quota di m.231,50 (duecentotrentuno virgola cinquanta) s.l.m.

Dal punto di vista edilizio sono da ritenersi immutabili le prescrizioni di cui al Regolamento Locale di Igiene in vigore all'emissione dei singoli provvedimenti autorizzativi.

ARTICOLO 6. URBANIZZAZIONI, REALIZZAZIONE OPERE E PAGAMENTO ONERI.

Gli oneri di urbanizzazione primaria risultano già integralmente saldati con opere a scampo degli oneri dovuti nell'ambito del piano attuativo in zona "Z7"

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, sono stati assolti mediante realizzazione di opere di urbanizzazione quantificate con la convenzione di PII originario in Euro 471.000,00. A fronte della minore volumetria realizzata è dovuta all'Operatore la restituzione dell'importo pari a Euro 95.562,63, importo che verrà fatto oggetto di conguaglio nel quadro urbanistico generale volto alla completa riconfigurazione delle obbligazioni convenzionali senza comportare oneri aggiuntivi per il Comune.

ARTICOLO 7. AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree per le opere di urbanizzazione sono quelle individuate nella tavola "individuazione aree in cessione" di variante in rimodulazione al PII e che, per sintesi, di seguito si riportano specificando la cessione in piena proprietà di:

- | | | | | |
|--|----|----------------------|------------------|------------------|
| • rotatoria | Mq | 800,00 | <u>-800,02</u> | |
| • parcheggi pubblici | Mq | 1.128,32 | <u>542,72</u> | |
| • sedime per edificio ufficio pubblici | Mq | 600,00 | <u>600,02</u> | |
| • aree fluviali in rimodulazione | Mq | 15.670,00 | <u>15.975,00</u> | <u>15.860,00</u> |
| • <u>verde urbano</u> | Mq | <u>1.331,48</u> | <u>1.164,03</u> | |
| • <u>strade e parcheggi</u> | Mq | <u>1.520,48</u> | | |

e in uso pubblico perpetuo di:

- | | | |
|-----------------------------|----|---------------|
| • <u>parcheggi pubblici</u> | Mq | <u>264,87</u> |
|-----------------------------|----|---------------|

- ~~Verde urbano~~ ~~Mq 1.592,00~~
- Strade e parcheggi Mq ~~2.138,16~~ 871,36

Le aree interessate dalla promessa di trasferimento con le convenzioni del piano attuativo, 2001, e del PII, 2007, sono qui oggetto di ricognizione in esito all'avvenuto concluso ed approvato collaudo delle opere di urbanizzazione e standard qualitativi realizzate e pertanto con il presente atto l'Operatore cede al Comune, che accetta, le aree in proprietà o asservite all'uso pubblico perpetuo, sopra indicate e meglio individuate nel frazionamento in atti n. **XXXX** del **XXXX** qui allegato secondo il regime (cessione o asservimento) ivi previsto.

ARTICOLO 8. CESSIONE AREA DI SEDIME EDIFICIO USO UFFICI

Per effetto di quanto previsto dall'art. 3 della presente convenzione "rimodulazione del PII 2007 e conguagli", con la stipula della presente convenzione l'Operatore cede al Comune, che accetta, al valore stimato e previsto nella convenzione del PII 2007 in Euro 90.000,00, l'area di sedime, di mq 600, dell'edificio ad uso uffici distinto in mappa secondo il frazionamento atti n. XXXX del XXXX qui allegato.

ARTICOLO 9. CESSIONE DI MAGGIORI AREE FLUVIALI

Il Soggetto attuatore, proprietario dei terreni individuati al Fg. 12 mapp. 6915, 6917, 2171,2189 e 6913 ed al Fg. 9 mapp. 1225 e 1274, quale onere aggiuntivo a completamento dell'operazione di compensazione, si impegna a cedere le seguenti aree fino alla concorrenza del valore economico indicato in Euro 65.839,00, quindi a cedere al Comune di Luino con la presente convenzione le superfici qui descritte e meglio individuate nell'allegato frazionamento approvato in atti n **XXX** del **XXXX**

catasto terreni Luino	mappali	superfici
terreni DX	6915	<u>770801</u>
	6917	<u>7085</u>
	<u>21712189</u>	<u>8.70085</u>
	<u>2189</u>	<u>8.700</u>
	6913	<u>3.4303244</u>
	2171	<u>500737</u>
terreni SX	1225	710
	1274	1.490
		<u>45.67015860</u>

fabbricati	2171	235
	6917	70

Lo stesso Soggetto Attuatore, nell'ambito del processo di rimodulazione del piano si impegna a cedere le seguenti aree ed immobili entro la attivazione del procedimento edilizio per il completamento degli interventi: conseguentemente non si potrà dare luogo ad alcuna forma di ipoteca su tali immobili.

Le Parti mantengono l'alternativa alla cessione di tali aree con la monetizzazione del controvalore già stabilito in Euro 65.839,00 da corrispondere entro la stessa data di attivazione del procedimento di PII.

In caso di mancato perfezionamento delle monetizzazione di tale controvalore o in caso di mancata cessione delle aree (con ogni onere a carico dell'operatore per le attività ricognitorie catastali e notarili) non si potrà dare corso ad alcun procedimento urbanistico edilizio finalizzato al completamento del piano.

ARTICOLO 10. COSTO DI COSTRUZIONE

Si dà atto che il programma integrato di intervento, così come qui rimodulato nella variante oggetto della presente convenzione, prevede il completamento limitato alla realizzazione di volume residenziale pari a MC 6.600 nell'area evidenziata in tratteggio obliquo nella tavola delle cessioni allegata alla variante; tale volume è quota residuale di una maggiore originaria previsione nel PII convenzionato con atto repertorio n° 77.279 raccolta n° 12.782 in data 27 luglio 2007, prevista come edilizia residenziale convenzionata. Per tale volumetria il programma originariamente convenzionato non ha previsto la corresponsione del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione in quanto non previsto per l'edilizia convenzionata- Poiché la sopravvenuta normativa di PGT prevede, all'art. 26 comma 6 lett. a) del piano delle regole del PGT, che "le specifiche destinazioni d'uso previste possono essere riferite a quelle "prevalenti" e "compatibili" indicate nel PGT", è ammessa anche la realizzazione della destinazione edilizia residenziale non convenzionata. In tal caso, l'operatore sarà tenuto alla corresponsione, in sede di rilascio del/i titolo/i edilizi, dell'intero contributo di costruzione afferente il costo di costruzione determinato secondo i criteri fissati dal Comune e vigenti nel momento di rilascio del/i titolo/i edilizi.

ARTICOLO 11. OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1 PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L. assume gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo e ne risponde, salvo quanto appresso specificato, in solido con i medesimi, fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi formali atti comunali e con esclusione pertanto di eventuali equiparabili effetti derivanti da comportamento concludente del Comune o silenzio dello stesso; le parti si danno, pertanto, reciprocamente atto che, in caso di alienazione/trasferimento, totale o parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti da **PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L.** con la convenzione medesima si trasferiscono agli acquirenti. Di ciò l'alienante dovrà dar atto nel contratto di cessione con apposita clausola in ordine alla quale l'acquirente si assumerà esplicitamente tale obbligazione. In difetto l'alienante resterà responsabile in solido con il cessionario in ordine ad essa.

2. In caso di alienazione della proprietà del comparto oggetto della presente convenzione l'Operatore dovrà dare comunicazione al Comune, a mezzo lettera racc. A/R, di ogni trasferimento a terzi entro e non oltre 30 (trenta) gg. successivi alla formalizzazione dello stesso.

3. Fermo restando quanto indicato all'articolo 3, le parti danno atto di quanto segue:

- a) la già avvenuta cessione del mappale 9963, foglio 9, tra Comune ed Operatore di are 40 (quaranta)
- b) la già avvenuta cessione delle aree fluviali di cui ai mappali di C.T. del Comune di Luino,

sez.Luino, foglio 9 mappali 4076, 2041, 2170, e C.T. Comune di Luino, Sez.Voldomino, foglio 9 mappale 1221);

4. Con la stipula della presente convenzione, l'operatore assume l'obbligo alla cessione degli alloggi ad edilizia residenziale convenzionata, laddove il volume pari a mc 6.600 oggetto della presente variante non fosse assimilato alla destinazione residenziale non convenzionata bensì a quella convenzionata secondo quanto specificato nel precedente art. 9) nel limite massimo di prezzo pari ad Euro 1.500 (millecinquecento) al mq.(metroquadrato), da aggiornare secondo gli indici I.S.T.A.T. a partire dal 27/7/2007 relativi al costo di costruzione di un edificio residenziale, ovvero l'attribuzione di un canone inferiore al 6% (sei per cento) di tale valore; ciò definendo con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali modalità termini, fasce di reddito e condizioni di accessibilità (di terzi cui cedere detti alloggi) prima del titolo abilitante alla costruzione. L'impegno del soggetto attuatore per sé, e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a conservare nello stato di fatto e nel pieno rispetto delle norme di sicurezza la ciminiera presente all'interno dell'area quale segno di riconoscibilità del sito: in proposito utilmente si registra che con atto n77.407 di rep... e n. 12868 racc. in data...6 ottobre 2008, a rogito Notaio Dott. Carlo Gaudenzi, tale obbligazione è stata trasferita in capo aSpesa Intelligente S.p.a.÷

ARTICOLO 12. RAPPORTI CON AZIENDE, ENTI E SOCIETÀ EROGATORI DI SERVIZI

Il soggetto attuatore, per il completamento del programma provvede direttamente a richiedere le autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere relative ad impianti utilizzati per l'erogazione di servizi.

I lavori inerenti alle suddette opere saranno svolti a cura e spese del soggetto attuatore nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende ed Enti.

ARTICOLO 13. RESPONSABILITÀ

Il soggetto attuatore, per il completamento del programma assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere sia nei confronti del Comune sia nei confronti dei terzi.

Il Comune pertanto resta estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore dichiara di manlevare il Comune di Luino da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose nonché da ogni pretesa e azione che derivino dall'oggetto della convenzione.

ARTICOLO 14. POTERI DEL COMUNE

Il Comune, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed ispezionare i lavori (previo preavviso) al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione.

Tale facoltà può essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata del Programma.

L'esercizio delle facoltà di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.

ARTICOLO 15. TEMPI DI ATTUAZIONE

Poiché la presente convenzione subentra a quella precedente i termini per il completamento del programma previsti nella convenzione del PII 2007, in atto repertorio n° 77.279 raccolta

n° 12.782 in data 27 luglio 2007, restano fissati in anni dieci; quindi dato atto della proroga ope legis intervenuta per effetto della disposizione di cui alla LEGGE 9 agosto 2013, n. 98, art. 30 comma 3 bis, la scadenza ultima per il completamento del programma è il prossimo 27 luglio 2020.

Nella consapevolezza reciproca della efficacia della convenzione fino al 2020, il Comune, nell'ambito della prossima attività di revisione dello strumento urbanistico generale, recepirà gli effetti urbanistici della presente convenzione.

ARTICOLO 16. DISCIPLINA NORMATIVA

16.1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale vigente in materia, ed in particolare alle disposizioni della L. n. 1150/1942, della L.R. n. 12/2005, nonché, nei limiti in cui sia applicabile, del D.P.R. n. 380/2001.

16.2. Si dà atto che agli interventi previsti dalla presente convenzione saranno applicabili soltanto le disposizioni sopravvenute di legge, pianificatorie, programmatiche, etc. più favorevoli.

ARTICOLO 17. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

17.1 Ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001 si allega al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di in data

Si dichiara che successivamente non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree in questione.

ARTICOLO 18. SPESE DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE

Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione della presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore.

Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico del soggetto attuatore.

ARTICOLO 19. CONTROVERSIE

Per ogni controversia che possa insorgere in relazione all'attuazione della presente convenzione sarà rimessa al giudice competente.

Luogo e data

Letto, confermato e sottoscritto.

L'Operatore

Il Comune

Il Notaio