

ED

COMUNE DI LUINO
 PROVINCIA DI VARESE
 17 OTT. 2008
 PROT. N.° 16141
 Cat. Classe Fasc.

Repertorio 110660

Raccolta 12629

COMUNE DI LUINO

**CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 28 LEGGE 1150/42 – EX
 46 L.R. 12/2005 CON IL COMUNE DI LUINO PER L'ATTUAZIONE
 DI UN PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE
 AL PIANO ATTUATIVO IN ZONA SPECIALE Z2 DENOMINATO "EX
 AREA BORRI", DI INIZIATIVA PRIVATA.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno undici del mese di ottobre
 11 ottobre 2007

Registrato a Gallarate
 il 13.10.2007
 al N. 63 Serie IV

In Comune di Somma Lombardo, nel mio Studio in via Verdi n. 3, in-
 nanzi a me Dott. Ezio Oliva, Notaio residente in Somma Lombardo ed
 iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

Trascritto a Unex
 il 03.10.2007
 ai numeri 25960/14966

sono presenti i signori:

INTROINI STEFANO, nato a [redacted] il [redacted], diri-
 gente del Settore Tecnico del Comune di Luino, domiciliato per la ca-
 rica in Luino in Piazza Crivelli Serbelloni n. 1

- per conto e nell'esclusivo interesse del:

1°) **COMUNE DI LUINO** con sede in Luino (VA), Piazza Crivelli Serbel-
 loni n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle

Imprese di Varese numero: 84000310122;

- che agisce in forza di provvedimento Sindacale n.14 del 27 ottobre
 2006 ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale
 n.48 del 31 luglio 2007, che si allegano al presente atto sotto le lette-
 re "A" e "B",

Doc. EZIO OLIVA - NOTAIO - 21019 Somma Lombardo (VA) - Tel. 0331 256026 - Fax 0331 254172

- parte denominata in seguito "COMUNE" ;	1999;
██████████, nato a ██████████ il ██████████, resi-	- Piano Att
dente a ██████████	iniziativa pr
che interviene nella sua qualità di amministratore unico per conto ed	tera i) della
in rappresentanza della società:	minima di a
"L'IDEA S.R.L." con sede in Luino (VA), Piazza Libertà n. 9, Codice Fi-	all'interno d
scale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Vare-	ne di Cons
se: 02808190124, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola	deliberazio
zero zero);	blicazione
- munito degli idonei poteri per la stipuazione di questo atto, ai sensi	del 22 ottob
del vigente statuto sociale,	- Rettifica a
- parte denominata in seguito "OPERATORE".	in ordine a
Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io no-	attuativa d
taio sono certo e che d'accordo tra loro e col mio consenso rinunciano	nale n° 54
all'assistenza dei testimoni al presente atto, stipulano quanto segue:	- Variante a
premeso	tata con de
che la strumentazione urbanistica in essere è la seguente:	2004, cui h
- Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione Consigliare	03 del 03
n° 48 del 11 dicembre 1997, approvato ai sensi del 1° comma dell'art.	trodeduzio
13 della L.R. 23/97 con Deliberazione della Giunta Regionale n°	data 11 ott
44613 del 30 luglio 1999 di proposta di modifiche d'ufficio, accettate	gralmente
integralmente da questa Amministrazione con Deliberazione Consi-	14 novemb
gliare n° 61 del 16 luglio 1999 che equivale ad approvazione definitiva	riante parz
del piano, entrato in vigore il 3 novembre 1999 con pubblicazione sul	blicazione
Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° 44 del 3 novembre	



1999;

2. resi- - Piano Attuativo in Zona Speciale Z2, denominato "ex area Borri", di
iniziativa privata, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 2, comma 2, let-
tera i) della Legge Regionale n. 23/1997 per la modifica della quantità
minima di area a standard in cessione da reperirsi obbligatoriamente
all'interno del perimetro del Piano Attuativo, adottato con deliberazio-
ne di Consiglio Comunale n° 32 del 02 luglio 2002 ed approvato con
deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 18 marzo 2003, con pub-
blicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia S.I. n° 43
del 22 ottobre 2003;

- Rettifica al P.R.G., ex art. 4 legge regionale n. 23/97, di precisazione
in ordine all'applicazione degli standard urbanistici nella pianificazione
attuativa del P.R.G., approvata con deliberazione di Consiglio Comu-
nale n° 54 dell'11 novembre 2003;

- Variante al Piano Regolatore Generale, in procedura ordinaria, adot-
tata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 14 dicembre
2004, cui ha fatto seguito la deliberazione del Consiglio Comunale n.
03 del 03 marzo 2005 di esame delle osservazioni (con relative con-
trodeduzioni) e di adozione definitiva, approvata con D.G.R. n. 3310 in
data 11 ottobre 2006 di proposta di modifiche d'ufficio, accettate inte-
gralmente dal Comune di Luino con deliberazione consiliare n. 48 del
14 novembre 2006, che equivale ad approvazione definitiva della va-
riante parziale al PRG, entrata in vigore il 27 dicembre 2006 con pub-
blicazione sul BURL n. 52 in pari data.

Premesso inoltre

	- che con atto in data 18 gennaio 2006 repertorio n. 46622/22021 No-	- nei co
	taio Cesare Cantù di Milano, registrato a Milano 6 in data 14 febbraio	quanto a
	2006 al n. 2246 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria di Vare-	ti alla st
	se in data 15 febbraio 2006 ai n.ri 3566/2041, è intervenuta la sotto-	- è stata
	scrizione, da parte della società CO.R.C.AB LOMBARDIA - SOCIETA'	cazione
	COOPERATIVA e del Comune di Luino, della convenzione discipli-	prot. N.
	nante il Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato ex area Borri	- "l'area
	di iniziativa privata, in premessa richiamato;	dagine p
	-che con atto di compravendita a mio rogito in data 15 marzo 2006, n.	- la soc
	107410/10746 di Rep. registrato a Gallarate in data 17 marzo 2006 al	comples
	n. 1163 S.1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobi-	con rilie
	liari di Varese in data 17 marzo 2006 ai numeri 6342/3610, la società	dell'inizi
	"L'IDEA srl" è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di pianifica-	in sede
	zione attuativa ed è, quindi, subentrata alla società venditrice	del terre
	"CO.R.C.AB LOMBARDIA - SOCIETA' COOPERATIVA", in ogni ob-	- la ste
	bligazione da quest'ultimo assunta:	zione pr
	- nei confronti del Comune, sia con la citata convenzione sia con il	provati c
	precedente contratto (che la Soc. L'IDEA ha dichiarato di ben cono-	bre 200
	scere) di comodato del "piazzaletto" antistante l'ex stabilimento "Borri"	-con de
	compreso nel citato Piano Attuativo, contratto del quale è già stata for-	stato ad
	mulata disdetta;	no Attua
	- nei confronti dell'ENEL, per quanto concerne la permuta della ca-	- che il p
	bina di cui in premessa con altra da costruire nell'ambito del comparto,	cui le p
	permuta in corso di perfezionamento essendo di recente ultimata la	presso g
	costruzione della nuova cabina, come pattuito;	gati alla

2021 No-	- nei confronti della Parrocchia dei Santi Pietro e Paolo di Luino, per	
4 febbraio	quanto alla definizione di taluni rapporti patrimoniali, in termini ben no-	
a di Vare-	ti alla stessa Soc. L'IDEA;	
a la sotto-	- è stata completata la "verifica ambientale" dell'area oggetto di edifi-	
SOCIETA'	cazione, ad esito della quale l'ARPA-dipartimento di Varese, con nota	
le discipli-	prot. N. 126127 in data 18 settembre 2006, ha comunicato che:	
area Borri	- "l'area in oggetto è da ritenersi non contaminata; la procedura di in-	
	dagine preliminare attivata può pertanto ritenersi conclusa";	
o 2006, n.	- la società "L' Idea S.R.L." ha quindi proceduto alla demolizione del	
o 2006 al	complesso industriale preesistente, documentando la relativa attività	
ri Immobili-	con rilievi e fotografie, già prodotti in Comune, atti a certificare – prima	
la società	dell'inizio dei lavori di ricostruzione e nel rispetto dei criteri già definiti	
pianifica-	in sede della sopra richiamata convenzione – il profilo medio naturale	
venditrice	del terreno indicato negli elaborati progettuali;	
n ogni ob-	- la stessa Società ha già avviato i lavori di talune opere di urbanizza-	
	zione previste nella citata convenzione, conformemente ai progetti ap-	
sia con il	provati con deliberazione della Giunta Comunale n. 211 del 20 settem-	
ben cono-	bre 2005;	
nto "Borri"	-con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 19 marzo 2007 è	
stata for-	stato adottato Il Programma Integrato di Intervento in variante al Pia-	
	no Attuativo sopra richiamato;	
della ca-	- che il progetto di detto Programma è costituito dai seguenti elaborati,	
comparto,	cui le parti fanno pieno ed espresso riferimento in quanto depositati	
l'ultima la	presso gli Uffici Comunali, ancorché non vengano nel prosieguo alle-	
	gati alla presente convenzione:	

Allegato 1) Titolo di proprietà	Tav. 8 E
Allegato 2) Inquadramento urbanistico	Tav. 9 E
Allegato 3) BIS Relazioni tecniche	Tav. 10 E
Allegato 4) BIS Progetto di massima opere di urbanizzazione primaria	Tav. 11 E
Allegato 5) BIS Progetto di massima opere di urbanizzazione secondaria	Tav. 12 E Tav. 13 E
Allegato 6) Progetto di massima a standard diverse da OO.UU. 2°	Tav. 14 E
Allegato 7) BIS Progetto di massima opere a "standard qualitativo"	Tav. 15 E
Allegato 8) BIS Calcoli urbanistici e standard	Tav. 16 E
Allegato 9) Verifica volumi e superfici ed altezze degli edifici	Tav. 17 E
Allegato 10) Valutazione di compatibilità geologica	Tav. 18:
Allegato 11) Parere preventivo FF.SS. e tavole grafiche	Tavole d
Allegato 12) Convenzione	Tav. 19
Allegato 13) Documentazione fotografica	diaria
<u>Tavole di progetto:</u>	Tav. 20
Tav. 1: Planimetria catastale con individuazione mappali	Tavole c
Tav. 2 BIS : Planimetria generale con indicazione dei vincoli	Tav. 21
Tav. 3 BIS : Planimetria livello interrato: parcheggio residenza e garages albergo,	Tav. 22: Tav. 23
Tav. 4 BIS : Planimetria livello piazza - rotatoria, parcheggio pubblico ed entrata albergo	Tav. 24: Tav. 25
Tav. 5 BIS : Planimetria 1° livello parcheggio residenza quota +222.20	P.A. app il proget
Tav. 6 BIS : Planimetria piano terra residenze +225.75	viste da
Tav. 7 BIS : Planimetria livello piante albergo- residenza +228.85	pongono



	Tav. 8 BIS : Planimetria livello piante albergo- residenza +232.57	
	Tav. 9 BIS : Planimetria livello piante albergo- residenza +235.67	
	Tav. 10 BIS : Planimetria livello piante albergo- residenza +238.70	
e primaria	Tav. 11 BIS : Planimetria livello piante albergo- residenza +241.60	
one secon-	Tav. 12 BIS : Planimetria livello piante albergo- residenza +244.70	
	Tav. 13 BIS : Planimetria livello coperture	
JU. 2°	Tav. 14 BIS : Sezioni di progetto allineate	
tativo"	Tav. 15 BIS : Prospetti e sezioni	
	Tav. 16 BIS : Planimetria individuazione aree a standard	
	Tav. 17 BIS : Planimetria delle opere di urbanizzazione primaria	
	Tav. 18: Planimetria impianti e reti tecnologiche	
	<u>Tavole di verifica:</u>	
	Tav. 19 BIS : Planimetria verifica superficie standard - superficie fon-	
	diaria	
	Tav. 20 BIS : Planimetria dei vari piani per verifica parcheggi	
	<u>Tavole di confronto:</u>	
	Tav. 21 BIS : Planimetrie di confronto vari piani	
nza e ga-	Tav. 22: Confronto prospetti fronte lago	
	Tav. 23 BIS : Confronto sezioni di progetto - sezioni P.A. approvato	
o pubblico	Tav. 24: Sezioni di progetto con indicazioni sterri e riporti	
	Tav. 25 BIS : Planimetrie individuazione standard confronto P.I.I. -	
nza quota	P.A. approvato	
	il progetto di Programma è rispettoso delle prescrizioni particolari pre-	
	viste dal P.R.G. vigente per l'attuazione del Piano Attuativo Z2 che im-	
28.85	pongono:	

. parcheggi pubblici nella misura minima di mq. 3.000=;	l'ex Map
. sistemazione e arredo urbano in rapporto alla Piazza San Francesco e Via Sbarra;	soppress Mappale
. precedenza alla destinazione turistico – alberghiera;	Categori
. della quota di attività ricettiva prevista secondo la lettera a), comma 2, art. 2 Legge Regionale n. 12 del 28 aprile 1997, quindi con la previsione di alberghi che offrono alloggio prevalentemente in camere;	Mappale mq.350 (ex Ma
la Società "L'IDEA", per acquisto fattone dal CO.R.C.AB LOMBARDIA con il sopra richiamato atto in data 15 marzo 2006 è proprietaria degli immobili in Luino, compresi nel perimetro del Piano Attuativo Z2 denominato "ex area Borri", previsto nella strumentazione urbanistica vigente, così di seguito individuati:	mq.220 e Mappa
1) in via Sbarra,	redditi , Mappale mq.230 (ex map
fabbricati demoliti censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di	2) terren
LUINO	foglio 9
con i seguenti dati catastali:	Mappale
Sezione LU - Foglio 14	agrario
Mappale 31 - zona censuaria 1 - via Nizza - piano T - Categoria C/7 - Classe 3 - mq. 32 - rendita euro 16,53;	Mappale agrario
Mappale 113 - subalterno 501 - Zona censuaria 1 - Via Luigi Sbarra SNC - piano T - Categoria C/2 - mq.27 - Superficie catastale mq.34 - Rendita euro 59,96;	Mappale dito agr
Mappale 10475 - Via Luigi Sbarra SNC - piano T - area urbana - Superficie catastale mq.4660 - Senza Redditi;	Mappale dito agr (i mapp
(si precisa che i suddetti mappali 113 sub.501 e 10475 derivano dal-	00.11.9

	l'ex Mappale 111 - subalterno 1 graffato col mappale 113 sub.6 ora	
Francesco	soppresso),	
	Mappale 113 subalterno 3 - zona censuaria 1 - via Nizza - piano 1 -	
	Categoria A/3 - Classe 2 - vani 4 - rendita euro 216,91;	
a), comma	Mappale 10476 - Via Luigi Sbarra SNC - Piano T - area urbana di	
on la previ-	mq.350 senza redditi;	
nera;	(ex Mappali 9222 area urbana di mq.90 e 9223 area urbana di	
MBARDIA	mq.220 ora soppressi)	
staria degli	e Mappale 9224 - zona censuaria 1 - via Nizza - area urbana senza	
o Z2 deno-	redditi , ora soppresso ;	
tica vigen-	Mappale 10477 - Via Luigi Sbarra SNC - Piano T - area urbana di	
	mq.230 - senza redditi;	
	(ex mappale 1475 graffato con il mappale 1503)	
di	2) terreni distinti al Catasto Terreni del detto Comune come segue:	
	foglio 9	
	Mappale 111 di ettari 00.04.70 Reddito dominicale euro 2,06 Reddito	
	agrario euro 1,70;	
goria C/7 -	Mappale 123 di ettari 00.05.45 Reddito dominicale euro 2,39 Reddito	
	agrario euro 1,97;	
igi Sbarra	Mappale 10381 - ettari 00.00.36 - reddito dominicale euro 0,20 - red-	
e mq.34 -	dito agrario euro 0,16;	
	Mappale 10382 - ettari 00.11.37 - reddito dominicale euro 6,46 - red-	
ana - Su-	dito agrario euro 4,99;	
	(i mappali 10381 e 10382 sostituiscono l'ex Mappale 125 di ettari	
ivano dal-	00.11.95 ora soppressi);	

Mappale 365 - ettari 00.01.30 - reddito dominicale euro 0,13 - reddito agrario euro 0,05;	turale Pleb 365/b, 567
Mappale 659 - ettari 00.02.40 - reddito dominicale euro 1,05 - reddito agrario euro 0,87;	Si precisa = una cabi
Mappale 31 - fabbricato rurale - ettari 00.05.00 - senza reddito;	muta con a
Mappale 10475 -Ente Urbano - ettari 00.46.60 - senza reddito;	(mappale 1
(sostituisce l'ex Mappale 5996 - fabbricato urbano da accertare di ettari 00.00.60 e Mappale 113 di ettari 00.46.00 ora soppressi)	= spazi di p Le superfic
Mappale 5997 - ettari 00.07.00 - senza reddito;	Intervento
Mappale 10477 - Ente urbano - ettari 00.02.30 - senza reddito;	Proprietà
(sostituisce il Mappale 5998 - fabbricato urbano da accertare - ettari 00.02.30 ora soppresso)	L'IDEA s.r Società E.
Mappale 6832 - ettari 00.22.30 - reddito dominicale euro 9,79 - reddito agrario euro 8,06;	Comune d Totale
Mappale 6833 - ettari 00.06.00 - reddito dominicale euro 2,63 - reddito agrario euro 2,17;	Il Program vo è quel
Mappale 5712 - ettari 00.00.70 -reddito dominicale euro 0,14 - reddito agrario euro 0,13;	condo il p Salvato c
Mappale 10027 - ettari 00.00.57 - senza reddito;	degli Arch
Mappale 10076 - ettari 00.09.65 - ente urbano - senza reddito;	Comune
Mappale 10476 - ettari 00.03.50 - ente urbano - senza reddito;	2007, ese
(sostituisce i Mappali 121 - ettari 00.02.40 e 120 di ettari 00.01.10 ora soppressi).	- che con è stato pr
Confini in corpo: torrente Lazzaretto, via Beato Iacopino, mappali 127, 131 e 137, strada comunale via Sbarra, proprietà Parrocchia Preposi-	di urbaniz vati con la



13 - reddito turale Plebana dei santi Pietro e Paolo o aventi causa, mappali ex 365/b, 5675 e 6835.

15 - reddito Si precisa che all'interno dei sopra indicati confini vi sono:
= una cabina Enel, da identificarsi al mappale 5713, di prossima permuta con altra area sulla quale è già stata realizzata la nuova cabina

redito; (mappale 10386), giusta le intese fra la Società L'IDEA e l'ENEL;

are di ettari = spazi di proprietà del Comune di Luino, destinati alla viabilità.

Le superfici delle aree interne al perimetro del Programma Integrato di Intervento, sommano:

redito;

Proprietà	Superficie reale perimetrata in PII
-----------	-------------------------------------

re - ettari L'IDEA s.r.l. mq. 12.229

Società E.N.E.L. (da permutare con L'IDEA) mq. 30

9 - reddito Comune di Luino (strade) mq. 222

Totale mq. 12.481

13 - reddito Il Programma Integrato di Intervento in variante al citato Piano Attuativo è quello risultante dagli elaborati tecnici all'uopo presentati, se-

4 - reddito condo il progetto redatto a firma del progettista Dott. Arch. Maurizio Salvato con studio in Luino (VA) Via del Porto n. 2 (iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n° 762), ed approvato dal

redito; Comune con delibera di Consiglio Comunale n. 48 in data 31 luglio

redito; 2007, esecutiva a termini di legge;

l.01.10 ora - che con deliberazione di Giunta Comunale n. 177 del 24 luglio 2007 è stato preso atto delle modifiche ai progetti esecutivi delle varie opere

mappali 127, di urbanizzazione, in parziale variante ed integrazione a quelli approvati con la precedente citata deliberazione di Giunta Comunale n. 211

del 20 settembre 2005.

di opere di

Tutto ciò premesso e confermato

pubblica.

da ritenersi come parte integrante e sostanziale del presente atto, detti
comparenti

Art. 4. Dim

Il Program

convengono e stipulano quanto segue:

rispondent

Art. 1. Allegati alla convenzione

Il Program

Fanno parte della presente convenzione tutte le premesse.

dimensiona

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, e da valere per quanto qui non
diversamente disposto.

tano dagli

in varian

- Superfici

Art. 2. Oggetto della convenzione

12.481

La presente convenzione, modificativa ed integrativa della precedente
sottoscritta in data 18 gennaio 2006, richiamata in premessa, ha per
oggetto l'attuazione del Programma Integrato di Intervento in variante
al Piano Attuativo Z2 denominato "ex area Borri" (nella nuova perime-
trazione approvata con variante di PRG, entrata in vigore il 27 dicem-
bre 2006), secondo il progetto approvato con gli atti in premessa ed in
osservanza delle vigenti disposizioni in materia urbanistica e di pianifi-
cazione generale ed attuativa.

- Area da c

la adiacen

36

- Area per

- superfici

222

- porzioni

per fognat

Art. 3. Obbligazioni a carico dell'Operatore

152

L'Operatore si obbliga per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi ti-
tolo a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento secondo
quanto previsto dalle specifiche di progetto e stabilito nelle presenti
norme in termini di dimensionamento, di progettazione e realizzazione

- Area da

- superfici

3.035

- superfici

	di opere di urbanizzazione, di cessione di diritti e aree a destinazione pubblica.	
atto, detti	Art. 4. Dimensionamento del Programma Integrato di Intervento	
	Il Programma sarà attuato organicamente, secondo un unico lotto corrispondente all'intero ambito perimetrato.	
	Il Programma, rispetto al vigente Piano Attuativo, rispetterà il seguente dimensionamento e le verifiche di carattere generale, così come risultano dagli elaborati progettuali:	
premissa,	vigente	
to qui non	in variante	
	- Superficie Territoriale P.A. Zona Z2: mq 10.984	
	12.481	
ecedente	- Area da cedere gratuitamente per completare	
a, ha per	la adiacente proprietà del Comune di Luino= mq. ===	
variante	36	
a perime-	- Area per urbanizzazione primaria,	
7 dicem-	- superficie destinata a viabilità: = mq 222	
ssa ed in	222	
di pianifi-	- porzioni di area da asservire a servitù di passaggio	
	per fognatura pubblica (urbanizzazione primaria): = mq 180	
	152	
qualsiasi ti-	- Area da asservire ad uso pubblico per urbanizzazioni 2°:	
o secondo	- superficie destinata a parcheggio pubblico = mq. 3.502	
e presenti	3.035	
lizzazione	- superficie destinata a piazzetta con fontana e rotatoria	

		= mq	608	31.202
	606			- Volumet
	- superficie destinata a scalinata e collegamento pedonale			28.632
		= mq.	457	- Volumet
	381			12.759
	- superficie destinata a strada panoramica	= mq	===	- Superficio
	313			4.464
	- superficie destinata a belvedere	= mq	===	- Superficio
	252			3.875
	- superficie destinata ad area di accesso all'asilo	= mq	181	Si dà atto
	239			sopra evi
	- Totale superficie complessiva a standard:	= mq	4.748	dalla vige
	4.826			In caso d
	- Totale superficie destinata a urbanizzazioni			limiti – do
	primaria e secondaria ai fini della definizione della SF			delle aree
	(al netto delle superfici in proiezione):	= mq	4.044	Si dà altr
	3.553			spazi a p
	- Superficie Fondiaria	= mq	6.940	le vigenti
	8.928			Art. 5 Ve
	- Superficie Lorda di Pavimento:			Con riferi
	- SLP Attività Ricettive	= mq	2.603	standard
	4.163			= per ins
	- SLP Direzionale/Uffici	= mq	1.115	100 mc)
	1.047			
	- Volumetria massima ammessa	= mc	27.460	= per ins



608

31.202

- Volumetria totale di progetto = mc 23.530

28.632

457

- Volumetria di progetto Residenziale = mc 11.379

12.759

===

- Superficie coperta massima ammessa = mq 3.470

4.464

===

- Superficie coperta di progetto = mq 3.186

3.875

181

Si dà atto che le caratteristiche dimensionali e di destinazione d'uso sopra evidenziate sono rispettose dei limiti minimi e massimi prescritti

748

dalla vigente normativa di PRG.

In caso di eventuali varianti - ammesse solo se rispettose dei predetti limiti - dovranno effettuarsi i debiti conguagli (solo in maggiorazione) delle aree a standard correlate.

)44

Si dà altresì atto che, a seguito di puntuale verifica, le dotazioni degli spazi a parcheggi privati sono risultate superiori ai minimi prescritti dal-

)40

le vigenti norme.

Art. 5 Verifica standard urbanistici

Con riferimento alla soluzione progettuale del Piano Attuativo, le aree standard sono state così quantificate:

303

= per insediamenti residenziali (mq. 26,5/ab, in ragione di 1 ab ogni 100 mc)

15

mq. 3.015

60

= per insediamenti diversi (pari al 100% SLP)

mq. 3.718	Premesso
Totale superficie di aree dovute	tervento in
mq. 6.733	zioni di int
Nel rispetto della normativa di PRG allora vigente, si è convenuto che	- ad uso r
gli standard urbanistici trovano soddisfacimento mediante:	- ad uso c
= monetizzazione sostitutiva di cessione e/o asservimento al Comune,	- le aree s
per mq. 1.985;	cate (tenu
= asservimento ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di aree	= per inse
per totali mq. 4.748 (valore non inferiore al limite minimo = 47% del	150 mc)
dovuto = prescritto da PRG), così ripartiti:	m
• mq. 457 per collegamento pedonale tra la piazzetta antistante l'al-	= per inse
bergo e la Via Jacobino, costituito da terrazzi per la fruizione paesag-	
gistica;	Compless
• mq. 608 per spazio attrezzato arredato da fontana scenografica,	porta una
con funzioni aggregative e distributive;	(6.733+ 2
• mq. 3.502 per parcheggio attrezzato in una struttura multipiano;	Le Parti -
• mq. 181 per accesso all'asilo.	mata con
= contributo di euro 153.777,95 a favore del Comune - corrispondente	spondent
alla monetizzazione sostitutiva di ulteriori mq. 1.985 - avendo conside-	a) mon
rato nella misura limitata a circa il 58,2%, ai fini del soddisfacimento	Piano Att
degli standard, tutti i suindicati mq. 4.748 asserviti, e ciò in ragione	tiva priva
della possibilità, riservata all'Operatore, di non cedere, ma semplice-	della leg
mente di asservire ad uso pubblico perpetuo le aree al Comune, po-	2006, rep
tendo così usufruirne intervenendo in sopraelevazione su gran parte	strato a
delle stesse.	Conserva

	Premesso che la soluzione progettuale del Programma Integrato di In-	
	tervento in variante al Piano Attuativo, prevede le seguenti maggio-	
	razioni di intervento:	
venuto che	- ad uso residenziale mc. 1.380	
	- ad uso diverso mq. 1.560 (alberghiero) – 68 (direzionale)	
il Comune,	- le aree standard da soddisfare ulteriormente sono state così quanti-	
	cate (tenuto conto della normativa sopravvenuta) :	
ine di aree	= per insediamenti residenziali (mq. 26,5/ab, in ragione di 1 ab ogni	
= 47% del	150 mc)	
	mq. 244	
stante l'al-	= per insediamenti diversi (pari al 75% SLP = 1560 x 0,75 =)	
le paesag-	mq. 1.170	
	Completivamente, il Programma in variante al Piano Attuativo com-	
enografica,	porta una complessiva quantificazione delle aree standard in totali mq.	
	(6.733+ 244 + 1170 =) 8.147 – 68 = 8.079.	
tipiano;	Le Parti – a parziale modifica di quanto pattuito nella più volte richia-	
	mata convenzione in data 18 gennaio 2006 – convengono che il corri-	
spondente	spondente soddisfacimento così intervenga:	
o conside-	a) monetizzazione (già corrisposta con convenzione disciplinante il	
sfacimento	Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato ex area Borri di inizia-	
in ragione	tiva privata in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera I	
semplice-	della legge regionale 23/97 stipulata con rogito in data 18 gennaio	
mune, po-	2006, repertorio n.46622/22021 Notaio Cesare Cantù di Milano regi-	
gran parte	strato a Milano il 14 febbraio 2006 al n. 2246 e trascritto presso la	
	Conservatoria di Varese in data 15 febbraio 2006 ai nn. 3566/2041)	

	sostitutiva di cessione al Comune e/o asservimento ad uso pubblico,	= mq. 3.0
	per mq. 1.985;	= mq. 23
	b) contributo di euro 153.777,95 (centocinquantatremilasettecentoset-	Le aree sc
	tantasette virgola novantacinque) a favore del Comune (già corrispo-	mq. 4.574
	sto con la sopra citata convenzione in data 18 gennaio 2006), a valere	no conside
	quale monetizzazione sostitutiva di ulteriori mq. 1985, avendo consi-	luni vantag
	derato in misura limitata le superfici delle aree asservite (v. sopra);	ne della s
	c) asservimento ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di mq.	della cess
	252 da destinarsi per la formazione di uno spazio attrezzato (belvede-	Le aree og
	re) in posizione soprastante al parcheggio privato di via Jacobino;	quelle ind
	d) cessione gratuita al Comune di mq. 313 da destinarsi per la forma-	unito alla l
	zione di uno spazio attrezzato (strada panoramica) in allargamento di	Quindi, pe
	via Jacobino.	sivo di Pia
	A migliore individuazione viene allegato al presente atto sotto la let-	sopra qua
	tera "C" elaborato planimetrico riportante il sedime della futura strada	vire ad us
	colorata in rosso;	di mq. 71
	e) asservimento ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di	la cession
	aree per totali mq. 4.261 (superficie che, unitamente a quella relativa	ro 95.97
	all'area in cessione, supera il limite minimo prescritto dal PRG in misu-	cura e spe
	ra del 47% del dovuto), così ripartiti:	portanti u
	= mq. 381 per collegamento pedonale tra la piazzetta antistante l'al-	da valere
	bergo e la Via Jacobino, costituito da terrazzi per la fruizione paesag-	Art. 6. S
	gistica;	Gli interve
	= mq. 606 per spazio attrezzato arredato da fontana scenografica, con	nell'esecu
	funzioni aggregative e distributive;	va per il c



o pubblico,	= mq. 3.035 per parcheggio pubblico;
	= mq. 239 a servizio della Parrocchia (accesso all'asilo).
ecentose-	Le aree sopra indicate alle lettere d)-e), della superficie complessiva di
à corrispo-	mq. 4.574, però, ai soli fini del soddisfacimento degli standard vengo-
), a valere	no considerate nella misura limitata a totali mq. 3.146, in ragione di ta-
ndo consi-	luni vantaggi che possono conseguire all'Operatore sia dalla formazio-
opra);	ne della strada panoramica, sia dal semplice asservimento in luogo
une di mq.	della cessione di aree, come meglio esplicitato in atti comunali.
(belvede-	Le aree oggetto di cessione e di asservimento gratuiti al Comune sono
obino;	quelle indicate in colore, rispettivamente, verde e grigio nell'elaborato
la forma-	unito alla Relazione Tecnica – All. 3.
amento di	Quindi, per effetto di quanto verificato nel dimensionamento comples-
	sivo di Piano Attuativo ed in rapporto al limitato riconoscimento, quale
otto la let-	sopra quantificato, di alcune aree a standard da cedere e/o da asser-
ura strada	vire ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune, residua una quota
	di mq. 711, per la quale, in luogo della monetizzazione sostitutiva del-
omune di	la cessione che, in base alle attuali valutazioni viene quantificata in eu-
la relativa	ro 95.977,89 (= euro/mq 134,99 x 711), si conviene la attuazione, a
3 in misu-	cura e spese dell'Operatore, di alcuni interventi di pubblica utilità com-
	portanti un costo stimato in misura non inferiore al suindicato importo,
stante l'al-	da valere quale "standard qualitativo".
e paesag-	Art. 6. Standard qualitativo
	Gli interventi da valere quale "standard qualitativo" si concretizzano
afica, con	nell'esecuzione dello studio idraulico ed ambientale dell'incisione valli-
	va per il corrispondente valore pari ad Euro 20.000,00 (ventimila virgo-

	la zero zero).	speciali di
	Quindi l'operatore si impegna a realizzare un progetto e realizzarne	sono verifi
	quota parte per la sistemazione del lungolago di Luino, per un contro-	3.035, e q
	valore complessivo pari ad Euro 116.080,00 (centosedicimilaottanta	prescritta c
	virgola zero zero); i lavori riguarderanno principalmente la sistema-	- fra le ope
	zione di quota parte della pavimentazione da ripristinare a seguito del-	do urbano
	le operazioni di abbattimento dei platani avvenute negli ultimi anni; il	- vengono
	progetto sarà sviluppato nell'ambito di uno studio finalizzato ad in-	venzione
	quadrare gli interventi all'interno di una soluzione più generale da pro-	nonché al
	porre all'Amministrazione Comunale; studio e progetto delle opere sa-	comparto
	ranno comunque sottoposte all'esame ed approvazione del competen-	- è verifica
	te Organo Comunale, cui si aggiunge la formazione di uno spazio at-	4.826, e c
	trezzato a "belvedere" (comportante una ulteriore spesa stimata in eu-	dalle N.T./
	ro 221.968,80): il tutto secondo distinti progetti esecutivi da redigersi in	Art. 8. Op
	conformità ai progetti preliminari compresi nell'elaborato "all. 7".	L'esecuzio
	Tra le parti si conviene che la realizzazione del poggio belvedere sarà	daria sarà
	realizzato entro 36 mesi dalla stipula della presente convenzione.	spondenti
	La quota relativa allo studio ambientale del Torrente Lazzaretto e per	del Progr
	la predisposizione del progetto e realizzazione di quota parte dello	successiv
	stesso per la sistemazione del lungolago di Luino, entro 12 mesi dalla	della prec
	stipula della presente convenzione.	settembre
	Art. 7. Verifica delle prescrizioni speciali contenute nelle norme di	Art. 8.1 O
	P.R.G.	L'Operato
	Secondo il progetto planivolumetrico a corredo del Programma Inte-	ad assum
	grato di Intervento, risultano così verificati i parametri e le prescrizioni	zione prin

	speciali di P.R.G.:	
realizzarne	sono verificate le superfici a parcheggio pubblico in misura di totali mq.	
un contro-	3.035, e quindi in misura superiore alla dotazione minima (mq. 3.000)	
milaottanta	prescritta dalle N.T.A. del P.R.G.;	
a sistema-	- fra le opere pubbliche in progetto è prevista la sistemazione e l'arre-	
seguito del-	do urbano della Piazza San Francesco – Via Sbarra;	
imi anni; il	- vengono richiamati e confermati i patti speciali della precedente con-	
to ad in-	venzione in ordine al rispetto della destinazione d'uso alberghiera,	
ale da pro-	nonché alla precedenza, nella fase di esecuzione, all'intervento nel	
opere sa-	comparto che prevede la destinazione turistico-alberghiera;	
competen-	- è verificata la cessione degli standard interni in misura di totali mq.	
spazio at-	4.826, e quindi in misura superiore alla dotazione minima prescritta	
nata in eu-	dalle N.T.A. del P.R.G..	
edigersi in	Art. 8. Opere di urbanizzazione	
7".	L'esecuzione delle previste opere di urbanizzazione primaria e secon-	
edere sarà	daria saranno eseguite in conformità ai progetti esecutivi delle corri-	
ione.	spondenti opere (redatti in conformità ai progetti preliminari a corredo	
retto e per	del Programma Integrato di Intervento) che saranno approvate con	
parte dello	successivo provvedimento, assunto a modifica ed in superamento	
mesi dalla	della precedente già citata delibera di Giunta Comunale n. 211 del 20	
	settembre 2005.	
norme di	Art. 8.1 Opere di urbanizzazione primaria	
	L'Operatore si obbliga per sé, e per gli aventi causa a qualsiasi titolo,	
mma Inte-	ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alle opere di urbanizza-	
rescrizioni	zione primaria come calcolate in applicazione alla tariffa determinata	

dal Comune di Luino al momento della presentazione dei permessi di costruzione.

Le opere di seguito elencate saranno realizzate direttamente dall'Operatore in modo conforme per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto nel progetto preliminare a corredo del Programma approvato in variante al Piano attuativo di cui in premessa, dai progetti esecutivi, che saranno approvate con successivo provvedimento, per ultimo, in conformità alle disposizioni che saranno impartite dagli Enti erogatori dei pubblici servizi.

Le parti, nel prendere atto che il valore delle opere di urbanizzazione primaria risulta quantificato, come indicato nel quadro economico assunto dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 177 del 24 luglio 2007 in euro 369.731,72 (trecentosessantanovemilasettecentotrentuno virgola settantadue), 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 e che, comunque, nel caso in cui il valore delle opere sia superiore al contributo calcolato in base alle tabelle comunali, le stesse opere saranno in ogni caso realizzate, rimanendo a carico dell'Operatore il maggiore importo e senza che lo stesso possa pretendere alcunché dal Comune.

L'Operatore - in relazione al combinato disposto di cui agli artt. 93,



comma 1, e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. - si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- estensione della pubblica fognatura: realizzazione di nuovo tronco fognario dalla località Carnella fino alla fognatura esistente in Via della Vittoria, secondo il tracciato corrente non più lungo il torrente Lazzarretto (oggetto di intervento di riqualificazione ambientale, come sopra detto), ma lungo il tratto di "strada panoramica" di nuova previsione in allargamento di via Jacobino, proseguendo per le vie Pellegrino e Mazzini, con sostituzione di alcuni tratti di rete ivi esistenti.

- Il tutto come da soluzione progettuale che sarà approvata con successivo provvedimento,

- svincolo stradale e messa in sicurezza di Via Sbarra: sarà realizzato uno svincolo a martello con spartitraffico a rilievo, quindi localizzati dissipatori di velocità; i materiali utilizzati saranno:

- dissipatori di velocità in granito;
- marciapiedi in granito;
- cordoli opportunamente sagomati in granito;
- aiuole spartitraffico piantumate con cordoli di granito;
- segnaletica orizzontale e verticale nel rispetto delle norme vigenti;
- integrazioni all'illuminazione pubblica secondo le disposizioni degli

Enti erogatori dei pubblici servizi.

Il tutto come da soluzione progettuale che sarà approvata con successivo provvedimento,

- arredo e messa in sicurezza dei percorsi pedonali in Piazza San

Francesco – Via Sbarra: l'intervento consiste in un collegamento ricavato nel porticato di un fabbricato di proprietà comunale in Piazza San Francesco; i materiali utilizzati saranno di tipo lapideo e comunque coerenti con l'importante contesto architettonico su cui si interviene.

Il tutto come da soluzione progettuale che saranno approvate con successivo provvedimento.

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 nelle concessioni ed autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 12 e 13 della L.R. n. 48/74, dell'art. 36 della L.R. n. 62/85 e del D.Lgs. n. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 8.2 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 costruzione.

Le opere di seguito elencate saranno realizzate direttamente dall'Operatore in modo conforme per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto nel progetto preliminare a corredo del Programma approvato in variante al Piano attuativo di cui in premessa, dai progetti esecutivi approvati con la citata delibera di Giunta Comunale e, per ultimo 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 secondaria risulta quantificato, come indicato nel quadro economico assunto dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 177 del 24 luglio 2007, in euro 1.361.122,87 (unmilionetrecentosessantunomilacentoventidue virgola ottantasette), stabiliscono di scomputare tale importo dal contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria, 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 secondaria e che, comunque, nel caso in cui il valore delle opere sia superiore al contributo calcolato in base alle tabelle comunali, le stesse opere saranno in ogni caso realizzate, rimanendo a carico dell'Operatore il maggiore importo e senza che lo stesso possa pretendere alcunché dal Comune.

L'Operatore - in relazione al combinato disposto di cui agli artt. 93, comma 1, e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. - si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

a) Scalinata panoramica di collegamento tra la piazzetta interna e la Via Jacobino da Luino:
- trattasi di un percorso articolato a terrazzamenti prospettanti sulla vista del Lago Maggiore, collegati tra loro da ampie scalinate.

Il primo terrazzamento risulta accessibile mediante una scala di colle-

gamento dalla piazzetta alla quota del secondo livello dei parcheggi, quindi attraverso una passerella.

Il collegamento sarà caratterizzato dalle seguenti strutture e materiali:

- scalinata in c.a. a vista;
- gradini in granito o beola;
- fiancate delle scalinate arredate a verde;
- arredo con panchine ed attrezzature urbane diverse (cestini, ecc.);
- corpo di collegamento verticale;
- passerella di collegamento in acciaio o cemento armato a vista;
- la struttura sarà completata con impiantistica per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche, l'irrigazione delle fioriere e l'illuminazione in sicurezza del percorso.

Il tutto come da soluzione progettuale che verrà approvata con successivo provvedimento;

b) Piazzetta con fontana scenografica ed area di manovra: trattasi di realizzazione di uno spazio attrezzato con funzioni aggregative e distributive così costituito negli elementi minimi:

- pavimentazione in cubetti di porfido;
- cordonature sagomate in granito;
- aiuole a verde arredate con panchine;
- fontana ad acqua animata con getti completa di tutta l'impiantistica necessaria.

L'intervento sarà attrezzato con tutta l'impiantistica necessaria per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche, l'irrigazione, l'illuminazione e la messa in sicurezza dei percorsi.

Il tutto come da soluzione progettuale che sarà approvata con successivo provvedimento,

c) di strada panoramica in fregio a via Jacobino, in allargamento della stessa.

Il tutto come da soluzione progettuale che sarà approvata con successivo provvedimento,

d) Parcheggio pubblico realizzato su un livello (piano terra) di strutture multipiano, distribuito in due spazi fra loro collegati dalla "piazzetta" : il parcheggio pubblico garantirà posti auto in numero di complessivi 100 circa, distribuiti con criteri di ampio respiro per consentire il necessario comfort viabilistico interno; ogni parcheggio verrà dimensionato nelle misure di mt. 2,60 x 5,50 con corselli di distribuzione di mt. 6,00.

Le finiture comprendono pareti tinteggiate a colore unico per ogni piano, pavimento in cemento industriale liscio, segnaletica verticale ed orizzontale.

L'impiantistica comprende: impianti elettrici, impianto d'illuminazione, impianto di evacuazione delle acque sotterranee, impianto antincendio.

La struttura risulta accessibile in conformità alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, in quanto saranno ricavati congrui spazi riservati per la sosta.

Il tutto come da soluzione progettuale che sarà approvata con successivo provvedimento.

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 nelle concessioni ed autorizzazioni, giusta relazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 12 e 13 della L.R. n. 48/74, dell'art. 36 della L.R. n. 62/85 e del D.Lgs. n. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 9. Allacciamento ai pubblici servizi ed altri oneri dell'Operatore

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

In particolare a completo onere e carico dell'Operatore sarà corrisposto il contributo per l'allacciamento del comparto alla Società ASPEM erogatrice del pubblico servizio di acquedotto.

Si dà atto che l'Operatore ha già proceduto a spostare nell'ambito del comparto – giusta la soluzione progettuale a corredo del conseguito titolo abilitativo – la cabina e gli impianti ENEL preesistenti all'interno del comparto stesso.

Per ultimo, a carico dell'Operatore è la esecuzione, a proprie cure e spese, di talune opere di consolidamento volte alla riduzione del rischio idrogeologico (anche in vista della esecuzione del nuovo tronco fognario in attraversamento del torrente Lazzaretto).

In dipendenza di tali opere di consolidamento – per le quali dovrà essere prodotto apposito progetto esecutivo, che dovrà essere assentito dal Comune – viene dato titolo all'Operatore di realizzarvi in adiacenza spazi privati a parcheggio in superficie e in sottosuolo, nonché di procedere alla formazione del citato spazio attrezzato a belvedere, in cessione al Comune.

Art. 10. Modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

L'Operatore si obbliga per sé, e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, direttamente o attraverso gli enti erogatori dei pubblici servizi, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla presente convenzione secondo i progetti esecutivi che saranno approvati con successivo provvedimento, sostitutivo del precedente già citato n. 211/2005 ed a seguito della determina n.114 del Settore Tecnico del 28 settembre 2007 che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

La realizzazione dovrà essere curata da un Direttore dei Lavori 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 dalle vigenti normative ex legge 626/94, 494/96, 528/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate e completate secondo la tempistica di seguito stabilita, salvo proroga eventualmente concessa dal Comune e qualora ne sussistano le condizioni su motivata richiesta presentata dall'Operatore prima delle scadenze di seguito indicate:

- opere di urbanizzazione primaria, entro 36 mesi dalla stipula della presente convenzione;

- opere di urbanizzazione secondaria, entro 36 mesi dalla stipula della presente convenzione.

In ogni caso e ciò anche nella eventualità di ottenimento di proroga, le parti accettano la seguente clausola:

- tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate e finite entro la fine dei lavori della struttura alberghiera; unica eccezione potrà riguardare i lavori relativi al nuovo tronco fognario nel solo tratto dalla località Carnella all'ambito oggetto dell'intervento residenziale previsto nel Programma, e ciò in quanto il suindicato termine decorrerà dal momento in cui il Comune – previo ricorso all'asservimento coattivo e/o al bonario accordo – metterà in piena disponibilità dell'Operatore le aree private occorrenti per la realizzazione dell'opera fognaria in parola, quali indicate nel Piano Particellare a corredo del progetto di massima di cui all'allegato 4.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il loro completamento a regola d'arte, sarà accertata a seguito di collaudo, in corso d'opera e finale, da parte di tecnici appositamente individuati dal Comune con tutte le spese a carico dell'Operatore.

Il professionista per l'accertamento tecnico amministrativo -collaudo in corso d'opera e finale- sarà nominato dal Comune e incaricato dall'Operatore.

Tutti gli inerenti oneri e le competenze professionali saranno a carico dell'Operatore.

Art. 11. Cessione e asservimento gratuito ad uso pubblico perpetuo delle aree per urbanizzazioni



Le seguenti aree, sedime delle opere di urbanizzazione, sono cedute ovvero asservite ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune secondo quanto qui sotto meglio specificato, con effetto dalla data di positivo collaudo tecnico da parte di tecnici appositamente individuati dal Comune, con tutte le spese a carico dell'Operatore.

L'Operatore dovrà comunicare al Comune con lettera raccomandata l'ultimazione delle opere.

11.1 – Cessione di area

L'Operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune l'area occorrente per la formazione della strada panoramica in fregio a Via Jacobino pari a mq.313.

L'Operatore si impegna altresì a cedere gratuitamente al Comune, al fine di completare l'adiacente complesso patrimoniale del Comune stesso, una porzione di area di proprietà, della superficie di circa mq. 36, da identificarsi in Catasto di Luino a parte del mappale n. 125.

L'Operatore si impegna inoltre a cedere la superficie di circa 130 mq. destinata a viabilità-urbanizzazione primarie per accesso da Piazza San Francesco.

Tutte le cessioni di cui sopra vengono disposte a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le aree, libere da pesi e/o vincoli pregiudizievoli, con rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale (con esonero del Sig. Conservatore da ogni responsabilità al riguardo).

L'esatta identificazione catastale e le coerenze delle aree saranno fat-

te constare nell'atto di formale trasferimento, previe formalità di frazionamento a cura e spese dell'Operatore.

Ai soli fini fiscali, il valore delle aree in promessa cessione viene indicato in euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero).

11.2 - Asservimento di aree

L'Operatore si impegna ad asservire ad uso pubblico, gratuito e perpetuo a favore del Comune (con conseguente esonero della proprietà dal pagamento dell'ICI, giusta il disposto di cui all'art. 3 del D.Lgs. n. 504/1992) le seguenti aree-superfici meglio individuate negli elaborati di progetto:

- superfici al piano terreno (quota + 219 e quota + 217,94) dei parcheggi ad uso pubblico distribuiti su due spazi collegati dalla "piazzetta", per complessivi mq. 3.035;

- tratti di aree (comprese nella proprietà dell'Operatore) occorrenti per l'attraversamento del nuovo tronco fognario, per complessivi mq. 152;

- superficie adibita a piazzetta con fontana ed aree circostanti, per totali mq. 606;

- superficie per il collegamento pedonale tra la piazzetta e Via Jacobino, per totali mq. 381;

- superficie-accesso all'asilo della Parrocchia dei Santi Pietro e Paolo, per totali mq. 239;

- superficie per formazione belvedere, per totali mq.252;

- superficie esterna al perimetro di Programma Integrato di Intervento da destinarsi ad accesso all'asilo della Parrocchia.

Nell'ambito della struttura "parcheggio-belvedere" è asservito ad uso

pubblico perpetuo un posto auto accessibile per disabili.

Le Parti danno atto che non è più previsto, a carico di detta Parrocchia e dell'Operatore, l'asservimento della superficie interessata dalla servitù di passaggio del condotto fognario previsto nel Piano Attuativo di cui il presente Programma Integrato di Intervento è in variante, in quanto è stato interamente mutato l'originario tracciato del condotto stesso.

Le opere e i limiti delle aree sono quelle indicate negli elaborati a corredo del Programma Integrato di Intervento, e meglio specificati nei progetti esecutivi come sopra approvati.

L' identificazione catastale delle aree sarà fatta constare nell'atto di asservimento; ai soli fini fiscali il valore delle aree in promesso asservimento viene indicato in euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

Art.12 - Patti speciali

Le parti convengono reciprocamente di accettare i seguenti patti:

In osservanza a quanto disposto dalle prescrizioni particolari delle N.T.A. del P.R.G., l'insediamento ricettivo sarà destinato ad albergo secondo quanto previsto dalla lett. a), comma 2, art. 2 della L.R. n. 12 del 28/04/1997.

L'Operatore ed i suoi aventi causa all'uopo s'impegnano a:

1) presentare al Comune, prima dell'inizio dei lavori, un crono-programma degli interventi che dimostri la contemporaneità dell'esecuzione dei lavori, ovvero la precedenza nella costruzione dell'immobile e degli edifici con destinazione ricettiva – alberghiera; il crono-programma dovrà essere assentito con provvedimento esplicito del Co-

mune di Luino prima dell'inizio dei lavori e nella sua articolazione tecnica dovrà dare la suddetta dimostrazione;

2) procedere all'eventuale suddivisione della zona di intervento in due comparti (turistico-alberghiero e residenziale) ai soli fini del buon esito di operazioni (anche di leasing) finalizzate al conseguimento di finanziamenti ovvero alla assunzione di mutui;

3) fatto salvo quanto previsto al precedente capoverso con particolare riguardo alla facoltà di ricorrere al leasing, non cedere diritti reali di godimento (enfiteusi, diritto di superficie, usufrutto, uso, abitazione, servitù) sul complesso di edifici costituenti l'albergo a soggetti diversi da quelli abilitati alla gestione di attività alberghiere;

- presentare in Comune istanza per l'acquisizione di formale nulla osta prima della registrazione e/o trascrizione degli atti inerenti la eventuale cessione di tutti i suddetti diritti di godimento sul complesso di edifici costituenti l'albergo.

- Si conviene fra le parti che ogni e qualsiasi atto inerente il frazionamento delle unità abitative costituenti il complesso ricettivo sarà nullo, essendo ivi ammesso il solo frazionamento delle porzioni relative alle unità di servizio all'insediamento ricettivo (unità di ristorazione, commerciali, ecc., con relative pertinenze) e, conseguentemente, la cessione a soggetti abilitati ad esercitare tali specifiche attività.

- Si conviene fra le Parti che ogni e qualsiasi atto di cessione dei suindicati diritti di godimento del complesso di edifici costituenti l'albergo, che non abbia preventivamente acquisito il formale nulla osta del Comune, ovvero contenente finalità diverse dalla funzione alberghiera di



cui alla lettera a), 2 comma, art. 2 della L.R. n. 12/1997, sarà nullo;

- Il Comune, nel caso di accertamento di mancato rispetto del cronoprogramma presentato all'inizio dei lavori ed approvato dal Comune, relativamente al rispetto della contemporaneità ovvero della precedenza nella costruzione dell'albergo, provvederà - previa diffida ad adempiere - a disporre l'immediata sospensione dei lavori relativi alla realizzazione di tutto il complesso senza che l'Operatore possa avanzare alcuna richiesta di risarcimento; ciò con pieno e totale sollievo di responsabilità economico - patrimoniale da parte del Comune, in quanto esercita il diritto/dovere qui ribadito e pattuito di fare osservare la richiamata prescrizione particolare delle vigenti N.T.A. del P.R.G..

4) Le parti convengono che l'accertata inosservanza delle condizioni sopra pattuite relativamente alla funzione alberghiera comporta l'automatizzata acquisizione di diritto al patrimonio comunale dell'area di sedime delle costruzioni del complesso di edifici costituenti l'albergo e delle relative pertinenze. Il valore di acquisizione sarà stabilito sulla base di un'operazione peritale definita da un collegio arbitrale, collegio costituito ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 del presente atto, applicando una decurtazione del 10% del valore.

5) Le parti accettano ed esplicitamente sottoscrivono la decurtazione del 10% del valore che sarà stabilito dal collegio arbitrale.

6) Nel caso di mancata osservanza delle condizioni qui pattuite, relativamente alla funzione alberghiera, l'acquisizione al patrimonio comunale del sedime delle costruzioni e delle costruzioni stesse con relative pertinenze sarà esercitata mediante semplice registrazione e

trascrizione dell'atto di accertamento con relativo frazionamento, quindi del provvedimento amministrativo che sarà assunto per l'approvazione dell'accertamento stesso.

7) I patti e le condizioni qui specificati, relativamente alla funzione alberghiera, saranno vigenti fino a diverse previsioni urbanistiche che saranno approvate dal Comune.

8) Relativamente alla gestione del parcheggio pubblico, le parti convengono quanto segue: il Comune si riserva la piena facoltà, facoltà che l'Operatore esplicitamente accetta da subito e senza riserve di sorta, di decidere unilateralmente, in qualsiasi momento, di istituire una gestione e regolamentazione anche a pagamento per ogni accesso con le tariffe che riterrà più opportuno applicare. In questo caso tutta l'impiantistica necessaria sarà realizzata e gestita a completo onere e carico del Comune.

L'Operatore si impegna ad allacciare l'insediamento ai servizi pubblici di rete secondo indicazioni, modalità e prezzi stabiliti dalle aziende erogatrici dei pubblici servizi.

L'operatore dichiara di impegnarsi a rispettare condizioni ed oneri previsti in merito ai contenuti del PRUSST (Programma Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio).

L'impegno dell'operatore in ordine al contenuto del PRUSST è subordinato all'effettivo avviamento del Programma stesso, con promessa dei finanziamenti in esso previsti.

Art. 13. Utilizzo e mantenimento delle opere di urbanizzazione

Collettore fognario: il Comune assume in carico l'opera completata se-

condo quanto definito nel progetto esecutivo, finita e collaudata, e ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Svincolo stradale su Via Sbarra: il Comune assume in carico l'opera completata secondo quanto definito nel progetto esecutivo, finita e collaudata, e ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Percorso pedonale per messa in sicurezza di Piazza San Francesco: il Comune assume in carico l'opera completata secondo quanto definito nel progetto esecutivo, finita e collaudata, e ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Formazione di strada panoramica in fregio a via Jacobino e di "belvedere" in posizione soprastante la detta via: il Comune assume in carico l'opera completata secondo quanto definito nel progetto esecutivo, finita e collaudata, e ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Piazzetta con fontana scenografica ed area di manovra: è garantito l'uso pubblico perpetuo della superficie delle opere finite e collaudate; l'Operatore curerà permanentemente la manutenzione ordinaria e straordinaria e si assume a completo onere e carico tutti i costi di esercizio compreso quelli energetici e di rifornimento dell'acqua relativi all'impianto della fontana scenografica.

Percorso pedonale: è garantito l'uso pubblico perpetuo della superficie delle opere finite e collaudate; l'Operatore curerà permanentemente la manutenzione ordinaria e straordinaria e si assume a completo onere e carico tutti i costi di esercizio. Le parti danno atto che il progetto esecutivo prevede uno sviluppo del corpo di collegamento verticale tale

da garantire idoneo sfondo scenografico alla piazzetta mediante una struttura di agevole accessibilità.

Parcheggio pubblico realizzato al piano terreno, nei due spazi collegati dalla "piazzetta": è garantito l'uso pubblico perpetuo della superficie delle opere finite e collaudate; l'Operatore curerà permanentemente la manutenzione ordinaria e straordinaria e si assume a completo onere e carico tutti i costi di esercizio relativi all'impianto in generale.

In particolare, l'Operatore assume permanentemente a proprio onere e carico il mantenimento in continua e piena efficienza degli impianti elettrici, di illuminazione, di evacuazione delle acque e di antincendio, ove previsti a servizio dei parcheggi stessi.

Resta in capo al Comune l'onere relativo ad eventuali danneggiamenti alla struttura ed agli impianti conseguenti l'uso pubblico esercitato, fatta salva l'azione di rivalsa del medesimo nei confronti dei soggetti terzi ai quali possa imputarsi il danno.

Il Comune si riserva la facoltà oltreché di gestire anche di disciplinare e di regolamentare per motivi di sicurezza l'utilizzo e l'accesso ai parcheggi pubblici; in ogni caso il Comune si impegna a salvaguardare il libero accesso alle unità immobiliari private, senza porre alcun onere a carico dei relativi proprietari.

La fornitura della energia elettrica per l'illuminazione di tutti gli spazi ed attrezzature ad uso pubblico sopra elencati sarà assicurata dal Comune.

Art. 14. Contributo afferente il Costo di Costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione in sede di attuazione degli

interventi è dovuto nella misura e secondo le modalità previste dalla Legge Regionale n. 12/2005 , nonché secondo le disposizioni comunali vigenti all'atto dell'attuazione degli interventi.



Art. 15. Elaborati

L'attuazione del Programma Integrato di Intervento in variante al Piano Attuativo di cui in premessa avrà luogo in conformità al Programma stesso, ai progetti edilizi, alle pattuizioni contenute nel presente atto, quindi ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da approvare con successivo provvedimento.

Gli interventi avranno luogo in conformità al/ai Permessi di Costruire o ai procedimenti di Denuncia di Inizio Attività che saranno all'uopo, rispettivamente, rilasciati o presentati; quindi alle necessarie autorizzazioni ambientali trattandosi di zona assoggettata a vincolo ambientale - paesistico.

Art. 16. Liberatorie

Le aree e le strutture relative alle opere di urbanizzazione ed allo "standard qualitativo", indicate negli elaborati del Programma (All. 3-4-5-7) e descritte ai precedenti Artt. 5-6-8.1 e 8.2, vengono cedute ovvero asservite - come specificato nell'art. 11 della presente convenzione - con effetto dalla data di positivo collaudo delle opere stesse.

Al momento della consegna al Comune dovranno essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, 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.

La liberatoria, peraltro, potrà intervenire soltanto dopo che l'Istituto

avrà dato l'assenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia dell'assumendo mutuo per il finanziamento dell'intervento, e dopo che sia stata formalizzata detta cancellazione.

A tal fine l'Operatore si impegna:

a lavori ultimati, di procedere al frazionamento della proprietà, individuando le porzioni oggetto di asservimento, sulle quali sarà cancellata l'ipoteca (che potrà rimanere gravante sulla residua proprietà);

a lavori collaudati, e conseguito il suddetto assenso, a procedere immediatamente alla cancellazione dell'ipoteca.

Art. 17. Varianti

Le Parti convengono che sarà possibile apportare, in fase di esecuzione del Programma, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione delle previsioni del Programma stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico. In ogni caso, tali modificazioni saranno soggette a preventivo nulla osta della Giunta Comunale per i riflessi correlati al rispetto delle pattuizioni contenute nel presente atto.

Art. 18 Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e modalità di svincolo

Si da atto che l'Operatore ha già depositato presso il Comune una fidejussione assicurativa per l'importo di euro 1.348.005,59 (unmilione-trecentoquarantottomilacinque virgola cinquantanove), e che, in ragione di quanto già realizzato, l'aggiornamento ed integrazione della

polizza fidejussoria pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard di qualità del Programma Integrato di Intervento in oggetto non completate ed ancora da realizzare, maggiorato del 10% (dieci per cento) secondo quanto stabilito dallo schema di convenzione urbanistica è pari ad euro 351.274,39 (trecentocinquantomiladuecentosettantaquattro virgola trentanove).

Nell'ipotesi d'inadempienza sarà a carico dell'Operatore una penale pari al 5% (cinque per cento) del costo delle opere non eseguite.

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

Per l'ipotesi d'inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione l'Operatore autorizza il Comune di Luino a disporre delle garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti, e per il pagamento della penale.

Detta fideiussione, su richiesta dell'Operatore, potrà essere estinta anche prima della scadenza del termine previsto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, purché le stesse siano completate e collaudate in modo favorevole. In egual modo la fidejussione di garanzia potrà essere ridotta in misura proporzionale al costo di una o più delle opere previste in caso di esecuzione e collaudo favorevole delle stesse.

Art. 19. Spese inerenti la convenzione ed atti successivi

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, nonché ai suc-

cessivi ivi previsti di cessioni ed asservimenti, compresi frazionamenti ed individuazioni catastali, nonché le relative volturazioni, sono a totale carico dell'Operatore, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente.

Art. 20. Alienazione

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.

Art. 21. Misure di salvaguardia ambientale

Prima dell'inizio dei lavori e comunque prima della modificazione dello stato naturale dei terreni dovrà essere predisposta, a cura di un tecnico abilitato, valutazione in ordine alle condizioni del sito ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 22/1997 e D.M. n. 471/1999 e, se del caso, attivate le procedure in essi previste.

Resta in capo all'Operatore ed ai propri aventi causa a qualsiasi titolo ogni e qualsiasi responsabilità anche in termini di eventuali costi da sostenere, relativamente alle caratteristiche inquinologiche delle aree cedute o asservite ad uso pubblico.

Art. 22. 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.

Art. 23. Rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale

L'Operatore conferma espressamente di rinunciare reciprocamente ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa ad esso competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizza la trascrizione del presente atto presso l'ufficio del territorio di Varese.



Art. 24. Rinvio a normative e regolamenti vigenti, nonché alla precedente convenzione.

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.

Parimenti si fa rinvio alla precedente convenzione, richiamata in premessa, per quanto qui non diversamente convenuto e/o disciplinato.

Art. 25. Collegio arbitrale

Tutte le questioni che potessero sorgere per l'attuazione della presente convenzione, non componibili in via amichevole, 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 artt. nn. 150, 151 del DPR 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 dell'art. 32 della Legge n. 109/1994, per quanto applicabile.

===

Si richiede l'applicazione del regime fiscale di cui all'art. 32 del D.P.R. n. 601/73.

===

Espressamente i componenti dispensano me notaio dal dare lettura degli allegati.

Ho letto questo atto ai Componenti i quali, da me interpellati lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono unitamente all'allegato "C", alle ore dodici.

Dattiloscritto da persona di fiducia sotto mia direzione occupa di undici fogli quarantatre intere pagine e fin qui della presente.

Firmato: Stefano Introini [redacted] - notaio Ezio Oliva.