

Repertorio numero **39407**

Raccolta numero **10791**

**CONVENZIONE URBANISTICA EX ARTICOLO 28 LEGGE 1150/42
EX ARTICOLO 46 L.-R. 12/05**

**PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CA'
POZZI" A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AGRITURI-
SMO/SERVIZI TEMPO LIBERO/TURISTICO NON RICETTIVO IN
VIA BRUGHIERE A LUINO (VA) REDATTO AI SENSI DEL P.R.G.
VIGENTE - ARTICOLO 24 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIO-
NE.**

Registrato a
Gavirate
Il 19/04/2011
N° 1342 serie 1T
Esatti euro 323,00

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno **dodici aprile duemilaundici.**

In **Mesenzana**, nel mio **ufficio secondario** in **via Provinciale n. 66/d.**

Avanti a me **VITO CANDILORO**, notaio in **CUVEGLIO**, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Milano,

Si sono costituiti

- il "**COMUNE DI LUINO**", con sede in Luino Piazza Crivelli Serbelloni civico n. 1, codice fiscale 84000310122 e partita I.V.A. 00238010128, di seguito indicato come "COMUNE" in persona del Dirigente del Settore Tecnico signor:

* **INTROINI Stefano**, nato a [redacted] il [redacted], domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene nella sua citata veste di Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Luino tale nominato e autorizzato con Decreto Sindacale in data 30 luglio 2010 numero 22 che, in copia conforme, si trova allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 5 ottobre 2010 n. 38881/10373 di rep., registrato a Gavirate in data 13 ottobre 2010 al n. 4005 serie 1T, trascritto a Varese con nota in data 13/10/2010 ai numeri 18367/11237, nonchè, per il compimento di questo atto in forza di quanto segue:

* deliberazione del Consiglio Comunale n.51 del 30 novembre 2009 che per copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", a seguito di delibera del Consiglio comunale in data 08 luglio 2009 numero 24;

* determinazioni del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica n.10 del giorno 09 aprile 2011 e numero 11 del giorno 11 aprile 2011, che, in originale qui si allegano rispettivamente sotto le lettere "**B**" e "**C**";

- la società "**CA' POZZI S.R.L.**" società a responsabilità limitata con unico socio, con sede in Cassano Valcuvia via Provinciale civico n. 1140, capitale sociale Euro 20.800,00 interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Varese al numero di codice fiscale e partita I.V.A. 01564080123 in seguito denominata "OPERATORE", in persona dell'Amministratore Unico signor:

* [redacted], nato a [redacted] il [redacted], domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito dei poteri rappresentativi ed a quanto infra autorizzato in forza dei patti del vigente Statuto Sociale.

Io notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e poteri delle parti, le quali

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

PREMESSO CHE

la strumentazione urbanistica in essere presso il Comune di Luino è la

seguinte:

- Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione Consigliare n. 48 del giorno 11 dicembre 1997, approvato ai sensi del 1° comma dell'art. 13 della L.R. 23/97 con Deliberazione della Giunta Regionale n. 44613 del 30 luglio 1999 di proposta di modifiche d'ufficio, accettate integralmente da questa Amministrazione con Deliberazione Consigliare n° 61 del 16 luglio 1999 che equivale ad approvazione definitiva del piano, entrato in vigore il 3 novembre 1999 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 44 del 3 novembre 1999;

- Variante parziale al Piano Regolatore Generale, ai sensi della L.R. n. 51/1975 e della L.R. n. 1/2001 in adeguamento al P.R.G. vigente, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 14 dicembre 2004; esame delle osservazioni e adozione definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 03 marzo 2005; approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 3310 del 11 ottobre 2006 di proposta di modifiche d'ufficio, accettate integralmente dall'Amministrazione con deliberazione Consigliare n. 48 del 14 novembre 2006 che equivale ad approvazione definitiva della Variante parziale al P.R.G., entrata in vigore il 27 dicembre 2006 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 52 del 27 dicembre 2006;

Premesso inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del giorno 08 Luglio 2009 è stata approvata la perimetrazione e adottato il Piano Attuativo di iniziativa privata, in Via Brughiere, Zona B-Vp "Verde privato" denominato "Ca' Pozzi";

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 30 Novembre 2009 è stato approvato il Piano Attuativo di iniziativa privata, in Via Brughiere, Zona B- Vp "Verde privato" denominato "Ca' Pozzi"; come da progetto a firma dell'architetto Gianni Reiners di Lomazzo, finalizzato alla realizzazione di interventi a carattere residenziale e di agriturismo, servizi per il tempo libero, servizi turistici di carattere non ricettivo come da art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

- il progetto di P.L. di cui trattasi è costituito dai seguenti elaborati redatti a firma del progettista Arch. Gianni Reiners con studio in Lomazzo (CO) iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Como al n. 286 approvati dal Comune con deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale n. 51 del 30 Novembre 2009, esecutiva a termini di legge, cui le parti fanno pieno ed espresso riferimento in quanto depositati presso gli Uffici Comunali, ancorché non vengano nel prosieguo allegati alla presente convenzione:

Tav. A - Relazione tecnico, urbanistica, economica;

Tav. B - Relazione ambientale;

Tav. C - Relazione viabilistica;

Tav. D - Relazione geologica;

Tav. E - Relazione forestale;

Tav. F - Titoli di proprietà;

Tav. G - Bozza di Convenzione;

Tav. 1 - Inquadramento territoriale ed infrastrutturale;

Tav. 2 - Definizione del comparto di intervento. Rapporti con P.R.G., fo-

togramme
Tav. 3 - D
Reticolo Id
Tav. 4 - I
mappa cat
Tav. 5 - St
Tav. 6 - St
Tav. 7 - Pr
to alle eme
Tav. 8 - Pr
Tav. 9 - Pr
nati;
Tav. 10 - p
Tav. 11 - P
Tav. 12 - P
Tav. 13 -Pr
Tav. 13b -
Tav. 14 - U
Tav. 15 - U
P.L. - sezio
Tav. 16 - U
lotti;
Tav. U1 - R
Tav. U2 - C
Tav. U3 - In
Tav. U4 - R
ne;
Tav. U5 - O
Tav. U6 - O
- l'intervent
strativo e ce

avente acce
fabbricati ce
glio 12, con
- 9101 via
17.234,00;
- 9102 sub
cl. 4, vani 13
- 9102 sub
A/8, cl. 4, va
- 9108 sub
7.780,00;
- 9108 sub
164,00;
terreni censi
con i seguen
- 2219, inc
0,04;
- 3996, bosco



- togrammetrico, vincoli sovraordinati e Documento d'Inquadramento;
- Tav. 3 - Definizione del comparto di intervento. Rapporti con P.T.C.P. e Reticolo Idrico Minore (R.I.M.);
- Tav. 4 - Definizione del comparto di intervento. Rapporti con estratto mappa catastale, dimostrazione superfici;
- Tav. 5 - Stato di fatto: rilievo piani volumetrico, sezioni quotate;
- Tav. 6 - Stato di fatto: emergenze ambientali;
- Tav. 7 - Progetto: Individuazione delle possibili aree di intervento rispetto alle emergenze ambientali;
- Tav. 8 - Progetto: schema della viabilità;
- Tav. 9 - Progetto: Planimetria con sovrapposizione dei vincoli sovraordinati;
- Tav. 10 - Progetto: planivolumetrico, sezioni e dati urbanistici;
- Tav. 11 - Progetto: Rapporti col Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.);
- Tav. 12 - Progetto: sovrapposizione con emergenze ambientali;
- Tav. 13 - Progetto: indicazioni paesaggistiche e materiche;
- Tav. 13b - Progetto: indicazioni arboree e forestali;
- Tav. 14 - Urbanizzazioni: stato di fatto viabilità esistente della zona;
- Tav. 15 - Urbanizzazioni: progetto della viabilità di accesso e interna al P.L. - sezioni tipologiche;
- Tav. 16 - Urbanizzazioni: schema dei sottoservizi e indicazioni macro-lotti;
- Tav. U1 - Relazione Tecnica - quadro economico;
- Tav. U2 - Computo metrico;
- Tav. U3 - Inquadramento generale;
- Tav. U4 - Rapporti tra le opere di urbanizzazione e il piano di lottizzazione;
- Tav. U5 - Opere a scomputo e opere integrative
- Tav. U6 - Opere a scomputo e opere integrative
- l'intervento attuativo interessa un comparto sito in Comune amministrativo e censuario di

LUINO

- avente accesso dalla via Brughiera civico numero 5/A e precisamente: fabbricati censiti al Catasto Fabbricati del detto Comune, Sezione **LU**, foglio **12**, con i seguenti mappali:
- **9101** via Brughiere, P. T, zona censuaria 1, Cat. D/10, rcEuro 17.234,00;
 - **9102 sub. 1**, via Brughiere n. 5/A, P. T-1, zona censuaria 1, Cat. A/8, cl. 4, vani 13,5, rcEuro 2.893,45;
 - **9102 sub. 2**, via Brughiere n. 5/A, P. S1-T-1, zona censuaria 1, Cat. A/8, cl. 4, vani 7, rcEuro 1.500,31;
 - **9108 sub. 1**, via Brughiere, P. T, zona censuaria 1, Cat. D/10, rcEuro 7.780,00;
 - **9108 sub. 2**, via Brughiere, P. T, zona censuaria 1, Cat. D/10, rcEuro 164,00;
- terreni censiti al C.T. del detto Comune, foglio effettivo 12 e logico **9**, con i seguenti mappali:
- **2219**, incolto produttivo, cl. 1, Ha 00.07.80, RDEuro. 0,20, RAEuro. 0,04;
 - **3996**, bosco ceduo, cl. 2, Ha 01.07.40, RDEuro. 11,09, RAEuro. 4,44;



- **4137**, incolto produttivo, cl. , Ha 00.11.40, RDEuro. 0,12, RAEuro. 0,06;
- **9101**, Ente Urbano, Ha 04.68.18, senza estimi;
- **9102**, Ente Urbano, Ha 00.17.31, senza estimi;
- **9108**, Ente Urbano, Ha 03.10.60, senza estimi;
- **9113**, incolto produttivo, cl. 3, Ha 00.38.63, RDEuro. 0,40, RAEuro. 0,20;
- **9115**, incolto produttivo, Ha 00.01.99, RDEuro. 0,12, RAEuro. 0,06.
- **10781**, Ente Urbano, Ha 00.44.07, senza estimi;

CONFINI:

partendo da nord in senso orario sulla base della mappa di catasto terreni: ragione ai mappali 2248, 2092, 4827, 3394, 5922, 3393, 2207, 2208, 2211, 2213, 2214, 3387, 3388, 5494, 5529, 5528, 4579;

di proprietà della società CA' POZZI S.R.L. come risulta dall'atto in data 29 novembre 2005 n. 152477/17195 di repertorio a rogito notaio Bruno Volpe registrato a Varese in data 6 dicembre 2005 al n. 4191 serie 1 trascritto a Varese con nota in data 19 dicembre 2005 ai numeri 36107/20879;

- il comparto comprende in parte l'area di sedime di un corso d'acqua demaniale inserito nel Reticolo Idrico Minore del Comune di Luino ed altre proprietà identificate ai mappali 9110 e 9105 foglio logico 9 ed effettivo 12 del Catasto Terreni e mappali 9110 e 9105 subalterni 1 e 2 del foglio 12, sezione di Luino, intestati ai Sigg. Campagnani Silvia e Segrada Ettore, non coinvolti nel progetto di piano attuativo in oggetto;

- la superficie analitica fondiaria definita dal P.R.G. comunale in zona B-Vp "Verde privato" le cui modalità esecutive sono contenute nell'articolo 24 delle N.T.A. dello stesso, è di mq 70.118,90 (settantamilacentodiciotto virgola novanta);

- il proponente Operatore è la sola società "Ca' Pozzi s.r.l." con la relativa parte della sua proprietà pari a mq 60.055,43 (sessantamilacinquantacinque virgola quarantatre) (vedi Tav. n° 4) inserita nella perimetrazione con destinazione B-Vp "Verde privato", definita stralciando dall'intera Zona B-Vp di mq 70.118,90 (settantamilacentodiciotto virgola novanta) la superficie reale demaniale del corso d'acqua di mq 145,22 (centoquarantacinque virgola ventidue) e la superficie reale di proprietà rispettivamente dei Sigg. Campagnani e Segrada di complessivi mq 9.918,25 (novemilanovecentodiciotto virgola venticinque);

- con Determinazione del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica n. 10 del giorno 09 aprile 2011 si è provveduto ad aggiornare la presente convenzione in seguito all'accordo fra l'Operatore ed i signori Locatelli Giovanni e Del Sole Maria Teresa per la piena disponibilità di accesso della viabilità preesistente al comparto, diritto formalizzato con atto a mio rogito numero 39024/10476 del 23 novembre 2010.

Tutto ciò premesso e confermato, da ritenersi come parte integrante e sostanziale del presente atto, detti comparenti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 Allegati alla convenzione.

Fanno parte della presente convenzione:

- le premesse.

Agli effetti della presente convenzione si intendono qui esplicitamente ri-

chiamati tutti gli atti, provvedimenti ed elaborati indicati in premessa, depositati agli atti del Comune di Luino.

Art. 2. Oggetto della convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Via Brughiere denominato "Ca' Pozzi", secondo il progetto approvato con gli atti in premessa ed in osservanza delle vigenti disposizioni in materia urbanistica e di pianificazione generale ed attuativa, degli art. 28 della Legge n. 1150/42, degli art. 46 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale comunale.

Art. 3 Obbligazioni a carico degli Operatori.

Gli Operatori si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare attuazione al Piano di Lottizzazione secondo quanto previsto dalle specifiche di progetto e stabilito nelle presenti norme in termini di dimensionamento, di progettazione e realizzazione di opere di urbanizzazione, di cessione di diritti e aree a destinazione pubblica.

Art. 4 Attuazione del Piano di Lottizzazione.

Il Piano Attuativo sarà attuato organicamente, secondo un unico lotto corrispondente all'intero ambito perimetrato. Il P.L. rispetterà il dimensionamento e le verifiche urbanistiche di carattere generale ed in particolare i dettami dell'art. 5 della presente convenzione.

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'Operatore può presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero presentare le denunce di inizio attività per l'edificazione, in conformità agli strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione ed alle relative norme di attuazione.

L'intervento potrà essere realizzato anche per comparti funzionali/macro-lotti nel rispetto dello schema compositivo planovolumetrico ed urbanistico e della dotazione delle necessarie infrastrutture e reti di servizi primari.

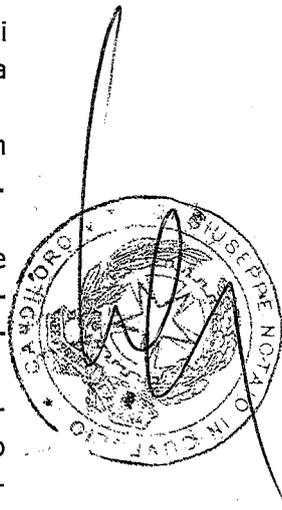
Nel caso di realizzazione in sub-lotti funzionali, dovranno essere verificati tutti i parametri ed i dati urbanistici ed approvata in via amministrativa la verifica dimensionale complessiva.

Quanto riportato al comma precedente è ammesso se e nella misura in cui siano rispettate le condizioni di cui all'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005.

L'operatore si impegna a totale suo onere e carico alla realizzazione delle strade e reti impiantistiche comuni interne ed a servizio del P.L.; **la presente clausola sarà trascritta in ogni successivo atto di compravendita relativo agli immobili compresi nel P.L..**

L'ultimazione dell'intervento relativo alla costruzione dei fabbricati avverrà entro il termine di validità del Piano di Lottizzazione convenzionato stabilito in 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione dello stesso, previo conseguimento dei necessari titoli abilitativi.

Qualora nei termini di efficacia del Piano di Lottizzazione non venissero completate le opere previste, le parti convengono che è in facoltà del Comune di non rilasciare ulteriori permessi di costruzione o non accettare denunce di inizio attività e di procedere alla variazione delle previsioni urbanistiche delle aree interessate dal Piano stesso; ciò sempre fatto salva l'azione di rescissione della convenzione nel caso di gravi inadempimen-



ze dell'Operatore. In tal caso si applicano le disposizioni di cui al Titolo II del D.P.R. n. 380/2001.

L'Operatore si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nei permessi di costruire ed autorizzazioni, giusta relazione ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 152/2006, della L.R. n. 26/2003 e dei Regolamenti Regionali nn. 2, 3, 4 del 24.03.2006.

Art. 5 Dimensionamento del Piano di Lottizzazione.

Il Piano di Lottizzazione è stato redatto in attuazione delle disposizioni di cui all'Art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. vigente, relative alla Zona B-Vp "Verde privato":

Parametri territoriali:

Indice Fondiario	0,30 mc/mq
Percentuale destinazione Residenziale	80%
Percentuale destinazioni Agriturismo	
Servizi per il tempo libero - Servizi turistici di carattere non ricettivo	20%
Rapporto di copertura	10%
Altezza massima delle costruzioni	5,00 ml
Distanza dai confini di proprietà	5,00 ml
Distanza dalla sede stradale	5,00 ml
Rapporto di impermeabilità	25%

Il Piano di Lottizzazione rispetterà il seguente dimensionamento e le verifiche di carattere generale, così come risultano dagli elaborati progettuali:

- Superficie Fondiaria	= mq 60.055,43
- Indice Fondiario	= mc/mq 0,30
- Volume massimo edificabile	= mc 18.016,63
- Volume casa esistente	= mc 1.377,31
- Volume edificabile	= mc. 16.639,32

di cui:

- Volume residenziale (80%)	= mc 13.311,46
- Volume non resid. (20%)	= mc 3.327,86
- Sup. Cop. max (10% di Sf)	= mq 6.005,54
- Sup. Cop. in progetto	= mq 5.324,00
- Altezza massima fabbricati	</= ml 5,00
- Distanza dai confini	>/= ml 5,00
- Distanza dalle strade	>/= ml 5,00

I progetti degli edifici saranno più compiutamente definiti dopo l'approvazione del Piano di Lottizzazione, al momento della presentazione delle singole domande di permesso di costruire ovvero delle denunce di inizio attività, nei limiti dei dati caratteristici fissati dalla presente convenzione e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Art. 6 Verifica standard urbanistici.

Le vigenti disposizioni di legge e secondo quanto previsto dall'art. 17 e dall'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G., gli standard sono calcolati in ragione dell'incremento del peso insediativo; in considerazione delle prospettazioni progettuali si indicano i seguenti valori correlati al dimensionamento di piano:

Standa
(mc 13
Standar
(mc 3.3
Totale S
Standar
Gli stan
totale d
general
Art. 7 M
Si dà a
all'acqui
presente
Ai fini d
disposizi
santa vi
ad uso
quanto s
gliare n.
risponde
al mq.
Il valore
tra le pa
per mq 3
tano com
la novan
Detto im
bo
2011 per
Art. 7.0
Le opere
legato al
sposto ne
blici di cu
slativo 11
Art. 7.1
Si preme
mista che
tore di cl
consortile
Il Comune
ne della r
alla rete c
Lo svilup
ne a tale
diativo de
do i riferin
22% (ven
L'operator
di urbaniz

Standard residenziale	= mq 2.351,69
(mc 13.311,46 / 150 mc/ab. * 26,50 mq/ab)	
Standard non residenziale	= mq 1.109,29
(mc 3.327,86 / 3,00 ml) = 100% slp	
Totale Standard	= mq 3.460,98
Standard da monetizzare	= mq 3.460,98

Gli standard urbanistici previsti saranno soddisfatti con la monetizzazione totale di mq 3.460,98 secondo i criteri stabiliti dalla vigente normativa generale.

Art. 7 Monetizzazione aree a standard.

Si dà atto che il Comune ritiene non sussista un interesse pubblico all'acquisizione di aree da destinarsi a standard urbanistici all'interno del presente P.L..

Ai fini del soddisfacimento dei parametri urbanistici stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia, la quota di mq 3.460,98 (tremilaquattrocentosessantasei virgola novantotto) delle aree a standard non cedute, né asservite ad uso pubblico, viene monetizzata secondo il valore corrispondente a quanto stabilito dall'Amministrazione comunale con deliberazione consigliere n. 66 del 21/12/2006, ossia correlato al parametro economico corrispondente al contributo ICI relativo alle aree stesse pari ad Euro 34,19 al mq.

Il valore della monetizzazione è qui stabilito ed accettato esplicitamente tra le parti in Euro 34,19 (trentaquattro virgola diciannove) al mq che per mq 3.460,98 (tremilaquattrocentosessantasei virgola novantotto) risultano complessivi Euro 118.330,91 (centodiciottomilatrecentotrenta virgola novantuno).

Detto importo è stato versato a favore del Comune di Luino mediante bonifico bancario CRO numero 69814665107 in data 11 aprile 2011 per il tramite della Banca Popolare di Milano.

Art. 7.0 Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità al progetto allegato al Piano di Lottizzazione e al progetto definitivo/esecutivo predisposto nel rispetto della normativa dettata dal Codice dei Contratti pubblici di cui al Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al Decreto Legislativo 11 settembre 2008, n. 152.

Art. 7.1 Opere di urbanizzazione Primaria.

Si premette che il contesto territoriale è servito da fognatura comunale mista che recapita i reflui nella cosiddetta "gronda della Luina", un collettore di classe intercomunale che porta gli scarichi urbani al depuratore consortile di Voldomino.

Il Comune intende procedere nelle prossime annualità alla ristrutturazione della rete fognaria con lo sdoppiamento delle linee e il collegamento alla rete che porta al depuratore.

Lo sviluppo e l'attuazione del P.L. "Ca' Pozzi" comporta una partecipazione a tale iniziativa la cui entità è da correlare al rapporto del peso insediativo del contesto territoriale; in ragione di tale considerazione, secondo i riferimenti tecnici proposti, la percentuale del rapporto è di circa il 22% (ventidue per cento) del valore complessivo delle opere previste.

L'operatore ha prodotto in questa fase il progetto di massima delle opere di urbanizzazione richieste dall'Amministrazione comunale.



Detto progetto di massima prevede la sistemazione delle reti in regime di doppia canalizzazione per la connessione al collettore della Luina, compreso oneri tecnici e per la sicurezza, ed IVA di legge, il tutto pari a Euro 157.000,00 (centocinquantasettemila virgola zero zero) di cui quota parte in carico all'Operatore pari al 22% (ventidue per cento) che in rapporto all'importo totale di Euro 157.000,00 (centocinquantasettemila virgola zero zero) risulta essere di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero).

Inoltre, il suddetto progetto prevede opere di fognatura in via Brughiere ed opere varie di sistemazione della viabilità.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria sarà redatto dall'Amministrazione comunale e si riferirà alle opere elencate nel citato progetto di massima e così descritte:

- potenziamento fognario esistente sulla via Brughiere;
- razionalizzazione viaria da rendere a senso unico dall'incrocio di via dei Prati verso via Cervinia con adeguamento del suo accesso;
- sistemazione degli accessi a passaggi e scale private che si innestano sulla medesima;
- miglioramento dei servizi di illuminazione pubblica;
- partecipazione alla sistemazione di via dei Prati anch'essa divenuta a senso unico nella parte terminale (tav. U5 e Tav. U6).

In osservanza alle vigenti disposizioni si stabilisce tra le parti che le opere saranno realizzate direttamente dall'Amministrazione comunale secondo la seguente procedura ed impegni che qui si assumono tra le parti. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria concordate è quello stabilito nel citato progetto di massima (tav. U5 e Tav. U6) con relativo computo metrico allegato al presente P.L. e verificato dal Servizio Lavori Pubblici del Comune di Luino pari ad Euro 232.000,00 (duecentotrentaduemila virgola zero zero) comprensivo di oneri per la sicurezza, spese tecniche e amministrative e oneri per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ed IVA di legge. Detto importo di Euro 232.000,00 (duecentotrentaduemila virgola zero zero) è così composto:

- | | | |
|--|---|------|
| - quota parte per urbanizzazione generale via Cervinia | = | Euro |
| 35.000,00 | | |
| - fognatura via Brughiere | = | Euro |
| 97.000,00 | | |
| - razionalizzazione stradale, illuminazione via Brughiere e partecipazione spese via dei Prati | = | Euro |
| 100.000,00 | | |

Il Comune si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed al suo completamento entro 4 (quattro) anni dalla stipula della presente convenzione e l'Operatore versa i seguenti importi secondo la seguente rateizzazione, il cui importo complessivo si da atto è maggiore dell'importo dovuto in ragione delle vigenti tariffe degli oneri di urbanizzazione:

- Euro 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero) (pari al 50%) che sono stati versati al Comune di Luino mediante bonifico bancario CRO numero 69814665208 in data 11 aprile 2011 per il tramite della Banca Popolare di Milano;
- Euro 58.000,00 (cinquantottomila virgola zero zero) (pari al 25%) oltre

gli interessi legali, entro un anno dalla stipula della presente convenzione;

- Euro 58.000,00 (cinquantottomila virgola zero zero)(pari al restante 25%) oltre gli interessi legali, entro due anni dalla stipula della presente convenzione;

ciò tenuto in debita considerazione i tempi correlati all'attuazione del piano attuativo.

Segnatamente si precisa che non potrà essere richiesta alcuna agibilità degli edifici previsti dal P.L. in assenza dell'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione.

Inoltre, le parti accettano di proporre all'Amministrazione l'anticipazione nel programma triennale delle opere pubbliche delle urbanizzazioni previste dal P.L., a fronte dell'impegno dell'Operatore a corrispondere anticipatamente il pagamento dei relativi oneri sopra convenuti.

La realizzazione delle opere da parte del Comune comporta il mantenimento in capo al Comune delle economie di gestione.

Si da atto che la corresponsione dell'importo afferente le opere di urbanizzazione primaria è superiore a quanto dovuto in base alle tariffe comunali vigenti.

Art. 7.2 Opere di urbanizzazione secondaria.

L'Operatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria come calcolate in applicazione alla tariffa determinata dal Comune di Luino al momento della presentazione dei permessi di costruire.

Quindi al rilascio dei vari Permessi di Costruire e/o presentazione di D.I.A. relativi i vari lotti edificati l'Operatore verserà di volta in volta i vari importi dovuti afferenti gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Art. 8 Allacciamento ai pubblici servizi.

Oltre agli impegni assunti per le opere di urbanizzazione, l'Operatore si impegna, 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 che disporranno gli Enti erogatori di pubblici servizi per l'allacciamento degli insediamenti e corrisposti i relativi contributi previsti.

Art. 9 Contributo afferente il Costo di Costruzione.

Il contributo afferente il costo di costruzione in sede di attuazione dei singoli interventi edilizi è dovuto nella misura e secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001, L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni nonché secondo le disposizioni comunali vigenti all'atto dell'attuazione degli singoli interventi.

Art. 10 Patti speciali.

Le parti convengono reciprocamente di accettare i seguenti patti:

1) Affrancazione del livello iscritto su quota parte delle aree interessata dall'operazione urbanistica.

In relazione al processo di affrancazione dei livelli iscritti sui **mappali n. 3996, 9108, 9113, 9115, foglio 12, Sezione Censuaria di Luino**, in esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 30 novembre 2009, giusta la perizia estimativa commissionata all'Agenzia del

Territorio - Ufficio provinciale di Varese - e pervenuta in data 05/05/2009 prot. n. 7413, tra le parti si conviene e dà corso all'affrancazione dei livelli monetizzando alla stipula della presente convenzione il valore corrispondente maggiorato del riconoscimento al Comune delle spese amministrative di ricerca e di perizia sostenute per un valore complessivo pari ad Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) che sono stati pagati all'Amministrazione Comunale di Luino mediante bonifico bancario CRO numero 69814665309 in data 11 aprile 2011 per il tramite della Banca Popolare di Milano.

2) In considerazione della scelta progettuale di limitare l'impatto del nuovo comparto urbanistico nel territorio limitrofo, l'Operatore garantisce la piena disponibilità del diritto di accesso della viabilità preesistente al comparto, ancorchè privata, diritto formalizzato dall'operatore con i Sigg. Locatelli Giovanni e Del Sole Maria Teresa con atto a mio rogito n. 39024/10476 di repertorio del 23 novembre 2010 registrato a Gavirate in data 17 dicembre 2010 al n. 5015 serie 1T, trascritto a Varese con nota in data 21 dicembre 2010 ai numeri 23002/14140 con il quale si è costituita sul mappale 4579 una servitù di passo pedonale e carraio con mezzi meccanici e autoveicoli e qualsiasi altro mezzo consentito dal progresso in favore della proprietà immobiliare in loco posseduta dalla società CA' POZZI S.R.L. nonché di posa nel sottosuolo degli allacciamenti e dei sottoservizi. Si prende inoltre atto che l'attuale destinazione urbanistica della zona non consente di potenziare e allargare la struttura viabilistica esistente.

3) L'operatore si impegna a totale suo onere e carico alla realizzazione delle strade e reti impiantistiche comuni interne ed a servizio del P.L. e, comunque, ad eseguire gli allacciamenti ai pubblici servizi a proprio onere e carico con la sola esclusione delle opere di urbanizzazione descritte nel progetto di massima che saranno attuate dal Comune come previsto nella presente convenzione.

La presente clausola sarà trascritta in ogni successivo atto di compravendita relativo agli immobili compresi nel P.L..

4) Condizione inderogabile per l'attuazione del progetto edilizio è l'attivazione da parte dell'Operatore e positiva conclusione dei procedimenti previsti dalle vigenti disposizioni legislative in ordine alla trasformazione delle zone classificate quali bosco o ritenute tali dai competenti organi ed Enti preposti alla loro tutela, quindi a fronte delle compensazioni o monetizzazioni accertate e richieste dagli Enti stessi ed accettate e eseguite dall'Operatore.

5) Le parti prendono atto delle più recenti disposizioni vigenti in materia di regolamentazione della trasformazione dei boschi - legge regionale n. 31/2008 - quindi, del Piano di Indirizzo Forestale e sono consapevoli che lo sfruttamento edificatorio dei luoghi è condizionato alla acquisizione delle autorizzazioni che saranno chieste agli Enti competenti alla trasformazione del bosco, quindi, subordinato al soddisfacimento degli eventuali oneri compensativi che gli stessi disporranno; ciò con pieno e totale sollievo del Comune di Luino in ordine all'eventuale affievolimento del potenziale sfruttamento urbanistico prospettato nel piano attuativo approvato.

6) L'Operatore accetta, assume e garantisce nella realizzazione degli in-

terventi trasformativi i seguenti impegni e condizioni:

- impegno a non realizzare opere di riporto quantomeno progettare interventi tecnici atti a limitare i fattori di potenziale rischio e ad evitare l'innescò di superfici di scivolamento nella zona orlo di terrazzo, cioè nella zona di transizione con il pendio, al fine di non interagire con i fenomeni morfodinamici presenti (attivi o quiescenti);
- non si darà corso ad alcuna trasformazione del suolo sulle aree corrispondenti alla classe 4 (quattro) di fattibilità dello studio geologico comunale vigente al momento della presentazione delle pratiche edilizie;
- la realizzazione del P.L., quindi ai fini del rilascio di ogni titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi previsti dal P.L. dovrà essere prodotto il progetto planivolumetrico definitivo, precisando le caratteristiche geologiche e idrologiche della fattibilità e compatibilità di ogni edificio in progetto, ai fini della verifica dello smaltimento delle acque meteoriche;
- in ogni caso l'Operatore si assume ogni eventuale onere necessario a garantire la piena e permanente efficienza del sistema idrografico preesistente, ciò per quanto possa rilevare in termini di maggiorazione del carico idraulico, per quanto sarà eventualmente dimostrato possa rilevare.

7) Le parti prendono atto della relazione geologica e documento intitolato "Integrazioni alla relazione geologica di compatibilità del Piano Attuativo denominato "Ca' Pozzi".

Art. 11 Varianti.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, è possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che li riguardano e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Art. 12 Elaborati.

L'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato "Ca' Pozzi" nel rispetto dell'art. 24 N.T.A. con destinazione B-Vp "Verde privato" avrà luogo in conformità al progetto stesso approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 in data 30 novembre 2009, ai progetti edilizi, alle pattuizioni contenute nel presente atto.

Gli interventi avranno luogo in conformità ai Permessi di Costruire o ai procedimenti di Denuncia di Inizio Attività che saranno all'uopo, rispettivamente, rilasciati o presentate, nonchè, alle necessarie/eventuali autorizzazioni paesaggistiche previste dalle vigenti normative in materia.

Art. 13 Garanzie per la rateizzazione del corrispettivo da versare al Comune afferente il valore delle opere di urbanizzazione e modalità di svincolo.

L'Operatore in relazione al disposto del paragrafo 4 dell'art. 28 della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, deposita, contestualmente alla data di stipula della convenzione, una fidejussione bancaria od assicurativa rilasciata da compagnia di primaria importanza dell'importo di Euro 118.622,76 (centodiciottomilaseicentoventidue virgola settantasei) pari al valore delle rate relative alla monetizzazione del-

le opere di urbanizzazione che saranno versate al Comune, maggiorate degli interessi legali del 1,5% (uno virgola cinque per cento) annui, a garanzia della partecipazione economica da parte dell'Operatore.

Valore urbanizzazione primaria, spese tecniche ed IVA = Euro 232.000,00 (duecentotrentaduemila virgola zero zero).

Importo prima rata, già versata come prima detto = Euro 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero).

Resta da versare la seconda e la terza rata pari a = Euro 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero)

Interesse legale annuo 1,5% (uno virgola cinque per cento) per totale = Euro 2.622,76 (duemilaseicentoventidue virgola settantasei)

Importo fidejussione: = Euro 118.622,76 (centodiciottomilaseicentoventidue virgola settantasei).

Detta fidejussione è stata emessa dalla SACET BT Spa in data 8 aprile 2011 numero 163700272799572720 a garanzia del suddetto importo di Euro 118.622,76 (centodiciottomilaseicentoventidue virgola settantasei).

La fidejussione assicurativa dovrà altresì prevedere, obbligatoriamente, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Luino.

Detta fidejussione potrà essere estinta o ridotta in misura corrispondente ad ogni singola rata, su richiesta dell'Operatore, anche prima della scadenza del termine previsto per la corresponsione delle rate relative al corrispettivo afferente le opere di urbanizzazione primaria, purché le stesse siano state versate per intero al Comune.

Art. 14 Alienazioni.

In caso di alienazione delle aree oggetto dell'intervento, l'Operatore si obbliga a trasferire ai propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i quali restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di tutti gli obblighi assunti mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Art. 15 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 struttura tecnica comunale.

In particolare, qualora all'interno del comparto e durante l'esecuzione dei lavori si rinvenissero manufatti o vestigia risalenti al periodo della Prima Guerra mondiale, pertinenti alla cosiddetta "Linea Cadorna", tutelati ai sensi della Legge n. 78/2001 che riconosce il valore storico e culturale delle vestigia della Prima Guerra Mondiale, dovranno essere immediatamente interrotti i lavori e data comunicazione agli Enti competenti.

Art. 16 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 edilizia ed urbanistica.

Art. 17 Trascrizione e rinuncia ad ipoteca legale.

Le parti autorizzano la trascrizione e la voltura del presente atto presso l'Ufficio del Territorio di Varese, con rinuncia ad ogni drit-

to di ipote-
sente con
Territorio
mobiliare

Art. 18 Sp

Tutte le sp
se quelle
sente atto
comprese
tale onere
gevolazion
L'Operato
to, farà pe
stesso.

Art. 19 Co

Tutte le qu
convenzior
normativa
presente, s
bri, dei qu
d'accordo t
In difetto i
rese.

In ogni cas
554/1999

n. 398 rec

D.Lgs. n. 1

ARTICOL

Le parti au
nuti nel pr
zione dello

Le p

Io notaio r
mia fiducia
vano e qu
Occupava ve

Firmato:

Stefano Sis

Stefano Int

Vito Candil

to di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione e con esonero per il Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - Servizio Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 18 Spese inerenti la convenzione.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla stipulazione, 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 conforme all'originale dell'atto stesso.

Art. 19 Collegio arbitrale.

Tutte le questioni che potessero sorgere per l'attuazione della presente convenzione, non componibili in via amichevole e fermo restando la normativa in tema di conciliazione obbligatoria in quanto applicabile al presente, saranno decise da un collegio arbitrale composto da tre membri, dei quali uno nominato dal Comune, uno dall'Operatore ed il terzo d'accordo tra le parti.

In difetto il terzo membro sarà scelto dal presidente del Tribunale di Varese.

In ogni caso si fa riferimento agli articoli numeri 150, 151 del D.P.R. n. 554/1999 e al relativo regolamento Decreto Ministero LL.PP. 02/12/2000 n. 398 recante le norme di procedura del giudizio arbitrale ai sensi del D.Lgs. n. 163/06, per quanto applicabile.

ARTICOLO 20 - TUTELA DELLA RISERVATEZZA "DATI PERSONALI"

Le parti autorizzano me notaio al trattamento dei "dati personali" contenuti nel presente atto, per gli adempimenti necessari e dovuti in esecuzione dello stesso, nonché per esigenze organizzative dell'ufficio.

* * * * *

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Io notaio ricevo il presente atto che è stato dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me notaio **completato e letto alle parti** che lo approvano e qui con me lo sottoscrivono alle ore sedici e minuti venti. Occupa ventisei facciate sin qui di sette fogli.

Firmato:

Stefano Sist
Stefano Introini
Vito Candiloro notaio.