

COMUNE DI MALNATE
(Provincia di Varese)

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

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

Accessorio a permesso di costruire n. 17/2024
copia conforme

Progettista:

Ing. Francesco Cetrangolo

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 è personalmente costituito _____, il quale
dichiara di agire in qualità di legale rappresentante di

SPESA INTELLIGENTE S.P.A.

(P. IVA 02416840235), con sede in San Martino Buon Albergo, Via
Campalto, n. 3/D, giusti i poteri conferiti dallo Statuto societario,

da ora anche denominata 'PARTE ATTUATRICE'

* * *

Detto comparente, della cui identità personale sono certo,

- dichiara di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni ai sensi dell'art. 48 della Legge 16 febbraio 1913, n. 89;
- dichiara di agire in vista della attuazione di un permesso di costruire, in dispiegamento delle previsioni del PGT del Comune di Malnate;
- per l'effetto, mi richiede affinché riceva quest'atto, i cui contenuti sono stati previamente approvati dalla Giunta comunale di Malnate con delibera n. ____ del _____, costituente elemento accessorio essenziale del suddetto permesso di costruire, al quale

PREMETTE CHE

- la parte attuatrice è proprietaria del lotto, già edificato, di cui al foglio 11, particella 11041. Tale area è ad essa pervenuta giusto atto di acquisto, repertorio n. 46883, raccolta n. 13574 del 30/12/2008, registrato a Varese al n. 282 serie 1T il 15.01.2009;
- la parte attuatrice è inoltre proprietaria dei lotti di cui al foglio 11, particella 1337 sub. 501, particella 10958, particella 10959, particella 5199 sub. 501, particella 5200 sub. 3 e particella 5201. Tali aree sono pervenute giusto atto di acquisto, repertorio n. _____, raccolta n. _____ del _____, registrato a Varese al n. _____ serie _____ il _____;
- la parte attuatrice, ai sensi dell'art. 28-bis, d.P.R. n. 380/2001, ha

presentato al Comune di Malnate in data 18/06/2024, protocollo n. 14045, un'istanza di permesso di costruire avente ad oggetto il predetto comparto, a firma dell'Ing. Francesco Cetrangolo, con studio in Ispra (Va), Via Milite Ignoto, n. 345; - la proposta, formulata a valle di una pluralità di sessioni di puntuazione e progressivo affinamento dei contenuti progettuali e prestazionali dell'intervento, prevede la demo-ricostruzione dell'immobile esistente e la formazione di una struttura commerciale tipologicamente classificabile quale media struttura di vendita mista (l.r. 2 febbraio 2010 n. 6); - l'area oggetto di intervento è attigua al mappale 10963, foglio 11, di proprietà comunale, posta all'intersezione tra Via Di Vittorio e Via Milano; - che il suddetto mappale ricade entro il tessuto AMF 1, nel quale è possibile collocare un'attività terziaria, ed è disciplinato dal Piano dei Servizi con funzione di parcheggio pubblico;

- la parte richiedente il permesso di costruire si è resa disponibile all'infrastrutturazione di tale area con oneri progettuali ed esecutivi integralmente a proprio carico;
- segnatamente, la parte attuatrice si è dichiarata disponibile a realizzare a propria cura e spese gli interventi dettagliati dall'elaborato progettuale avente grado di definizione di progetto di fattibilità tecnico-economico e dal collegato computo metrico estimativo;
- tali interventi saranno effettuati con oneri integralmente a carico della parte attuatrice, senza alcuno scomputo degli oneri urbanizzativi, in forza del titolo in precedenza richiesto, da intendersi esteso anche a quest'ultimo intervento;
- mediante il presente atto, la parte attuatrice conferma l'assunzione delle obbligazioni su di essa gravanti in connessione all'attuazione degli interventi previsti dal Permesso di costruire.

Tutto ciò premesso,

a valere quale cornice negoziale del rapporto giuridico conseguente all'approvazione del permesso di costruire e ad integrazione e specificazione dei disposti di legge, la parte attuatrice

RIMARCA
QUANTO SEGUE

Art. 1 – Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte.

Art. 2 – L'attuazione del Permesso di costruire avverrà in conformità alle indicazioni progettuali ed alle disposizioni del presente atto, nonché in totale conformità alle previsioni degli allegati grafici ed elaborati tecnici depositati presso l'Ufficio tecnico comunale di Malnate, più precisamente composti da:

Elaborati architettonici

- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAVo1;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAVo2;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAVo3;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAVo4;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAVo5;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAVo5A;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAVo6;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAVo7;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAVo8;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAVo9;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV10;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV11;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV12;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV13;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV14;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV15;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV15A;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV16;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV17;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV18;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV19;
- Eurospin - Malnate - Permesso di costruire REVo1-TAV20;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione titolo edilizio e distanze;
- Documentazione fotografica;

- Parere Avv. Emanuele Boscolo;
- Lettera e-distribuzione;
- Autocertificazione vincolo pozzo;
- Dichiarazione di conformità alla L.R. n°31 del 5 ottobre 2015;
- Dichiarazione requisiti acustici;
- Esame paesistico;
- Modello ISTAT 20240613153646_012096240621;
- Relazione invarianza idraulica;
- Relazione tecnica prevenzione gas radon;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Dichiarazione marca da bollo;
- Modulo di procura speciale;
- Modulo unificato 1-2024;

Elaborati impianti VVF

- WESPI-MAL-01VVF-PlanimetriaREV1;
- WESPI-MAL-02VVF-Particolari;
- WESPI-MAL-VVF-Relazione-Naspi;

Elaborati impianti Cabina

- WESPI-MAL-MT-01MT;
- WESPI-MAL-MT-SchemaQuadriREV1;

Elaborati impianti Clima

- WESPI-MAL-CLIMA-01MT-PlanimetriaREV1;
- WESPI-MAL-CLIMA-02MT-ParticolariREV1;
- WESPI-MAL-CLIMA-Relazione;

Elaborati impianti Elettrici

- WESPI-MAL-ELE-01E-REV1;
- WESPI-MAL-ELE-02E-REV1;
- WESPI-MAL-ELE-03E-REV1;
- WESPI-MAL-ELE-04E-REV1;

- WESPI-MAL-ELE-05E-REV1;
- WESPI-MAL-ELE-06E;
- WESPI-MAL-ELE-07E;
- WESPI-MAL-ELE-08E;
- WESPI-MAL-ELE-RelazioneREV1;
- WESPI-MAL-ELE-SchemaQuadriREV1;

Elaborati impianti Fulmini

- WESPI-MAL-FUL-Questionario;
- WESPI-MAL-FUL-RelEstesa;
- WESPI-MAL-FUL-RelRiassuntiva;

Elaborati impianti FV

- 01-E rev01 Relazione tecnica specialistica;
- 02-E rev01 Copertura;
- 03-E rev01 Schema di collegamento impianto FTV;
- 04-E rev01 Relazione di calcolo;
- 05-E rev01 Struttura di fissaggio;

Elaborati impianto Idrico

- WESPI-MAL-IDRICO-01MT-PlanimetriaREV1;
- WESPI-MAL-IDRICO-02MI-ParticolariREV1;

Legge 10

- WESPI-MAL-311-RELDEL-29-04-2024;

Elaborati impianto Rivelazione fumi

- WESPI-MAL-RIV-01R-REV1;
- WESPI-MAL-RIV-Relazione.

Elaborati opere di urbanizzazione

- Eurospin - Malnate - Opere di urbanizzazione REV01-TAV01;
- Eurospin - Malnate - Opere di urbanizzazione REV01-TAV02;

- Eurospin - Malnate - Opere di urbanizzazione REVo1-TAVo3;
 - Eurospin - Malnate - Opere di urbanizzazione REVo1-TAVo4;
 - Eurospin - Malnate - Opere di urbanizzazione REVo1-TAVo5;
 - Eurospin - Malnate - Opere di urbanizzazione REVo1-TAVo6;
 - Eurospin - Malnate - Opere di urbanizzazione REVo1-TAVo7;
 - Eurospin - Malnate - Opere di urbanizzazione REVo1-TAVo8;
 - Relazione tecnica illustrativa opere di urbanizzazione;
 - Documentazione fotografica opere di urbanizzazione.
-

Art. 3 – La parte attuatrice,

A)

RICONOSCE DOVUTE

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE

al Comune, a titolo di contributi costruttivi, le seguenti somme già versate:

- euro _____, di cui euro _____ a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, euro _____ a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria;
- euro _____ quale costo di costruzione.

Le somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione non sono state oggetto di scomputo.

B)

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE

a progettare e realizzare

- nel rispetto del progetto di fattibilità tecnico-economica, della relazione tecnica illustrativa, delle tavole da 01 a 08 e del computo metrico prodotti, nel rispetto dei CAM edilizia pubblica vigenti e di ogni ulteriore specifica tecnica impartita dal Comune di Malnate,
 - secondo la miglior tecnica,
 - con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico, senza beneficiare di scomputi o compensazioni, e nei termini di seguito indicati,
- l'opera consistente nella riqualificazione funzionale del parcheggio

pubblico sul mappale 10963 di proprietà comunale.

Tale opera verrà eseguita direttamente dalla parte attuatrice ai sensi dell'art. 16, c. 2-*bis*, d.P.R. n. 380/2001.

Il Comune di Malnate cederà il possesso del suddetto mappale 10963 per il tempo di realizzazione dell'intervento, stimato, come da cronoprogramma, in 300 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 tale area si riconsoliderà in seguito al positivo collaudo del predetto intervento 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. Alle suddette opere è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 92.250,88 (al netto dell'IVA).

La Parte attuatrice redigerà e consegnerà al Comune il progetto esecutivo, coerente sviluppo del progetto di fattibilità tecnico-economica già positivamente verificato e il Comune provvederà all'approvazione nei successivi trenta giorni. 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 dell'opera di urbanizzazione, che sarà verificabile in qualsiasi momento.

L'opera di urbanizzazione dovrà essere realizzata 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 del presente atto unilaterale),

che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori, l'opera sarà definitivamente accettata dal Comune, con liberazione dell'attuatore e le aree – previamente infrastrutturate – torneranno nel possesso dell'amministrazione comunale.

Il collaudo sarà effettuato pertanto direttamente dal Comune ovvero dal direttore dei lavori incaricato dalla parte attuatrice, con oneri a carico della Parte attuatrice. Al Direttore lavori 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 sarà tenuta a comunicare l'ultimazione dei lavori ai competenti Uffici Comunali e a produrre tutte le certificazioni di legge.

Entro un mese 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 cui seguirà la loro successiva presa in carico mediante verbale sottoscritto dalle Parti.

Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro un mese dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro il successivo mese 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 due 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, né potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo alla compensazione dei relativi costi.

La parte attuatrice dà 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 degli oneri dovuti 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 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, rispetto ai termini fissati dal cronoprogramma generale di cui all'art. 2, sarà dovuta una penale di 100,00 euro/settimana, senza oneri di preventiva contestazione da parte del Comune e in aggiunta al risarcimento del maggior danno.

In data _____ la Parte attuatrice ha stipulato con la società _____ una polizza fidejussoria, regolarmente consegnata al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire, 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 €92.250,88 (novantaduemiladuecentocinquanta virgola ottantotto), maggiorato di euro 10.000,00;

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. 4 – La parte attuatrice, in caso di alienazione dell'immobile oggetto del presente atto unilaterale in data antecedente al collaudo dell'opera di urbanizzazione, 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 nell'atto unilaterale che accede al permesso di costruire, accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse nei confronti del Comune di Malnate, 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 Malnate per tutti i patti contenuti nel presente atto unilaterale.

Art. 5 – L’efficacia temporale del presente atto è pari all’efficacia del permesso di costruire a cui accede.

Per tutto quanto previsto nel presente atto e con esso 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 Malnate ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Art. 6 – Ogni controversia relativa all’esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta *ex lege* alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Art. 7 – Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti al presente atto d’obbligo sono a carico della parte attuatrice.

Art. 8 – La parte attuatrice, in possesso dei requisiti di legge come essa afferma, dispensa me Ufficiale Rogante dalla lettura di tutti gli allegati, dichiarandomi di ben conoscerne i contenuti e confermandomi che sono effettivamente allegati al presente atto e ne fanno parte integrante gli atti sotto elencati, debitamente sottoscritti dalla parte attuatrice e da me Ufficiale Rogante:

A. _____

B. _____

Letto, approvato e sottoscritto, in _____

La parte attuatrice

SPESA INTELLIGENTE S.P.A.