SCHEMA DI CONVENZIONE PIANO ATTUATIVO "R3 Comparto - A - del "Grand Hotel"

L'anno …….. il giorno …….. del mese …….. di …….. in ……, presso ……, innanzi a me Dott. …….. notaio in …… iscritto al collegio notarile di …… e senza assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono personalmente comparsi :

- il Sig. ing. Aldo Bernasconi nato a Como (CO) il 2.1.1955, domiciliato per la carica a Campione d'Italia in Piazzale Maestri Campionesi n. 4, 22060, Campione d'Italia (CO), che dichiara di intervenire in qualità di Funzionario Capo Area Tecnico Statistico Informatica del Comune di Campione d'Italia, cod. fisc. n. 80009700131, di cui al decreto sindacale di nomina n. …….. del ……, che interviene alla presente in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale di Campione d'Italia, n. …… ……. del ……, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera "A" (più avanti chiamato **"Comune"**);
- il Sig. Marco Tito Mangili nato a Giussano (MB) il 21.07.1970, residente in Arzachena località Porto Cervo, cod. fisc. MNGMCT70L21E063T, avente delega a tutti gli effetti di legge del 27.04.2012 rilasciata dai sig.ri Ahmand Hamdan Bkairat e Bukhammas Khalid Mohd Yousuf in qualità proprietari della società DEMAHOTEL S.r.l., con sede in via Principe Amedeo n. 3, 20121 Milano, cod. fisc. e P.IVA 00898780143, registro delle imprese di Milano n. 1886088, che si allega al presente atto sotto la lettera "B..".

Detti compartenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e s.m.i.

PREMESSO

- che la società DEMAHOTEL S.r.l., con sede in via Principe Amedeo n. 3, 20121 Milano, cod. fisc. 00898780143, P.IVA 00898780143 (più avanti chiamata **"Lottizzante"**) è proprietaria delle aree distinte nel N.C.T. del Comune di Campione d'Italia al Foglio 3 mappale 37 di circa mq 1.118,41 a misura reale così ripartita :

MAPPALI	SUPERFICI
37	1.118,41
TOTALE	1.118,41

Coerenze in corpo:

a nord: mappale n. 34 e porzione mappale n. 35

ad Est: mappale n. 38

a Sud: mappale n. 40 e Piazzale Milano

ad Ovest: strada comunale via Matteo da Campione

Dette aree risultano meglio identificate nella tavola n. 01 (allegata sotto la lettera "C..")

Le aree in oggetto di cui alla tavola n. 01 (allegata sotto la lettera "..G..") costituiscono un comparto di lottizzazione che nel vigente Piano di Governo del Territorio (Pgt) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 15.02.2010, sono classificate come "ambito di riqualificazione urbanistica integrata per attività e servizi - R3 Comparto del "Grand Hotel – sub comparto A", contraddistinto con i parametri urbanistici da Pgt indicati nel Documento di Piano – documento rubricato con la sigla DdP 1.6 Indirizzi normativi - che sono:

- Slp max ammissibile sub-comparto A = Slp esistente = 2.000 mq circa (La quantità di Slp che verrà assunta come parametro di calcolo deve essere dimostrata e quantificata in sede di presentazione del piano attuativo e determinata secondo le definizioni e modalità di calcolo definite negli strumenti del P.G.T.).
- Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono funzioni alberghiere e servizi ad esse connesse, recuperando la Slp esistente e consentendo un aumento massimo del 20% della stessa.
- Superficie coperta (SC) massima = Superficie coperta esistente.
- Aree di cessione per attrezzature pubbliche Ac = min 50% della St (e/o monetizzazione) delle stesse da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate.

Il summenzionato comparto di lottizzazione possiede i seguenti dati urbanistici:

- Superficie territoriale (St): mq. 1.118,41
- Superficie fondiaria (Sf): mq. 1.118,41
- Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente: mq. 1.966,54
- Superficie lorda di pavimento (Slp) max ammissibile: mq. 2.359,85
- Superficie lorda di pavimento (Slp) max in progetto: mq. 2.339,48 < alla Slp max ammissibile
- Superficie coperta (SC) pari a quella esistente
- Destinazione d'uso principale: funzione alberghiera e servizi ad essa connessa
- Area di cessione minima per attrezzature pubbliche Ac = 559,21 mq. pari al 50% della superficie territoriale (St) che vengono interamente monetizzate.

- La società DEMAHOTEL, è beneficiaria di un titolo abilitativo ad edificare di cui al permesso di costruire n. 18/2009, rilasciato in data 07.01.2000, successivamente rinnovato in data 15.09.2011 di cui alla nota comunale con prot. n. 4783, che la autorizza a compiere lavori di ristrutturazione ed ampliamento degli immobili di proprietà come già sopra indicati, e tutti descritti negli elaborati tecnici e grafici depositati e rubricati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campione d'Italia, per il quale ha provveduto all'adempimento di tutte le specifiche richieste in materia edilizia ed urbanistica, e alla quale ha già corrisposto le somme economiche dovute per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per complessivi frs. 93.258,41, nonché il relativo costo di costruzione per frs. 90.581,68 di cui alla ricevuta di versamento n. 352 del 20.10.2011 per complessivi frs. 183.840,09 (€ 152.738,46);
- che è intenzione della Lottizzante provvedere all'urbanizzazione ed all'edificazione di tale area per la costruzione di edifici con funzioni alberghiere e servizi ad esse connesse come da planivolumetrico facente parte delle tavole più avanti elencate;
- che la Lottizzante avendo intenzione di procedere all'edificazione delle aree prima citate, in data 14.03.2013, prot. n. 1928, ha presentato al Comune di Campione d'Italia il progetto di Piano Attuativo predisposto a firma dell'arch. Alessandro Vaghi iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Monza e Brianza al numero 1461, di lottizzare e costruire con l'osservanza rigorosa e secondo le previsioni tutte contenute nel Regolamento Edilizio vigente e negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e ai sensi e per gli effetti dell'art.8 della legge n°765 del 6 agosto 1967 e della legge regionale n°12 dell'11 marzo 2005 secondo il disposto della vigente disciplina legislativa in materia;

- che la proposta di Piano Attuativo è stata sottoposta all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio nella seduta del 14.3.2013 – verbale n. 21 - , la quale ha espresso il seguente parere : " *La commissione,preso atto della pratica,considerato che si tratta comunque di intervento di ristrutturazione con ampliamento di edificio anni '50,verificato che il progetto proposto mediante l'utilizzo di colori scuri e schermature frontali riduce la percezione dell'ingombro volumetrico e conseguentemente migliora il rapporto con l'ambito vincolato nonostante il sopralzo di un piano, ritiene ammissibile l'intervento proposto prescrivendo che venga proposta una soluzione di mitigazione visiva dei pannelli solari* ";
- che stante la vigenza su tutto il territorio comunale del vincolo ambientale - paesaggistico, ai sensi del D.M. 19.01.1934, la pratica, in data 27.3.2013, è stata depositata alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano sia per quanto previsto dall'art. 16- commi 3 e 4 della Legge 1150 /1942 che dall'art. 146- comma 5 - del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- visto il parere rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano, con nota del 20.5.2013, prot. n.9901 BB.NN, pervenuto al protocollo del Comune di Campione d'Italia in data 20.5.2013 , al n. 3840, sia per quanto attiene l'espressione del parere di cui all'art. 16,commi 3 e 4 della legge 1150/1942 che del parere vincolante ai sensi dell'art. 146,comma 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i che testualmente recita ".. *esprime parere favorevole condizionato circa la compatibilità delle opere sopradescritte rispetto al contesto di riferimento ed ai valori paesaggistici oggetto di protezione. Al termine dell'esame istruttorio si ritiene che, al fine di migliorare le caratteristiche e l'inserimento delle opere nell'ambito a tutela ,debbano essere osservate le condizioni di seguito elencate: - le tinteggiature e gli elementi di finitura (parapeti,schermature, ecc) andranno valutati con gli esperti della Commissione per il Paesaggio a seguito di opportune campionature. ...*"
- che il progetto di piano attuativo risulta pienamente conforme alle destinazioni urbanistiche vigenti e adottate nella zona costituendone momento di esecuzione come chiaramente indicato negli elaborati grafici di progetto;
- che la lottizzante dichiara di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si conviene e si stipula per quanto concerne il Comune, ma con effetto immediato per quanto concerne la lottizzante, quanto segue:

ARTICOLO 1

La premessa fa parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comparto di proprietà della lottizzante secondo quanto previsto dal progetto di Piano Attuativo "R3 Comparto del "Grand Hotel" ai sensi dell'art. 14 della L.R. n°12 del 11/03/2005, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° ..... del ..... e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ..... del .....

ARTICOLO 3

Ai fini della presente convenzione la lottizzante e/o i loro aventi diritto a qualsiasi titolo e l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione previste hanno l'obbligo di eleggere il proprio domicilio nel territorio comunale dove saranno legalmente inviate tutte le comunicazioni relative da parte del Comune.

Chiunque modifichi successivamente l'indirizzo segnalato ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta.

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione, la lottizzante dichiara che loro unico rappresentante è il Sig. MARCO TITO MANGILI

La sostituzione di tale rappresentante dovrà in ogni caso essere notificata al Comune dalla lottizzante.

ARTICOLO 4

L'attuazione del progetto di lottizzazione "R3 Comparto del "Grand Hotel" avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, giusto il piano attuativo che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa vigente prevista dal regolamento edilizio e dal Pgt vigente, nonchè dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti in materia urbanistico ed edilizia. Le opere, gli impianti e manufatti realizzati, in esecuzione della presente convenzione non potranno essere modificati se non previo formale assenso del Comune.

ARTICOLO 5

La Lottizzante in relazione al disposto del paragrafo 1) quinto comma dell' art. 28 della legge n°1150 del 17/08/1942 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. n°12 dell'11/03/2005, si impegna per sé e per i propri aventi causa a garantire le aree necessarie a soddisfare tutte le attrezzature di interesse pubblico o generale (standards urbanistici) previste dal Documento di Piano del vigente Pgt del Comune di Campione d'Italia, corrispondenti a mq. 559,21 In tal senso la Lottizzante in relazione al contenuto del punto 3 del comparto "R3 Comparto del "Grand Hotel", di cui all'allegato 1 "Indirizzi e criteri per l'attuazione degli Ambiti di trasformazione e riqualificazione urbanistica" del Documento di Piano – elaborato DdP 1.6 "Indirizzi normativi" – intende monetizzare interamente tali superfici che corrispondono ad una somma economica di **frs. 223.684,00** (frs. 400,00 x mq. 559,21), somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree per mq. 559,21 e determinata dalla stima tecnica che si allega al presente atto sotto la lettera "...D...".

La succitata somma di frs. 223.684,00 viene versata a favore del Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 6

La Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 2), quinto comma, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n 1150 e ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera b) della L.R. n. 12/2005, non intende realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, trovandosi l'area già adeguatamente urbanizzata e pertanto, versa al Comune l'importo determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati nella misura vigente. Pertanto non è dovuto al Comune dalla Lottizzante alcun onere economico.

Si da atto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati nella misura attualmente vigente nel Comune sono i seguenti:

<u>Oneri di urbanizzazione primaria per nuova costruzione</u>

Industria alberghiera frs/mq. 63,22 x mq. 204,09 = frs. 12.902,56 (già versati di cui alla ricevuta n. 352 del 20.10.2011)

Industria alberghiera frs/mq. 63,22 x mq. 372,94 = frs. 23.577,27

<u>Oneri di urbanizzazione primaria per ristrutturazione edilizia</u>

Industria alberghiera frs/mq. 31,61 x mq. 1.901,34 = frs. 60.101,36 (già versati di cui alla ricevuta n. 352 del 20.10.2011)

Oneri di urbanizzazione secondaria per nuova costruzione

Industria alberghiera frs/mq. 17,54 x mq. 204,09 = frs. 3.579,74 (già versati di cui alla ricevuta n. 352 del 20.10.2011)

Industria alberghiera frs/mq. 17,54 x mq. 372,94 = frs. 6.541,37

Oneri di urbanizzazione secondaria per ristrutturazione edilizia

Industria alberghiera frs/mq. 8,77 x mq. 1.901,34 = frs. 16.674,75 (già versati di cui alla ricevuta n. 352 del 20.10.2011)

TOTALE = frs. 123.377,05

Della succitata somma economica di frs. 123.377,05, una parte di frs. 93.258,41 è stata già versata dalla Lottizzante in favore del Comune come indicato nelle premesse. Pertanto la restante somma economica di **frs. 30.118,64** rimane da versare in favore del Comune da parte della Lottizzante.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 comma 1 lett. c) e art. 38 comma 7 bis) della. L.R. 12/2005 e s.m.i., il valore economico sopra determinato di frs. 30.118,64, dovrà essere versato al Comune di Campione d'Italia prima del ritiro del Permesso di Costruire.

In relazione alla nuova soluzione progettuale, il costo di costruzione aggiornato, risulta essere quantificato in frs. .....; a tale somma va dedotto l'importo di frs. 90.581,68 , già versato dal Lottizzante al ritiro del Permesso di Costruire n. 18/2009, Rinnovo del 15.9.2011.

La restante somma economica pari a frs. ..... dovrà essere versata al Comune di Campione d'Italia prima del ritiro del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 7

La Lottizzante riconosce per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, che le urbanizzazioni primarie e secondarie già esistenti nelle aree del comparto di lottizzazione "R3 Comparto del "Grand Hotel" non rappresentano la totalità di quelle individuate nella legge n° 847 del 29.09.1964 e nell'art. 44 commi 3 e 4 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni. Pertanto, nel caso durante l'esecuzione dei lavori per l'attuazione del summenzionato comparto di lottizzazione si rendessero necessarie ulteriori opere per il completamento funzionale di quelle esistenti, rilevate in sede tecnica dal comune ovvero da altri enti erogatori di pubblici servizi, queste ultime saranno assunte, per la loro stessa natura, a carico e a proprie spese della Lottizzante senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 8

Il contenuto dell'art.10 delle norme di attuazione del vigente Piano delle Regole del Pgt riguarda la "dotazione minima di parcheggi pubblici e privati" e dispone, specificatamente, che gli edifici ad usi alberghieri siano dotati di spazi a parcheggio privato (P1), in misura di 1 mq ogni 3,5 mq di s.l.p. In tal senso il progetto di lottizzazione a fronte di una s.l.p. massima di progetto di mq. 2.339,48 deve reperire mq. 668,42 di spazi a parcheggio privato (P1). Per quanto attiene agli spazi a parcheggio pubblico (P2) si da atto che detta quantità rientra tra le superfici destinate ad attrezzature di interesse pubblico o generale monetizzate di cui al precedente articolo 5.

In particolare il comma 2 del citato art. 10 stabilisce che i parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse oppure anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto debitamente registrato e trascritto.

Pertanto la summenzionata dotazione di parcheggi privati (assunto il parametro di 1 parcheggio = 25 mq.) è così determinata:

- n. 27 parcheggi privati per complessivi mq. 675 > a mq. 668,42 dovuti.

I 27 parcheggi, come sopra individuati, vengono così assolti:

- n. 10 parcheggi sono individuati nell'area di proprietà della Lottizzante;
- n. 17 parcheggi sono da reperire esternamente all'area di proprietà della Lottizzante e da assoggettare ad asservimento.

La Lottizzante al fine di garantire la summenzionata dotazione di parcheggi privati ed in relazione al disposto del già citato comma 2 dell'art.10 delle norme di attuazione del Piano delle Regole, necessita dell'asservimento di superfici a parcheggio. In tal senso n. 17 parcheggi vengono individuati all'interno dell'autosilo di Piazzale Arrigo Galassi di proprietà del Comune di Campione di Italia.

Pertanto, la Lottizzante si obbliga per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a stipulare specifico contratto di locazione con il Comune di Campione d'Italia, in qualità di proprietario, di n. 17 posti auto siti nel Comune di Campione di Italia, piazzale Arrigo Galassi, entro e non oltre la data dell'inizio delle attività alberghiere e ricettive che sono subordinate del resto ad apposita autorizzazione.

In particolare il summenzionato contratto di locazione dovrà contenere le seguenti clausole ed al riguardo la Lottizzante, con la stipula del presente atto, si impegna ad accettarle integralmente e con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale:

1) Il contratto di locazione avrà durata di 9 (nove) anni solari consecutivi, rinnovabile tacitamente per ulteriori 9 (nove) anni, a decorrere dalla data del verbale di consegna dei locali, se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno 3 mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.

2) L'immobile oggetto di locazione sarà destinato unicamente ad attività di parcheggio, nelle modalità previste dalle vigenti disposizioni normative in materia, con espresso divieto di altre destinazioni ed in ogni caso di utilizzazione dello stesso nell'ambito di un'attività commerciale diversa da quella di parcheggio. La violazione di tale obbligo e la destinazione, anche parziale, dei locali oggetto di locazione ad attività non rientranti nell'ambito sopra convenuto costituirà grave inadempimento ex art. 1456 cod. civ. con facoltà del Locatore di avvalersi della risoluzione di diritto del contratto.

3) Il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore il canone annuale di affitto per i n.17 parcheggi di cui sopra nel seguente modo : **a)** per il primo anno il canone è quantificato a corpo in Frsv. 30.000 (trentamila); **b)** per i successivi anni il canone è quantificato a corpo in Frsv.20.000 (ventimila). I pagamenti dei canoni di cui sopra dovranno effettuati in rate annuali anticipate secondo gli importi sopra determinati. Il canone annuale relativo al primo anno decorrerà dalla data del verbale di consegna dei posti auto.

4) Il Locatario si impegna a pagare, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di pagamento, per intero il canone stabilito, senza mai poterlo decurtare, sospendere o ritardare senza l'approvazione del Locatore, qualunque contestazione o richiesta intenda promuovere nei confronti del Locatore stesso. In caso di ritardato pagamento superiore a 30 giorni, anche solo parziale: Il Locatore si riserva la facoltà di risolvere il contratto con conseguente diritto al risarcimento del danno, senza necessità di costituzione in mora.

5) Il canone sarà annualmente aggiornato, a decorrere dal terzo anno, nella misura del 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Ufficio di Statistica del Canton Ticino.

6) Il Conduttore è comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora nella misura degli interessi legali sulle somme non corrisposte, senza necessità di costituire in mora il debitore.

7) E' fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato, e di cessione di contratto, anche parziale e/o gratuito, pena la risoluzione del contratto stesso per fatto e per colpe del conduttore, ai sensi degli artt. 1456 - 1457 c.c.

8) Nessuna responsabilità potrà essere imputata a carico del Locatore per furti, incendi o altro in ordine alla conservazione ed alla custodia dei beni di proprietà del Conduttore immessi nei Locali oggetto di Locazione e in genere in ordine a qualsiasi pregiudizio che il Conduttore dovesse subire in conseguenza del verificarsi dei predetti eventi. Il Conduttore esonera il Locatore da qualsivoglia responsabilità per danni, molestie, accidenti (ivi compresi dinieghi o revoche di concessione anche in funzione del Locale) circa il bene ed assume garanzia esclusiva, verso il Locatore e/o altri per ogni danno derivante dall'uso fatto da lui, dipendenti, frequentatori di fatto del bene.

9) Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri condomini, utenti, o inquilini dell'immobile o di terzi. Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che potessero derivare a lui o a terzi, per fatto doloso o colposo suo o dei suoi dipendenti o ausiliari.

10) Il Conduttore non potrà pretendere indennità per danni causati da allagamenti, da irregolarità della fornitura di acqua potabile, da disfunzioni del riscaldamento, dalla fermata, anche prolungata, di uno degli elementi delle installazioni comuni, quali gli ascensori, i montacarichi, le centrali elettriche o di altro tipo, o comunque dalla disfunzione dei servizi istituiti nell'immobile.

Inoltre nel contratto di locazione le superfici a parcheggio locate dovranno essere specificatamente indicate come asservite all'edificio alberghiero oggetto del comparto di lottizzazione "R3 Comparto del Grand Hotel". L'asservimento avrà una durata sino al durare della destinazione alberghiera oppure sino al momento in cui la destinazione alberghiera soddisfi in modo autonomo o in altri modi la dotazione minima di parcheggi privati stabilita dalla normativa del Pgt.

Qualora la Lottizzante non procedesse alla stipula del contratto di locazione per colpa non imputabile direttamente al Comune e/o non garantisse la necessaria dotazione di parcheggi privati così come previsti dalla normativa del vigente Pgt, si impegna sin d'ora a non trasmettere al Comune la relativa richiesta di rilascio del certificato di agibilità e di non dare avvio ad alcuna attività tra cui anche quella alberghiera.

ARTICOLO 9

La Lottizzante si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni ed autorizzazioni, giusta relazione e dichiarazione qui allegata sotto la lettera "...E..... " ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 della L.R. 62/85, del R.R. n.2/2006, del R.R. n.3/2006 e del R.R. n.4/2006, tutti regolamenti regionali in attuazione dell'art. 52 comma 1 lett. c) della L.R. 26/2003. Nonché al rispetto di tutti i regolamenti comunali ed eventuali nuove norme in materia.

ARTICOLO 10

Per l'esecuzione delle opere di cui al piano di lottizzazione "R3 Comparto del Grand Hotel" la Lottizzante si impegna a presentare al Comune tutta la documentazione necessaria al fine di acquisire gli idonei titoli abilitativi ad edificare.

ARTICOLO 11

In sede di redazione dei progetti esecutivi dei fabbricati potranno essere consentite, all'interno del perimetro dei lotti dell'intervento urbanistico le modificazioni di cui all'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05 e s.m.i.

ARTICOLO 12

Il presente Piano attuativo ha validità massima di 10 (dieci) anni con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione consigliare di approvazione definitiva del Piano Attuativo; la sottoscrizione dell'atto notarile di convenzione dovrà intervenire entro 180 gg. (centottanta giorni naturali e consecutivi) dalla esecutività della sopra citata deliberazione ,pena la decadenza, da disporre mediante delibera di giunta comunale.

ARTICOLO 13

In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree da lottizzare a terzi e di contestuale trasmissione ai terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, la Lottizzante resterà solidamente responsabile dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dal presente atto, a meno che i terzi aventi causa, in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, non subentrino integralmente in tutte le garanzie finanziarie e fideiussorie presentate dalla Lottizzante.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Lottizzante ed i loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune, di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ARTICOLO 14

La Lottizzante ed i suoi successori od aventi causa nell'esecuzione delle opere ed impianti previste nel piano di lottizzazione dovranno osservare le norme dettate con le presente convenzione nonché tutte le norme e regolamenti vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

ARTICOLO 15

Il rilascio del Certificato di Agibilità delle costruzioni previsto dagli articoli 24-25-26 del T.U. dell'edilizia di cui al DPR 6/6/2001 n. 380 e successive modificazioni è subordinato all'ultimazione di tutti i lavori previsti dal piano di lottizzazione "R3 Comparto del Grand Hotel", in particolare al rispetto della dotazione minima di parcheggi privati previsti dal Pgt, così come stabilito ai precedenti articoli. Pertanto la Lottizzante si impegna sin d'ora a trasmettere la relativa richiesta di rilascio del certificato di agibilità solo dopo avere ultimato tutte le opere previste e da quanto già indicato al precedente articolo 8.

ARTICOLO 16

La Lottizzante riconosce per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo che le superfici e i volumi realizzati in forza del presente piano attuativo sono asserviti alla superficie dello stesso costituendosi pertanto su detta area, nella sua complessiva dimensione, anche in caso di successiva alienazione frazionata, "servitù non aedificandi" ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonchè in relazione alla disposizione dell'articolo 1027 del Codice Civile.

.ARTICOLO 17

Tutte le spese e gli atti e conseguenti alla presente convenzione, saranno a totale carico della Lottizzante.

ARTICOLO 18

La Lottizzante dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizzano la trascrizione

della presente presso l'Ufficio del Territorio Servizi di pubblicità immobiliari, Circoscrizione ……..……..... di COMO, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Ufficio stesso da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 19

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali in materia.

In caso di controversie non componibili in via amichevole, il Foro competente è quello di Como.

ARTICOLO 20

Costituiscono allegati integranti e sostanziali della presente convenzione i seguenti documenti :

- relazione tecnica sull'intervento
- relazione geologica - geognostica e geotecnica
- tav. 01 – estratto di mappa e planimetria generale
- tav. 02 – pianta piano seminterrato
- tav. 03 – pianta paino rialzato
- tav. 04 – pianta piano primo
- tav. 05 – pianta piano secondo
- tav. 06 – pianta piano terzo
- tav. 07 – pianta piano quarto
- tav. 08 – prospetto Nord-Ovest
- tav. 09 – prospetto Sud-Est
- tav. 10 – prospetto Sud-Ovest
- tav. 11 – prospetto Nord-Est
- tav. 12 – sezione A-A'
- tav. 13 – sezione B-B'
- tav. 14 – sezione C-C'
- tav. 15 – sezione D-D'
- tav. 16 – verifiche planivolumetriche
- tav. 17 – schema fognario - planimetria generale
- tav. 18 – schema fognario – pianta piano seminterrato
- tav. 19 – pianta piano tetto – individuazione posizione pannelli solari
- tav. 20 – dettagli – particolari costruttivi
- tav. 21 – dettagli – particolari costruttivi
- tav. 22 – superamento barriere architettoniche
- tav. 23 – ricognizione fotografica 1
- tav. 24 – ricognizione fotografica 2
- tav. 25 – render di progetto

In fede.

IL LOTTIZZANTE