

COMUNE DI LUINO  
PROVINCIA DI VARESE  
CONVENZIONE URBANISTICA  
per l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato  
art. 36 – All. C.9 - del Piano delle Regole del PGT  
COMPARTO B2 – 9 – Luino Via Molinetto

REPUBBLICA ITALIANA

In nome della legge

L'anno duemiladiciotto, il giorno ..... del mese di  
.....

Innanzi a me Dott. .... Notaio, con studio in .....  
..... ed iscritto presso il Collegio Notarile di  
....., senza assistenza di testimoni avendovi i comparenti  
concordemente e con il mio assenso rinunciato.

Sono presenti le parti:

- la società DUE SCALE s.r.l., con sede in Via XXV Aprile 24/A – 21016 LUINO (VA) cod. fisc e P.IVA n. 02806270126, rappresentata dall'amministratore unico Sante Diego Leccese, nato a Luino (VA) il 12.02.1976 in qualità di proprietaria del terreno identificato catastalmente dal mappale n. 9483, fg 9, sezione Luino di seguito indicata come OPERATORE, proprietaria dell'area interessata dall' intervento previsto in oggetto, come di seguito meglio precisato;
- il COMUNE DI LUINO, con sede in Luino, Piazza Crivelli Serbelloni n. 1, cod. fisc. 84000310122 e P.Iva 00238010128, rappresentato dall' Arch. Stefano Introini, nato a Cittiglio (VA) il

giorno 27 maggio 1961, architetto, il quale interviene in veste di Dirigente del Settore Sviluppo Sostenibile dello stesso Comune, autorizzato in forza di Decreto Sindacale n. 9 del 13 agosto 2018 e domiciliato per il presente atto presso la sede comunale in Luino, di seguito indicato come COMUNE;

Detti comparenti, delle cui identità personale, qualifica e poteri io sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale, giuste **le deliberazioni** di seguito elencate con i relativi allegati:

- **determinazione dirigenziale n. .... del ....., avente ad oggetto “Attuazione dell’intervento n. 9 del PGT, art. 36 del piano delle regole a Luino”, che ha approvato la proposta progettuale con la definizione delle aree in cessione**

Vista

La strumentazione urbanistica in essere:

- Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28/09/2012 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 20 marzo 2013, entrato in vigore il 11/09/2013 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie avvisi e concorsi n. 37 del 11 settembre 2013;
- Rettifica, non costituente variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25/02/2014, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie avvisi e concorsi n. 14 del 02 aprile 2014;
- Rettifica, non costituente variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 22/07/2014, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie avvisi e concorsi n. 46 del 12 novembre 2014;

- Rettifica, la rettifica, non costituente variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 24/05/2018, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie avvisi e concorsi n. 36 del 05 settembre 2018;

#### Premesso

- che il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato di cui trattasi è quello risultante dagli elaborati tecnici all'uopo presentati e di seguito elencati, redatti a firma del progettista Arch. Massimiliano Saracino iscritto all'ordine degli architetti di Varese al n. 2811,:

- RT - Relazione Tecnica
- RP – Relazione paesaggistica
- TAV 01: inquadramento territoriale
- TAV 02: stato di fatto e doc fotografica
- TAV 03: progetto – piante e dettagli costruttivi
- TAV 04: progetto – sezioni
- TAV 05: prospetti e verifiche urbanistiche
- TAV 06: prospetti, coperture e sottoservizi (schemi)
- TAV 07: rilievo con sovrapposizione PGT
- SU – tabelle SU e SNR
- L13 – Relazione tecnica illustrativa L.13/89
- TAV U01 – Opere di Urbanizzazioni – Rilievo dello stato di fatto
- TAV U02 – Opere di Urbanizzazione – Planivolumetrico di progetto e dettaglio costruttivo
- CM – Opere di Urbanizzazione – Computo metrico estimativo
- Schema di convenzione

- che la società Due Scale s.r.l., con sede operativa a Luino (VA), in Via XXV Aprile n° 24/A, P.Iva/C.Fisc. 02806270126 è proprietaria dell'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Luino, Foglio n. 9, Sezione

censuaria di Luino mappale:

9483 di superficie catastale (da visura) 2.240 mq, superficie reale interessata dal progetto 1360.72 mq

- che, giuste le sovrapposizioni operate con il PGT, risulta un'area di superficie – comparto 9 - pari a mq 1.360 (così come da relazione del Documento di Piano) e che da rilievo dell'area, come da tav 7, risulta una superficie reale pari a 1360,72;

- che, il Comune, in considerazione della accertata possibilità tecnica di allacciare il nuovo insediamento alla rete fognaria esistente per sollevamento, ritiene congruo addebitare all'Operatore quale "realizzazione tratto fognario" previsto dal PGT la quota finanziaria proporzionale al volume edificabile in rapporto al previsto lavoro di realizzazione della rete fognaria di Via Molinetto e ciò stabilito nella relazione del responsabile del procedimento del Servizio Promozione e Sviluppo del Territorio per un importo pari a Euro 15.000,00 (quindicimila);

- che l'Operatore realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione per l'allargamento stradale con marciapiede, con la relativa cessione dell'area, così come previsto nel PGT, per un importo delle opere pari a Euro 29.847,76 (ventinovemilaottocentoquarantasette/76) ed una cessione di area pari a circa 193 mq che sarà catastalmente identificata con frazionamento prima del collaudo dei lavori;

- che l'Operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto tra le parti

**si conviene e si stipula quanto segue**

**Art. 1 Allegati alla convenzione.**

Fanno parte della presente convenzione:

- le premesse.

Agli effetti della presente convenzione si intendono qui esplicitamente richiamati tutti gli atti, provvedimenti ed elaborati indicati in premessa, depositati agli atti del Comune di Luino ed **approvati con la determinazione**

**n. .... del ..... ed allegati alla stessa secondo il seguente elenco:**

- RT - Relazione Tecnica
- RP – Relazione paesaggistica
- TAV 01: inquadramento territoriale
- TAV 02: stato di fatto e doc fotografica
- TAV 03: progetto – piante e dettagli costruttivi
- TAV 04: progetto – sezioni
- TAV 05: prospetti e verifiche urbanistiche
- TAV 06: prospetti, coperture e sottoservizi (schemi)
- TAV 07: rilievo con sovrapposizione PGT
- SU – tabelle SU e SNR
- L13 – Relazione tecnica illustrativa L.13/89
- TAV U01 – Opere di Urbanizzazioni – Rilievo dello stato di fatto
- TAV U02 – Opere di Urbanizzazione – Planivolumetrico di progetto e dettaglio costruttivo
- CM – Opere di Urbanizzazione – Computo metrico estimativo
- Schema di convenzione

**Art. 2 Oggetto della convenzione.**

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato così come previsto dall'art. 36 – All. C.9 - del Piano delle Regole del PGT - COMPARTO B2 – 9 – Luino Via Molinetto,

secondo il planivolumetrico (Tav U2) presentato a firma dell'Arch. Massimiliano Saracino e che potrà essere declinato nel progetto utile a conseguire il titolo abilitativo; quindi la realizzazione dell'allargamento della strada comunale di Via Molinetto con la cessione dell'area necessaria e la monetizzazione della quota parte per la realizzazione della rete fognaria della Via Molinetto stabilita in Euro 15.000,00 (quindicimila/00).

### **Art. 3 Obblighi a carico dell'Operatore.**

L'Operatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare attuazione al progetto secondo le modalità previste dal Piano per il Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio quindi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria con la cessione gratuita delle aree di sedime dell'opera pubblica ovvero l'allargamento della strada comunale di Via Molinetto.

### **Art. 4 Attuazione del progetto.**

L'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato avverrà in conformità a quanto regolato dagli articoli della presente convenzione, al Regolamento Edilizio, alla vigente strumentazione urbanistica e nel rispetto degli elaborati progettuali.

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, l'Operatore può presentare domanda per ottenere i titoli abilitativi per l'edificazione in conformità agli strumenti urbanistici.

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata al pagamento del contributo di costruzione ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o dei relativi titoli abilitativi, con esclusione della quota afferente gli oneri di

urbanizzazione primaria in quanto assunta a scorporo rispetto al progetto di allargamento della Via Molinetto.

I termini per la realizzazione dell'intervento sono quelli stabiliti dal D.P.R. 380/01, un anno dalla stipula della presente convenzione per l'inizio dei lavori e tre anni per la loro conclusione.

Entro tale data devono essere state realizzate le costruzioni, previo conseguimento dei necessari titoli abilitativi, fermo restando le diverse previsioni di tempi e modalità relativamente alle opere di urbanizzazione di seguito specificati ed accettati.

I tempi per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione primaria, allargamento stradale, sono stabiliti in anni 5 dalla stipula della presente convenzione, termine entro il quale dovrà essere accertata la conclusione dei lavori e collaudate le opere a termine di legge.

Il Comune, giusto il contributo di monetizzazione previsto dal presente accordo convenzionale, si impegna a inserire nei programmi attuativi del piano d'ambito del sistema idrico integrato il miglioramento e la separazione delle reti del tratto di Via Molinetto.

#### **Art. 5 Dimensionamento del Progetto Edilizio.**

Il Progetto Edilizio sarà redatto in attuazione delle disposizioni delle Norme All. C9 del Piano delle Regole e secondo i parametri urbanistici ed edilizi delle zone B di completamento art. 36, comma 5, per le zone B2, ovvero secondo i seguenti indici:

- $I_f = 0,80 \text{ mq/mq}$                       Indice di utilizzazione fondiaria
- $H = 6,50 \text{ ml}$                               Altezza massima delle costruzioni
- $R_c = 20\%$                                 Rapporto massimo di copertura

- Dc = 5,00 ml                      Distanza dai confini di proprietà
- Ds = 5,00 ml                      Distanza minima dalla sede stradale
- Da = 1albero/arbusto            200 mq di If

e si dà atto che la distanza dalle strade è calcolata dal filo di proprietà preesistente l'attuazione dell'intervento e la cessione delle aree per l'allargamento; ciò, come meglio specificato nella RTG in quanto trattasi di declinazione progettuale non specificata nel Piano dei Servizi.

#### **Art. 6 Opere di urbanizzazione primaria.**

Le opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'allargamento di Via Molinetto saranno eseguite direttamente dall'Operatore ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del DPR 380/01 comma 2-bis in conformità al progetto allegato e validato dal Servizio Lavori Pubblici del Comune di Luino.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.

Le parti, nel prendere atto che il valore delle opere di urbanizzazione primaria in esecuzione diretta risulta pari ad Euro 29.847,76 (ventinovemilaottocentoquarantasette/76) sommati ad Euro 15.000,00 (quindicimila) quale quota parte di contributo per la realizzazione della rete fognaria di Via Molinetto cumulano un totale di Euro 44.847,76 (quarantaquattromilaottocentoquantasette/76), quindi valore superiore al contributo calcolato in base alle tabelle comunali, convengono che le opere, previste in esecuzione diretta, saranno in ogni caso realizzate, rimanendo a carico dell'Operatore il maggiore importo e senza che lo stesso possa pretendere alcunché dal Comune.

Le opere saranno realizzate in modo conforme per dimensioni e

caratteristiche a quanto previsto dal Progetto approvato, quindi in conformità alle disposizioni che saranno impartite dagli Enti erogatori di pubblici servizi.

Le parti, nel prendere atto che il valore delle opere di urbanizzazione primaria, allargamento stradale (Euro 29.847,76 – ventinovemilaottocentoquarantasette/76 -) e quota parte per la realizzazione della fognatura di Via Molinetto (Euro 15.000,00 – quindicimila -), risulta di Euro 44.847,76 (quantaquattromilaottocentoquarantasette/76), così come indicato nella stima dei costi delle opere allegato al progetto stesso, stabiliscono di scomputare tale importo dal contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione primaria, così come determinati secondo le tabelle comunali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi. Resta inteso che sarà riconosciuto l'adeguamento ISTAT dell'importo stimato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 7 Modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le parti, nel convenire che le Opere saranno realizzate direttamente dall'Operatore stante la diretta connessione funzionale all'intervento, danno comunque atto che trattandosi di realizzare una opera pubblica per quanto attiene gli aspetti inerenti la progettazione, la verifica e il collaudo saranno rispettate le condizioni speciali qui pattuite.

L'Operatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare attuazione alle opere di urbanizzazione primaria nel pieno rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. n. 50/2016 per i contratti esclusi, art. 4, quindi l'affidamento avverrà nel rispetto dei principi di economicità, efficacia,

imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

Le opere saranno realizzate direttamente dall'Operatore, previa validazione ed approvazione da parte del competente servizio Lavori Pubblici del Comune di Luino, secondo i diversi livelli di progettazione da verificarsi ai sensi dell'art. 26 D. Lgs. n. 50/2016 prima dell'inizio dei lavori conformemente alle disposizioni di legge vigenti all'atto della stipula della presente convenzione; il progetto comprenderà ogni prospezione, analisi idrogeologica e geognostica, procedure e verifiche in materia di cementi armati e sismica e comunque ogni specifica tecnica da applicarsi in osservanza alle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche, segnatamente al D. Lgs n. 50/2016 e, per quanto applicabile, il D.P.R. n. 207/2010.

La realizzazione dovrà essere curata da un direttore dei lavori, dal coinvolgimento di ogni figura professionale specialistica prevista dalle vigenti disposizioni in materia di cementi armati e dovranno essere nominate le figure professionali in materia di sicurezza del lavoro e di sicurezza per i cantieri mobili, quindi redatti tutti i documenti previsti dalla vigente normativa D. Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il loro completamento a regola d'arte sarà accertata a seguito di collaudo secondo quanto disposto dall'art. 102 del D. Lgs n. 50/2016.

Il soggetto professionale che sarà chiamato a redigere il collaudo verrà indicato dal Comune con oneri e spese, stabilite con riferimento al D.M. 17 giugno 2016, a carico e in acollo, all'Operatore.

L'Operatore è tenuto al versamento del 50% di tali competenze

professionali direttamente al collaudatore nominato dal Comune entro la data di inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il restante 50% contestualmente alla consegna del collaudo finale.

L'operatore comunicherà al Comune di Luino l'avvenuto pagamento per ciascuna quota e il Comune di Luino provvederà alla verifica del pagamento a favore del collaudatore.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione e, l'avvenuto pagamento degli importi dovuti al collaudatore, verrà rilasciato il certificato di collaudo.

Qualora il Comune non procedesse all'approvazione del certificato di collaudo nei termini di tre mesi senza giusta causa, l'Operatore, previa apposita diffida ad adempiere entro un termine non inferiore a 30 mesi, notificata al Comune, trasferirà comunque le opere di cui trattasi entro 30 giorni dalla infruttuosa scadenza del termine indicato nell'atto di diffida al Comune, che da quel momento ne curerà la manutenzione.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti non sostanziali ai progetti autorizzati e ad introdurre modifiche ed integrazioni che i competenti uffici tecnici comunali reputeranno necessarie, qualora per motivate ragioni tecniche e funzionali si rendessero necessarie, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dalla presente convenzione e senza che l'Operatore abbia nulla a pretendere a rimborso delle stesse.

Qualora, per l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente opere e manufatti accessori diversi o qualunque altro adempimento, che disporranno gli Enti erogatori di pubblici servizi, questi saranno comunque realizzati da parte dell'Operatore e pertanto faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui

sopra.

Restano in ogni caso a carico dell'Operatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Operatore ovvero causati da maggiorazioni e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

L'opera di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzata e completata entro cinque anni, a decorrere dalla stipula della presente convenzione, in ogni caso, prima della richiesta di agibilità degli edifici privati laddove non sia altrimenti dimostrabile la possibile accessibilità alle unità immobiliari nel pieno rispetto delle discipline in materia di abbattimento di barriere architettoniche e di sicurezza.

#### **Art. 8 Utilizzo e mantenimento delle opere di urbanizzazione.**

Dalla data del formale atto di presa in carico da redigersi entro tre mesi dal collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, insieme al carico tributario, fermo restando le garanzie civilistiche sui lavori ed opere eseguite che restano in capo alla responsabilità dell'Operatore.

Resta inteso che fino al trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione primaria sarà a carico dell'Operatore o degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a norma della presente convenzione, restando il Comune pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali

non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

#### **Art. 9 Allacciamento ai pubblici servizi.**

Oltre agli impegni assunti con la stipula della presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Operatore e i propri aventi causa si impegnano, con pieno sollievo del Comune, ad allacciare il comparto ai pubblici servizi in conformità alle specifiche normative vigenti in materia di sicurezza degli impianti e di tutela delle acque dall'inquinamento.

Saranno realizzate da parte dell'Operatore opere e manufatti accessori, o qualunque altro adempimento, che disporranno gli Enti erogatori di pubblici servizi per l'allacciamento degli insediamenti e, pertanto, faranno esclusivo capo allo stesso, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

#### **Art. 10 Garanzie per l'esatto adempimento delle obbligazioni gravanti sull'Operatore**

In relazione al disposto dell'art. 28 comma 5 punto 4 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, quindi previsto dall'art. 16 del DPR 380/01, l'Operatore è obbligato a depositare, antecedentemente alla stipula della presente convenzione, al fine di garantire i necessari controlli, una fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale autorizzati dalla Banca D'Italia di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal

Ministero dell'economia e delle finanze, che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

L'importo della garanzia è stabilito in Euro 32.832,54 (trentaduemilaottocentotrentadue/54) a copertura dei seguenti importi:

- al costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria che l'Operatore si è impegnato ad eseguire direttamente, comprensivo di IVA: Euro 29.847,76 (ventinovemilaottocentoquarantasette/76);
- alla maggiorazione del 10% del valore delle opere, quota inerente le attività amministrative di gestione per l'esecuzione d'ufficio: Euro 2.984,78 (duemilanovecentonottantaquattro/78)

La garanzia deve avere una durata minima pari ad anni 5 dalla stipula della presente convenzione ed altresì prevedere alla sua scadenza il tacito ed automatico rinnovo di anno in anno fino allo svincolo da parte del Comune su richiesta dell'Operatore a seguito di completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione, presentazione di certificazioni - attestazioni dell'avvenuto versamento a favore del Comune delle somme di cui sopra.

La fideiussione è prestata a garanzia della esatta e piena esecuzione di tutte le obbligazioni gravanti sull'operatore e sui propri aventi causa in forza della presente convenzione e cessa di aver effetto solo al momento del collaudo positivo e senza prescrizioni di tutte le opere di urbanizzazione.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dell'Operatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della

convenzione, divenute inoppugnabili e definitive. La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Luino.

Resta inteso che il comune di Luino può disporre della garanzia in tutti i suesposti casi di inadempimento, restando sin d'ora a ciò autorizzato da parte dell'operatore. L'operatore è obbligato a reintegrare tempestivamente l'importo della garanzia sino a concorrenza dell'importo originariamente prestato in tutti i casi in cui la stessa sia escussa parzialmente o totalmente.

In tutti i casi di inadempimento dell'Operatore riguardo all'obbligo di eseguire a regola d'arte le opere di urbanizzazione il Comune applica allo stesso, previa contestazione di addebito ed esame delle eventuali controdeduzioni, una penale pari al 10 % del costo delle opere non eseguite o eseguite non a regola d'arte. La penale è applicata mediante escussione, sino alla concorrenza dell'importo dovuto, della garanzia.

**Art. 11 Garanzie per il pagamento delle competenze professionali del collaudatore delle opere di urbanizzazione e adempimenti correlati alla cessione.**

L'Operatore deposita, contestualmente alla data di stipula della presente convenzione, una fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia di primaria importanza dell'importo corrispondente a Euro 8.000,00 comprensivo di IVA, e la cui durata minima deve essere di n. 5 anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione e deve altresì prevedere alla sua scadenza il tacito ed automatico rinnovo di anno in

anno fino allo svincolo da parte del Comune di Luino su richiesta dell'Operatore.

Tale fideiussione sarà a copertura delle spese specifiche del collaudatore e del frazionamento nonché per la stipula dell'atto di cessione dell' area oggetto dell'opera pubblica prevista dalla presente convenzione.

La fideiussione bancaria deve prevedere, obbligatoriamente, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Luino.

#### **Art. 12 Cessione delle aree per urbanizzazioni.**

Le aree di seguito specificate, sedime delle opere di urbanizzazione primaria, circa mq 193,00 sono promesse come cedute gratuitamente al Comune che accetta, secondo quanto qui sotto meglio specificato e saranno definitivamente cedute una volta accertato il collaudo tecnico - amministrativo da parte di tecnici appositamente individuati dal Comune con tutte le spese a carico dell'Operatore.

Le opere e i limiti delle aree sono quelle indicate nel planivolumetrico Tav. U02 e computo metrico e meglio specificate negli elaborati costituenti il progetto, quindi individuate nel tipo frazionamento catastale predisposto e fatto approvare dall'Operatore prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

Ai soli fini fiscali per la registrazione e trascrizione del presente atto a dette aree è attribuito il valore pari a Euro.....

L'Operatore si impegna, ed a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di

approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili.

Le parti accettano che la cessione di proprietà avvenga con atto pubblico i cui oneri diretti ed indiretti sono a carico dell'Operatore, entro 60 giorni dall'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo delle opere per l'allargamento della Via Molinetto.

**Art. 13 Contributo afferente il costo di costruzione, oneri di urbanizzazione secondaria.**

Il contributo afferente il costo di costruzione in sede di attuazione degli interventi è dovuto nella misura e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché secondo le disposizioni comunali vigenti all'atto delle domande dei titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi.

**Art. 14 Liberatorie.**

Le aree e le strutture relative alle opere di urbanizzazione, indicate negli elaborati di progetto e descritte nei precedenti articoli della presente convenzione, verranno consegnate formalmente a lavori ultimati e collaudati.

Al momento della consegna al Comune le aree in questione dovranno essere libere da iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da liti pendenti, da affitti, occupazioni o cessioni, da servitù apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali e da imposte, da gravami e vincoli di ogni specie, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alle opere di

urbanizzazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti, pena la immediata risoluzione della presente convenzione.

#### **Art. 15 Spese inerenti la convenzione.**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione del presente atto e dei conseguenti atti traslativi delle proprietà in essa previsti, comprese le spese di frazionamenti ed individuazioni catastali, sono a totale onere e carico dell'Operatore, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente.

L'Operatore a sua cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, farà pervenire al Comune una copia completa in bollo dello stesso.

#### **Art. 16 Alienazione.**

In caso di alienazione delle aree oggetto del progetto, l'Operatore si obbliga a trasferire ai propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, i quali restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di tutti gli obblighi assunti, incluse le garanzie fidejussorie con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trasciversi ai sensi di legge.

L'Operatore dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, l'Operatore originario rimane obbligato in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

#### **Art. 17 Ritrovamenti archeologici.**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente Soprintendenza del MiBACT di Milano e alla struttura tecnica comunale.

La trasformazione del suolo è subordinata a preventiva verifica di presenza di “vestigia della prima guerra mondiale” ai sensi dell’art. 11 comma 1 lett.

i) del D.Lgs. 42/2004 – L.R. 14/11/2008 n. 28 – L. 7/03/2001 n. 78.

#### **Art. 18 Trascrizione e rinuncia ipoteca legale**

Le parti autorizzano la trascrizione e la voltura del presente atto presso l’Ufficio del Territorio di Varese, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione e con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Varese da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 19 Rinvio alle normative e regolamenti vigenti.**

Per tutto quanto non contenuto nel presente atto si fa pieno riferimento alle norme delle leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali vigenti in materia, ed in particolare alla Legge n. 1150/1942, al D.P.R. n. 380/2001 ed alla Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Rientrando la presente convenzione tra gli accordi procedurali di cui all’articolo 11, della legge n. 241 del 7 agosto 1990, la competenza in materia di controversie sulle azioni del Comune è devoluta alla giurisdizione del giudice amministrativo, fatta salva la tutela dei diritti soggettivi legata all’attività privatistica ed ai comportamenti meramente

materiali posti in essere dalla P.A., la cui giurisdizione spetta al giudice ordinario.

In materia di realizzazione dei lavori per le opere di urbanizzazione, per quanto applicabili, si rinvia ai "rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale previsti dal capo II del titolo I della parte VI del Codice dei Contratti.

Del presente atto, scritto da persona di mia fiducia, ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Occupi n. .... facciate e ..... righe fin qui.

Letto, firmato e sottoscritto,

il Comune di Luino

L'Operatore