

COMUNE DI LUINO
(Provincia di Varese)

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

ART. 28-BIS, D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380

SCHEMA DI CONVENZIONE

Allegato a deliberazione g.c. _____ del _____
esecutiva dal _____
copia conforme

Progettista:

Arch. Stefania Pizzolato

Ing. Paolo Pericoli

Delegato:

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, _____ 2024, presso il mio studio in _____,
avanti a me dott. _____, notaio con residenza in _____,
iscritto nel ruolo dei Distretti notarili di _____,

si sono personalmente costituiti

da una parte:

1. _____, C.F: _____, nato a _____, il _____, il quale interviene non in proprio ma quale organo del

COMUNE DI LUINO,

C.F. e P.IVA 84000310122, con sede in Luino (Va), Piazza C. Serbelloni, 1,
e dichiara di agire in forza del vigente decreto sindacale di nomina ed in
attuazione delle previsioni del PGT, giusta delibera Giunta comunale n. ____
del _____,

ente locale da ora anche denominato 'COMUNE'

dall'altra parte

2. il Sig. Beia Fabrizio, nato a _____, il _____, (C.F. _____), il quale interviene non in proprio ma quale legale
rappresentate in quanto Presidente del Consiglio di Amministrazione,
munito dei necessari poteri, di

SPESA INTELLIGENTE S.P.A.

(P. IVA 02316840235), con sede in San Martino Buon Albergo, Via
Compalto, n. 3/D

da ora anche denominata 'PARTE ATTUATRICE'

* * *

I comparenti, della cui identità personale sono certo, di comune accordo,
- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni
ai sensi dell'art. 48 della Legge 16 febbraio 1913, n. 89;

- dichiarano congiuntamente di agire in vista della attuazione di un
permesso di costruire convenzionato, in dispiegamento delle previsioni del
PGT;

- per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente parte
essenziale del suddetto permesso di costruire convenzionato, al quale

PREMETTONO CHE

- la parte attuatrice è proprietaria del lotto, già edificato, di cui al foglio 12, particella 10733, ricompreso entro il TUC. Tale area è ad essa pervenuta giusto atto _____, repertorio n. _____, raccolta n. _____ del _____; è altresì divenuta recentemente proprietaria, successivamente alla presentazione dell'istanza *ad aedificandum* ma prima del ritiro del correlativo titolo edilizio, di un lotto edificabile di cui al foglio 12, particella 11621, ricompreso entro il TUC: tale area è pervenuta alla parte attuatrice giusto atto _____, repertorio n. _____, raccolta n. _____ del _____;

- le particelle di cui sopra sono ricomprese nel Programma integrato d'intervento denominato "PII Z7", originariamente approvato mediante deliberazione del Consiglio comunale di Luino n. 24 del 26 aprile 2007, alla quale ha fatto seguito, in data 27 luglio 2007, la sottoscrizione della convenzione urbanistica Notaio Gaudenzi, rep. 77279/12782;

- il PII è stato oggetto di variante approvata mediante deliberazione del Consiglio comunale di Luino n. 5 dell'8 aprile 2015;

- mediante successiva deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 30 novembre 2015 sono state approvate rettifiche ed assestamenti tra stato dei luoghi e superfici catastali;

- in data 10 aprile 2017 il Comune di Luino e la originaria parte attuatrice (Prealpi Generale Costruzioni s.r.l. in liquidazione) hanno sottoscritto la convenzione urbanistica accessoria alla suddetta variante (Atto Notaio Candore, rep. 52131 – racc. 43651), avente effetti completamente novativi del precedente atto convenzionale;

- in base a tale ultima variante, rimasta parzialmente inattuata, era prevista – a completamento del PII Z7 – la realizzazione di un complesso immobiliare avente destinazione residenziale, con volumetria pari a 6.600 mc e s.l.p. pari a 2.200 mq;

- la originaria parte attuatrice (Prealpi Generale Costruzioni s.r.l. in liquidazione), in vista di un ridisegno del PII, in sede di variante al P.G.T., ha presentato un'osservazione, dando conto dell'intenzionalità di *"riacquisire l'area di slp commerciale/terziaria di mq 600 ceduta nella convenzione sottoscritta in data 3 maggio 2017 (valutazione 90.000,00*

2 _____

euro)” e di “destinare la volumetria assentita di 6600 mc a destinazione terziaria/commerciale nel rispetto delle NTA e di quanto previsto dal PGT in approvazione” e chiedendo che “l’attuale destinazione funzionale sia aggiornata e modificata, integrandosi con la nuova normativa regionale del dicembre 2019 sopracitata applicando l’indifferenza funzionale e la semplificazione del cambio di destinazione d’uso nell’osservanza dei limiti di legge”;

- in accoglimento della suddetta osservazione, l’Amministrazione comunale ha previsto, all’art. 26, c. 7, del Piano delle Regole che “Per quanto concerne il PII Z7 è ammissibile il completamento del PII limitando lo sfruttamento volumetrico attribuito a quello stabilito con la convenzione di rimodulazione del 3 maggio 2017 con applicazione della indifferenza funzionale di cui all’art. 51 della LR 12/05 anche tra le categorie funzionali di cui all’art. 23-ter del DPR 380/01 secondo i seguenti impegni sussumibili nella procedura del P di C convenzionato:

a. La destinazione commerciale è ammessa fino all’esercizio di vicinato e l’ampliamento della media superficie di vendita realizzata prevista è ammessa nel limite di 1.500 mq di SV;

b. Conguaglio degli standard urbanistici e corresponsione della quota di contributo di costruzione afferente il costo di costruzione;

c. È possibile il riassorbimento dell’area retrocessa con la convenzione 2017 con l’adeguamento ISTAT dei valori ivi stabiliti; la sterilizzazione dei diritti edificatori con destinazione direzionale ovvero commerciale, comporta la disponibilità di pari superficie in termini di area a standard utilizzabile per i conguagli, diversamente si procederà a conguaglio”;

- in data 29 agosto 2022 la parte attuatrice ha stipulato un contratto preliminare di compravendita con Prealpi Generale Costruzioni s.r.l. in liquidazione in vista di un’articolata operazione immobiliare che prevede:

a) la trasformazione, previo rilascio di permesso di costruire convenzionato, delle particelle 10733 e 11621 mediante la demolizione dell’immobile e dei parcheggi esistenti e la costruzione di un nuovo immobile commerciale e di nuovi parcheggi; b) il trasferimento, da Prealpi Generale Costruzioni S.r.l. alla parte attuatrice, della proprietà della particella 11621; c) la delega dalla parte attuatrice a Prealpi Generali

Costruzioni S.r.l. a presentare il progetto su entrambi i lotti; d) l'impegno della parte attuatrice a ritirare il titolo edilizio *medio tempore* emanato a vantaggio della delegata e a corrispondere al Comune di Luino quanto dovuto ed a sottoscrivere la presente convenzione con definitiva esclusione di impegni e responsabilità in capo a Prealpi Generali Costruzioni S.r.l. in liquidazione;

- Prealpi Generali Costruzioni S.r.l. in liquidazione (la quale, con separato atto, ha definito con il Comune ogni profilo ancora indeterminato derivante dalla pregressa vicenda urbanistica), ai sensi dell'art. 28-bis, d.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 26, c. 7, del Piano delle Regole, in proprio a quale delegata della parte attuatrice per quanto riguarda le opere da realizzarsi sul mappale di proprietà di quest'ultima (mappale n. 10733), ha presentato al Comune di Luino in data _____, protocollo n. _____, un'istanza di permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto il predetto comparto, a firma dell'Arch. Stefania Pizzolato, in Milano, Via Olona, n. 21, e dell'Ing. Paolo Pericoli con studio in Legnano, Via Carlo Dell'Acqua, n. 41;

- la proposta, formulata a valle di una pluralità di sessioni di puntuazione e progressivo affinamento dei contenuti progettuali e prestazionali dell'intervento, prevede, dal punto di vista insediativo la demolizione dell'immobile avente destinazione commerciale e dei parcheggi ricadenti sulla particella 10733 e l'edificazione in sostituzione (qualificabile quale ristrutturazione, salvo per la parte in ampliamento, qualificabile come nuova costruzione), in parte sul mappale 10733 e in parte sul mappale 11621, di un immobile commerciale e dei relativi parcheggi;

- dal punto di vista infrastrutturativo, considerato che sono già stati assolti integralmente gli oneri di urbanizzazione connessi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione discendenti dal PII Z7 mediante l'esecuzione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la proposta di permesso di costruire convenzionato postula unicamente la corresponsione della componente relativa al costo di costruzione;

- a compensazione del costo di costruzione, la parte attuatrice realizzerà un campo sportivo polivalente da basket, un percorso ciclopedonale e un'area a verde, in conformità al progetto di fattibilità tecnico-economica e al

computo presentati in uno con l'istanza di permesso di costruire convenzionato;

- la proposta di permesso di costruire convenzionato è definita e descritta dai seguenti elaborati che costituiscono parte integrante della presente Convenzione:

0. TAV.00 inquadramento generale PDC
1. TAV.01_urbanisticaPDC;
- 2-bis. TAV.02 verifiche urbanistiche PDC;
3. TAV.03 pianta stato di fatto PDC;
4. TAV.04 prospetti stato di fatto PDC;
5. TAV.05 pianta copertura stato di fatto PDC;
6. TAV.06 planimetria generale stato di progetto PDC;
7. TAV.07 pianta stato di progetto PDC;
8. TAV.08 prospetti stato di progetto PDC;
9. TAV.09 pianta copertura stato di progetto PDC;
10. TAV.10 planimetria generale sdf dmc sdpPDC;
11. TAV.11 prospetti sdf dmc sdp PDC;
12. TAV.12 sezioni sdf dmc sdp PDC;
13. TAV.13 pianta sdp verifica L13/89 PDC;
14. TAV.14 copertura linea vita PDC;
15. TAV.15 opere a compensazione PDC;
16. TAV.16 opere a compensazione campo polivalente PDC;
17. TAV.17 opere a compensazione percorso PDC;
18. TAV.18 aree cessioni PDC;
19. TAV.19_rilievo fotografico PDC;
20. TAV.20_rilievo fotografico PDC;
21. TAV.21- 25 rendering PDC;
- RELAZIONE PDC SETTEMBRE;
- Rel_Calcolo_costo_costruzione_4;
- 12_CME_opere_LUINO;
- delega da Spesa Intelligente s.p.a. a Prealpi Generali Costruzioni S.r.l. in liquidazione alla presentazione del progetto;
- Schema di convenzione;
- nel presente atto vengono identificate le obbligazioni gravanti sulla parte

attuatrice connesse all'attuazione degli interventi (privati e pubblici) previsti dal permesso di costruire convenzionato;

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra rappresentate,

CONVENGONO

E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 – Valore giuridico delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte.

L'intervento di sostituzione edilizia (demo-ricostruzione) con ampliamento e formazione di un campo polivalente, di un'area verde e di un percorso ciclo-pedonale costituisce oggetto del permesso di costruire n. ____ del _____, emanato a favore di Prealpi Generale Costruzioni s.r.l. e ritirato da Spesa Intelligente s.p.a., a cui accede la presente convenzione.

La Parte attuatrice assume obbligazioni di natura infrastrutturativa, dichiara di essere in grado di adempiere e rimuove ogni riserva circa la giustificazione causale delle prestazioni garantite al Comune, proporzionate rispetto ai vantaggi da essa deducibili dall'attuazione dell'intervento programmato, e rinuncia ad ogni eccezione od azione tesa alla rimessa in discussione di tale equilibrio sinallagmatico.

Art. 2 – Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

Le parti si danno atto che la parte attuatrice, come indicato nelle premesse, ha già assolto integralmente gli oneri di urbanizzazione (per successione rispetto alla propria dante causa), garantendo – in termini indiretti e diretti – un significativo apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive comunali: l'Amministrazione comunale, pertanto, non potrà richiedere prestazioni ulteriori a titolo di oneri di urbanizzazione.

Resta dovuta dalla parte attuatrice la somma pari a euro 190.748,76 a titolo di contributo di costruzione, calcolata considerando l'intervento alla stregua di una ristrutturazione per demo-ricostruzione unitamente ad ampliamento (ossia nuova costruzione per la sola parte in ampliamento).

Art. 3 – Aree in cessione

La parte attuatrice cede al Comune che accetta in guisa di standard urbanistico, le aree individuate nella planimetria allegata (_____), ivi individuate graficamente in colore giallo e arancione, preventivamente

frazionate a cura della parte attuatrice e rese corrispondenti a mappali autonomi:

- 1) area di mq. 278 di cui al mappale 11621 B; coerenze ____;
- 2) area di mq. 198 di cui al mappale 11621 C ; coerenze ____;
- 3) area di mq. 39 di cui al mappale 10733 B; coerenze _____;

Il possesso di tali aree rimane in capo alla parte attuatrice, la quale su tali aree dovrà realizzare le opere di cui al successivo art. 3 **4**. Il possesso da parte del comune su tali aree si consoliderà in seguito al positivo collaudo dei predetti interventi ovvero in caso di esecuzione coattiva.

La parte attuatrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto oggetto di cessione per essere ad essa così pervenuta:

_____.

La parte attuatrice garantisce che l'area ceduta è libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie.

Tutte le cessioni di cui sopra sono effettuate a corpo e non a misura, con rinuncia del Comune ad azionare i diritti e facoltà previsti dagli artt. 1537 e 1538 del codice civile.

Art. 4 – Opere a compensazione

A compensazione totale di quanto dovuto per costo di costruzione, la parte attuatrice si impegna a realizzare, nel rispetto del progetto di fattibilità tecnico-economica e del computo metrico prodotti, nel rispetto dei CAM edilizia pubblica vigenti e di ogni ulteriore specifica tecnica impartita dal Comune di Luino, un campo sportivo polivalente per basket, un'area a verde e un percorso ciclopedonale.

Tali opere, in quanto non attuate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, saranno eseguite direttamente dalla parte attuatrice.

Le opere consistenti nella realizzazione di un campo sportivo polivalente per basket, di un'area a verde e di un percorso ciclopedonale, oltre opere connesse, meglio descritte negli elaborati grafici allegati, verranno realizzate , in parte sui mappali oggetto di cessione ai sensi dell'articolo 3 e in parte sui mappali 11623 e 11624 di proprietà comunale; dei mappali

11623 e 11624, il Comune di Luino cederà il possesso per il tempo di realizzazione degli interventi, stimati, come da cronoprogramma, in ____ giorni lavorativi; con la consegna, il possesso delle predette aree si trasferirà in capo all'operatore, che dovrà depositare presso il Comune il contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi; il possesso da parte del Comune su tali aree si riconsoliderà in seguito al positivo collaudo dei predetti interventi ovvero in caso di esecuzione coattiva.

La manutenzione delle aree e delle opere pubbliche eseguite rimane a carico della Parte attuatrice sino al momento del collaudo e della presa in carico da parte del Comune, con oneri assicurativi a carico della parte privata.

Le opere verranno realizzate con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a integrale carico della parte attuatrice. Alla cessione delle aree di sedime è attribuito un valore stipulativo pari a euro 91.541,25 e alle suddette opere è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 161.202,41 (al netto dell'IVA), **la somma dei precedenti importi risulta essere** superiore a quanto dovuto per costo di costruzione.

La Parte attuatrice, che ha già redatto il progetto di fattibilità tecnico-economica, redigerà e consegnerà al Comune il progetto esecutivo, coerente sviluppo del progetto di fattibilità tecnico-economica positivamente verificato entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto e, nei successivi trenta giorni, il Comune provvederà all'approvazione. I termini di esecuzione delle opere decorreranno dal rilascio del **correlativo titolo abilitativo**.

La Parte attuatrice terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, che sarà verificabile in qualsiasi momento.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà operare ogni più ampia verifica documentale e materiale anche mediante accessi al cantiere.

Ad esito del collaudo (sostituibile alle condizioni di legge da certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori, recante attestazione

di esecuzione a regola d'arte e nel rispetto della presente convenzione), che dovrà avvenire entro 90 giorni dalla comunicazione di fine lavori, le opere verranno definitivamente accettate dal Comune, con liberazione dell'attuatore e le aree – previamente infrastrutturate – torneranno nel possesso dell'amministrazione comunale.

Il collaudo sarà effettuato direttamente dal Comune ovvero da professionista incaricato da quest'ultimo, con oneri a carico della Parte attuatrice. Al collaudatore ed al Comune sono attribuite tutte le prerogative previste in materia di lavori pubblici ed ogni ulteriore profilo anche in relazione alla disciplina dell'accettazione delle opere, alla denuncia di vizi e alle garanzie per vizi e difetti sarà disciplinato da tali norme attualmente contenute nel D.lgs. 36/2023 e nel DPR 207/2010.

Ad intervenuto completamento delle opere relative alla realizzazione delle urbanizzazioni, la Parte attuatrice è tenuta a comunicare l'ultimazione dei lavori ai competenti Uffici Comunali e a produrre tutte le certificazioni di legge. Tutte le spese saranno a carico della parte attuatrice, e saranno comprensive del compenso professionale calcolato nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali e di tutte le spese relative a prove e verifiche anche strumentali se ritenute necessarie nelle fasi di collaudo. La Parte attuatrice ne anticiperà gli importi a semplice richiesta del Comune.

Entro tre mesi dal completamento delle operazioni di collaudo finale di cui ai commi precedenti, il Comune per il tramite del proprio responsabile del procedimento provvederà alla definitiva approvazione del collaudo ed alla definizione, nel rispetto dei criteri stabiliti ai precedenti articoli, delle partite contabili inerenti alla compensazione, cui seguirà la loro successiva presa in carico mediante verbale sottoscritto dalle Parti.

Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intenderà reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego o di proroga dei termini stessi per un periodo massimo di ulteriori tre mesi.

Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed

assentiti, verrà assegnato alla Parte attuatrice, tramite diffida, congruo termine per il relativo adeguamento. Qualora la Parte attuatrice non provveda ai richiesti adeguamenti, le opere non potranno essere prese in carico dal Comune, nè potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo alla compensazione dei relativi costi.

Le Parti si danno reciprocamente atto che la non collaudabilità delle opere realizzate, configura grave inadempimento agli obblighi convenzionalmente assunti e comporta - oltre all'escussione della fidejussione prestata per un importo non inferiore ai costi delle opere oggetto di mancato adempimento, fatta salva l'escussione per l'intero ove ne ricorrano motivati presupposti, la liquidazione del danno in misura pari alla differenza tra l'importo del costo di costruzione dovuto ed il costo preventivabile per il rifacimento delle opere da parte del Comune (comprensivo anche di spese di progettazione e di eventuali oneri di smantellamento delle opere realizzate in difformità), con conseguente titolo per il Comune medesimo a rivalersi, anche per tale profilo, sulla fidejussione prestata.

I maggiori costi che dovessero verificarsi in sede di esecuzione delle opere di cui al presente articolo graveranno esclusivamente sulla Parte attuatrice. In caso di annullamento giurisdizionale del permesso di costruire convenzionato con preclusione, anche solo parziale, alla formazione dei manufatti progettati, il Comune indennizzerà il soggetto attuatore degli esborsi effettivamente sostenuti per la formazione dell'opera di urbanizzazione.

I termini di completamento delle opere infrastrutturali definiti dal cronoprogramma saranno sospesi in caso di eventi meteorici avversi nonché in caso di interruzioni dei lavori per forza maggiore e saranno procrastinati solo in caso di varianti approvate dal Comune.

Per ogni settimana di ritardo nell'esecuzione di ciascuna delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini fissati dal cronoprogramma generale di cui all'art. 2 4 sarà dovuta una penale di ~~200~~ 100,00 euro/settimana per ciascuna delle opere non attuate, senza oneri di preventiva contestazione da parte del Comune e in aggiunta al risarcimento del maggior danno.

Le Parti si danno atto che in data _____ la Parte attuatrice ha

stipulato con la società _____ una polizza fidejussoria, regolarmente consegnata al Comune contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione elencate ai precedenti articoli ed a garanzia delle eventuali penali dovute al comune.

Tale polizza, conforme al 22 settembre 2022, n. 193, presenta le seguenti caratteristiche:

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');

- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;

- operatività entro 60 giorni a semplice richiesta del beneficiario;

per l'importo corrispondente al totale dei computi metrici (_____)

pari a € _____ (_____), maggiorato di euro 5.000,00,

tale polizza verrà svincolata – unicamente in seguito a formale atto del Comune – solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali;

per l'ipotesi di inadempimento o ritardo nella formazione delle opere, la Parte attuatrice autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione - il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio (per l'esecuzione sostitutiva e per il pagamento delle penali) anche per , in aggiunta al diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno e consente altresì – rimossa ogni riserva – l'esecuzione degli interventi direttamente da parte del Comune, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse; eventuali materiali e macchinari presenti in cantiere si intenderanno in tal caso definitivamente dismessi dalla Parte attuatrice ed il comune potrà disporne liberamente.

Art. 5 – Obblighi assunti dalla parte attuatrice

Rimangono a carico della parte attuatrice tutte le opere previste nella presente convenzione e quelle di sistemazione delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali previste nei progetti di massima che la stessa parte attuatrice ha presentato con l'istanza di permesso di costruire convenzionato; per quanto concerne gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la

Commentato [FS2]: Si richiede quantificazione dell'importo totale della fideiussione

conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti, con costi di allacciamento a carico della parte attuatrice.

Art. 6 – Trasferimento degli obblighi

La parte attuatrice, in caso di alienazione dell'immobile oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: *"L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Luino in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse nei confronti del Comune di Luino, in solido con la parte venditrice, ivi compresa quella di subordinare il trasferimento della proprietà alla presentazione preventiva o contestuale rispetto all'atto di cessione, da parte degli acquirenti, di una garanzia reale o personale a favore del Comune per un importo pari a quello indicato al precedente articolo o riproporzionato in termini volumetrici"*. Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune di Luino per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

Art. 7 – Durata della Convenzione

L'efficacia della convenzione è pari all'efficacia del permesso di costruire a cui accede. Al riguardo, la parte attuatrice dà atto e riconosce che l'esatta osservanza degli impegni con essa assunti costituisce il presupposto necessario per l'ottenimento e mantenimento dell'agibilità degli immobili da realizzarsi in attuazione del permesso di costruire convenzionato; ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le parti e approvata dall'organo competente del comune interessato;

per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del Piano di Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio del Comune di

Luino ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Art. 8 — Parallelismo con la procedura commerciale

~~Le parti si danno atto che, previa l'esperita verifica di sufficienza delle dotazioni a parcheggio riservate alla clientela, nell'immobile realizzando sarà possibile l'attivazione di una media struttura di vendita, per la quale verrà rilasciata, nel rispetto del D.lgs. 114/1998 e della l.r. 6/2010, apposita autorizzazione commerciale quale atto dovuto.~~

Commentato [FS3]: Se la Convenzione Urbanistica sarà sottoscritta dopo il rilascio del PdC e il rogito notarile, significa che l'autorizzazione amministrativa sarà già stata rilasciata dal Comune contestualmente al rilascio del PdC. Piuttosto si può specificare che "E' GIA' STATA RIALSCIATA AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE...."

Art. 9 – Clausola giurisdizionale

Le parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta *ex lege* alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Art. 10 – Spese

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della parte attuatrice.

Art. 11 – Disposizioni finali

Le parti rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e, in possesso dei requisiti di legge come esse mi affermano, dispensano me Ufficiale Rogante dalla lettura di tutti gli allegati, dichiarandomi di ben conoscerne i contenuti e confermandomi che sono effettivamente allegati alla presente convenzione e ne fanno parte integrante gli atti sotto elencati, debitamente sottoscritti dai contraenti e da me Ufficiale Rogante:

A. _____

Letto, approvato e sottoscritto, in _____

Il COMUNE DI LUINO

La parte attuatrice
SPESA INTELLIGENTE S.P.A.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO