

Copia



COMUNE DI LUINO
(Provincia di Varese)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 54

Adunanza del 11/11/2003

Sessione ordinaria
pubblica di prima convocazione

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO Z2 "EX AREA BORRI": AGGIORNAMENTO
CONVENZIONE PER ADEGUAMENTO A QUANTO DETERMINATO
CON ATTO DI RETTIFICAZIONE.**

L'anno duemilatre, addì undici del mese di novembre alle ore 21:00, nella Sala delle adunanze consiliari presso il Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Dr. Gianercole Mentasti, a seguito di convocazione in data 04/11/2003 protocollata al n. 17995.

Intervengono i Signori:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	MENTASTI Dr. Gianercole	SI		12	MELE Giovanni	SI	
2	CASTELLI Dott. Piermarcello	SI		13	MANDANICI Avv. Maria Claudia	SI	
3	FRANZETTI Caterina	SI		14	MINELLI Dott. Luca	SI	
4	GOBBATO Geom. Paolo	SI		15	TOSI Dott. Pietro	SI	
5	PIAZZA Silvano	SI		16	MARTINELLI Ivan Luigi	SI	
6	LIARDO Rag. Vincenzo	SI		17	ALFARANO Dott. Marta		SI
7	VAGLIO Vito	SI		18	MARELLI Rag. Luigi	SI	
8	PELLICINI Dott. Andrea	SI		19	MICOTTI Roberto	SI	
9	LEDDA Rag. Fabio	SI		20	AMALFI Giuseppe	SI	
10	BUCHI Pierfrancesco	SI		21	CAPRARO Avv. Luciana	SI	
11	GIANNUZZI Ercole	SI					
PRESENTI: 20				ASSENTI: 1			

E' presente l'Assessore non Consigliere Romano TORRIGIOTTI.

Partecipa all'adunanza con le funzioni attribuite dalle sopracitate normative: Il Segretario Generale Dott. Mauro FIORINI.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta, chiama quali scrutatori i Signori BUCHI Pierfrancesco, GIANNUZZI Ercole, MARTINELLI Ivan Luigi ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO Z2 "EX AREA BORRI": AGGIORNAMENTO CONVENZIONE PER ADEGUAMENTO A QUANTO DETERMINATO CON ATTO DI RETTIFICAZIONE.

OMISSIS

Dopo di che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITO l'intervento del Sindaco;

PREMESSO che:

- l'operatore del Piano Attuativo Z2 "ex area Borri" ha chiesto di riesaminare i calcoli urbanistici relativi alla determinazione degli standard in relazione ai parametri di P.R.G., prima di procedere alla stipula della convenzione;
- tale richiesta ha condotto l'Amministrazione Comunale ad attivare una ricognizione generale sul dimensionamento del P.R.G., evidenziando una imperfezione nei calcoli urbanistici, la cui rettifica porta alla definizione di un parametro per il reperimento delle aree a standard in sede di pianificazione attuativa diverso da quello applicato;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 53 dell'11/11/2003, con la quale è stata disposta la chiarificazione della misura da applicare nelle operazioni di calcolo della quota di aree a standard afferenti la destinazione residenziale in ambito di pianificazione attuativa;

RILEVATO che, alla luce di tale provvedimento, lo schema di convenzione urbanistica del Piano Attuativo Z2 "ex area Borri" risulta incoerente, nella parte relativa alla quantificazione della misura degli standard, con il parametro rideterminato;

ATTESO che l'operatore del suddetto Piano Attuativo ha predisposto l'aggiornamento di quelle parti di progetto di piano che ineriscono la determinazione della quota di aree a standard, operando sulla quota prevista da monetizzare;

VISTA la proposta di modifica predisposta per il Piano Attuativo Z2 "ex area Borri" che, segnatamente, correla la rettifica del parametro alla diminuzione della sola quota di aree prevista come monetizzazione, senza incidere sul dimensionamento delle aree previste dal progetto approvato;

CONSIDERATO che tale proposta sostanzia l'allineamento del Piano Attuativo Z2 "ex area Borri" alla misura indicata nella richiamata deliberazione consiliare di rettifica;

ATTESO che la proposta di rimodulazione delle aree a standard sul parametro rettificato comprende la correlazione dei parametri di accettabilità delle aree, significando un aggiornamento della quota prevista di monetizzazione;

ATTESO altresì che, in ragione della diminuzione del parametro generale di riferimento, l'operatore propone un miglioramento della modulazione del parametro di accettabilità delle aree cedute a standard;

CONSIDERATO che tale miglioramento risulta vantaggioso per il Comune, fermo restando il valore unitario di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard, stimato in perizia;

CONSIDERATO che, per effetto di tali rettifiche, il valore dell'importo della monetizzazione risulta indicato in convenzione pari a complessivi €. 307.555,90, in luogo dell'importo originariamente previsto pari a €. 413.225,00;

VISTI i seguenti elaborati di modifica del Piano Attuativo Z2 "ex area Borri":

- schema di convenzione originario, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18/03/2003;

- schema di convenzione rettificato, ove nella forma grassetto - corsivo sono riportate le modifiche apportate;
 - schema di convenzione definitivo;
- RILEVATA** quindi la necessità di assicurare parità di trattamento nelle operazioni urbanistiche inerenti il vigente P.R.G. di Luino rimuovendo l'incongruenza tra i piani attuativi approvati in medesime zone urbanistiche, prima di procedere alla stipula della convenzione;
- RICHIAMATA** la propria deliberazione n. 8 del 18/03/2003 di approvazione del Piano Attuativo Z2 "ex area Borri";
- RITENUTO** di disporre per l'approvazione dei documenti prodotti con le richieste di modifiche, per assicurare la conformità dei procedimenti amministrativi espletati al provvedimento di rettifica sopra richiamato;
- ASSUNTA** la determinazione di procedere alla loro approvazione quale azione prodromica alla stipulazione del contratto di convenzione, dando atto che tali modifiche non comportano la diminuzione delle aree a standard effettivamente cedute e che non modificano le prestazioni tipologiche del progetto di piano attuativo approvato;
- ATTESO** che la Commissione Consiliare Territorio ha esaminato la proposta in oggetto nella seduta del 06/11/2003;
- VISTA** la Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23, e successive modifiche ed integrazioni, relativa alla "Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio", ed in particolare l'art. 7 della stessa, in materia di varianti ai piani attuativi;
- VISTO** il Piano Regolatore Generale - Variante Generale - approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 44613/1999, recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61/1999 ed entrata in vigore il 03/11/1999 con la pubblicazione sul B.U.R.L.;
- VISTA** la variante al Piano Regolatore Generale in procedura semplificata ai sensi della L.R. n. 23/1997, per modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici e chiarimenti nell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 29/07/2000, entrata in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 444 del 02/11/2000;
- VISTA** la Legge Urbanistica Nazionale n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTA** la Legge Regionale n. 51/1975 sulla "Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico" e successive modifiche e integrazioni;
- VISTA** la Legge Regionale n. 60/1977 sulle "Norme di attuazione della legge 28/01/1977, n. 10 in materia di edificabilità dei suoli" e successive modifiche e integrazioni;
- ACQUISITO** il parere favorevole ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia Privata in ordine alla regolarità tecnica;
- DATO ATTO** della propria competenza in materia ai sensi dell'articolo 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- CON** voti 11 favorevoli e 9 contrari (gruppi Centro Sinistra per Luino e Luino Civica; Consiglieri Mele, Mandanici e Ledda), espressi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1. **DI DISPORRE** per l'approvazione dei seguenti elaborati, modificativi dello schema di convenzione del Piano Attuativo Z2 "ex area Borri", già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18/03/2003:

- schema di convenzione originario;
 - schema di convenzione rettificato;
 - schema di convenzione definitivo, allegato A alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.
2. **DI ASSUMERE** la determinazione di procedere alla loro approvazione quale azione prodromica alla stipulazione del contratto di convenzione, dando atto che tali modifiche non comportano la diminuzione delle aree a standard effettivamente cedute e che non modificano le prestazioni tipologiche del progetto di piano attuativo.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATA l'urgenza di provvedere in merito, al fine di procedere alla stipula della convenzione urbanistica relativa al procedimento di pianificazione attuativa in oggetto, a cui è subordinata l'attuazione degli interventi previsti, con voti 11 favorevoli e 9 contrari (gruppi Centro Sinistra per Luino e Luino Civica; Consiglieri Mele, Mandanici e Ledda), espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

DI RENDERE immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

COMUNE DI LUINO

PIANO ATTUATIVO ZONA SPECIALE Z2 – EX AREA BORRI
IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 2 LEGGE REGIONALE N. 23/1997

CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 28 LEGGE 1150/42 – EX ART. 12 L.R. 60/77

Schema di convenzione con il Comune di Luino per l'attuazione di 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 lettera i) della Legge Regionale n. 23/1997.

DEFINITIVO

Vista

La strumentazione urbanistica in essere:

- Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione Consigliare n° 48 del 11 dicembre 1997, approvato ai sensi del I° 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 al piano Regolatore Generale in procedura semplificata ex L.R. 23/97 per modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici e chiarimenti nell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 29 luglio 2000, entrata in vigore con la pubblicazione sul BURL n° 44 del 2 novembre 2000;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 02/07/2002 di:
 - Approvazione della variante in procedura semplificata ex lettera i), art. 2, comma 2, Legge Regionale n. 23/1997, per la modifica della quantità minima di area a standard in cessione da reperirsi obbligatoriamente all'interno del perimetro di Piano Attuativo;
 - Adozione del Piano Attuativo in Zona Speciale Z2, denominato "ex area Borri", di iniziativa privata, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 2 Legge Regionale n. 23/1997;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 18/03/2003 di:
 - Approvazione del Piano Attuativo in Zona Speciale Z2, denominato "ex area Borri", di iniziativa privata, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 2 Legge Regionale n. 23/1997;

- Deliberazione di Consiglio Comunale n° del di precisazione in ordine all'applicazione degli standard urbanistici nella pianificazione attuativa del P.R.G. – Atto di rettifica ex art. 4 legge regionale n. 23/97.

Premesso

- Che con Deliberazione della Giunta Comunale n° del è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- Che il progetto di Piano Attuativo di cui trattasi, è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 18/03/2003 ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Elenco Documentazione allegata:

- 1) Titoli di proprietà;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Inquadramento grafico urbanistico;
- 4) Relazione storico descrittiva;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Relazione preliminare di fattibilità;
- 7 Bis) Relazione di progetto;
- 8) Relazione tecnico illustrativa dell'intervento;
- 9 Bis) Calcoli urbanistici e standard;
- 10 Bis) Progetto di massima opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 11) Atto preliminare di servitù con ENEL per spostamento cabina;
- 12) Schema reti tecnologiche;
- 13) Relazione tecnica tratto di fognatura di interesse comunale;
- 14) Verifica superfici e altezze;
- 15 Bis) Schema di convenzione;

- Elenco Tavole grafiche allegate:

- 1) Estratto di mappa del comune di Luino, foglio 14, all. A, con perimetrazione della zona Z2 di P.R.G.;
- 2) Rilievo plano-altimetrico di dettaglio con indicazione dei limiti di proprietà, azionamento di P.R.G. e calcolo superfici;
- 3) Rilievo plano-altimetrico di dettaglio;

- 4) Sezioni stato di fatto con indicazione della LNT ricostruita;
- 5) Progetto tratta fognaria di interesse comunale;
- 6 Bis) Planimetria di progetto: livello terreno +217,60 e +218,54;
- 7 Bis) Planimetria di progetto: livello 1^ piastra +220,30 e 221,24;
- 8) Planimetria di progetto: livello 2^ piastra +223,00 e 223,94;
- 9) Planimetria di progetto: livello del piano terra delle residenze da +225,70;
- 10) Planimetria di progetto: livello del piano tipo;
- 11) Planimetria di progetto: coperture;
- 12) Planimetria generale;
- 13) Sezioni di progetto sovrapposte allo stato di fatto;
- 14) Sezioni di progetto sulla scalinata panoramica;
- 15/a Bis) Planimetria standard;
- 15/b Bis) Planimetria standard;
- 16 Bis) Individuazione standard e superficie fondiaria;
- 17) Individuazione superficie coperta;
- 18) Prospetto A-A;
- 19) Prospetto B-B;
- 20) Prospetto C-C;
- 21) Prospetto D-D;
- 22) Prospetto E-E;
- 23 Bis) Tavola esplicativa (a): proiezione inserimento edifici nel fronte territoriale;
- 24 Bis) Tavola esplicativa (b): proiezione inserimento edifici nel fronte territoriale;

- Che le prescrizioni particolari previste dal P.R.G. vigente per l'attuazione del Piano Attuativo Z2 impongono:

- . parcheggi pubblici nella misura minima di mq 3000;
- . sistemazione e arredo urbano in rapporto alla Piazza San Francesco e Via Sbarra;
- . in caso di articolazione in lotti il Piano Attuativo dovrà essere attuato dando precedenza alla destinazione turistico – alberghiera;
- . l'attuazione della quota di attività ricettiva prevista secondo la lettera a), comma 2, art. 2 Legge Regionale n. 12 del 28/04/1997, quindi con la previsione di alberghi che offrono alloggio prevalentemente in camere;

Che la Società Cooperativa Edilizia Hinterland a r.l., con sede a Milano in Via Palmanova n°22, c.a.p. 20132, rappresentata dal Sig. Maurizio Mottini, nato a Milano il 24/08/1937, Codice Fiscale MTTMRZ37M24F205G, residente a Milano in Via Sapri n° 69 c.a.p. 20156, in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione, e di seguito indicata come OPERATORE, è proprietaria degli immobili compresi nel perimetro del Piano Attuativo Z2 denominato "ex area Borri", previsto nella strumentazione urbanistica vigente per la corrispondente superficie sotto specificata:

Mappale	Proprietà	Superficie catastale Mq	Superficie perimetrata in P.A. Mq
22	HINTERLAND S.C.A R.L.	30	30
24	HINTERLAND S.C.A R.L.	30	30
30	HINTERLAND S.C.A R.L.	100	100
31/a	HINTERLAND S.C.A R.L.	150	150
111	HINTERLAND S.C.A R.L.	470	446
113/a	HINTERLAND S.C.A R.L.	4240	4235
114	HINTERLAND S.C.A R.L.	250	250
115	HINTERLAND S.C.A R.L.	30	30
116	HINTERLAND S.C.A R.L.	240	240
117	HINTERLAND S.C.A R.L.	30	30
118	HINTERLAND S.C.A R.L.	50	50
120	HINTERLAND S.C.A R.L.	110	110
121	HINTERLAND S.C.A R.L.	240	240
123/a	HINTERLAND S.C.A R.L.	530	530
365	HINTERLAND S.C.A R.L.	130	130
659	HINTERLAND S.C.A R.L.	240	240
668	HINTERLAND S.C.A R.L.	40	40
4755	HINTERLAND S.C.A R.L.	165	165
5712	HINTERLAND S.C.A R.L.	70	70
5996	HINTERLAND S.C.A R.L.	60	60
5997	HINTERLAND S.C.A R.L.	700	700
5998	HINTERLAND S.C.A R.L.	230	230
6832	HINTERLAND S.C.A R.L.	2230	2133
6833	HINTERLAND S.C.A R.L.	600	600
Totale		10965	10839

Quindi che lo stesso Operatore risulta proprietario delle seguenti aree, esterne al perimetro del Piano Attuativo ma interessate dalla realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza ed opere accessorie all'insediamento:

Mappale	Proprietà	Superficie catastale Mq	Superficie perimetrata in P.A. Mq
31/b	HINTERLAND S.C.A R.L.	350	350
125	HINTERLAND S.C.A R.L.	1195	1195
123/b	HINTERLAND S.C.A R.L.	15	15
Totale		1560	1560

- Che il Comune è proprietario dei seguenti immobili interessati dal progetto di Piano Attuativo, che restano di proprietà comunale in quanto destinati a viabilità:

Mappale	Proprietà	Superficie catastale Mq	Superficie perimetrata in P.A. Mq
365 ½	Comune di Luino	41	41
ST	Comune di Luino	39	39
Totale		80	80

- Che, inoltre, il Comune è proprietario dei seguenti immobili interessati dal progetto di Piano Attuativo che con la presente convenzione sono ceduti all'Operatore e compensati economicamente:

Mappale	Proprietà	Superficie catastale Mq	Superficie perimetrata in P.A. Mq
125 ½a	Area comunale da cedere in zona Z2	23	23
125 ½b	Area comunale da cedere in zona A	34	34
Totale		57	57

- Che la Società E.N.E.L. è proprietaria dei seguenti immobili interessati dal progetto di Piano Attuativo:

Mappale	Proprietà	Superficie catastale Mq	Superficie perimetrata in P.A. Mq
5713	Società E.N.E.L.	30	30
Totale		30	30

- Che la Parrocchia dei S.S. Pietro e Paolo è proprietaria dei seguenti immobili interessati dal progetto di Piano Attuativo:

Mappale	Proprietà	Superficie catastale Mq	Superficie perimetrata in P.A. Mq
9447 /bis	Parrocchia S.S. Pietro e Paolo	12	12
Totale		12	12

- Che, quindi, le superfici delle aree interne al perimetro di Piano Attuativo sommano:

Proprietà	Superficie reale perimetrata in PA Mq
HINTERLAND S.C.A R.L.	10839
Area comunale da cedere in zona Z2	23
Società E.N.E.L.	30
Parrocchia S.S. Pietro e Paolo	12
Comune di Luino	80
TOTALE	10984

- Che il Piano Attuativo è quello risultante dagli elaborati tecnici all'uopo presentati, secondo il progetto redatto a firma dei progettisti 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 e Geom. Maurizio Sartorio con studio in Luino (VA) Via Cervinia n. 22/b, iscritto all'Ordine dei Geometri di Varese al n° 1923, ed approvato dal Comune, giusta la Deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale n. del, esecutiva a termini di legge;

Tutto ciò premesso, a valere quale parte integrante del presente atto;

Repubblica Italiana

L'anno duemilatre il giorno del mese di nel mio studio di Via a innanzi a me Dott. Notaio residente in ed iscritto presso il Collegio Notarile di

sono presenti le parti

- Operatore, come individuato in premessa;
- Comune di Luino, rappresentato dal Dott. Arch. Stefano Introini, c.f. NTR SFN 61E27 C751D, nato a Cittiglio (VA) il 27 maggio 1961, il quale interviene in veste di Dirigente del Settore Tecnico dello stesso Comune, parte denominata in seguito, COMUNE;

Giuste le deliberazioni di seguito elencate con i relativi allegati:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 02/07/2002 esecutiva, di adozione del Piano Attuativo;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18/03/2003 esecutiva, di approvazione del suddetto Piano Attuativo;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. del / / esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

Detti componenti stipulano quanto segue:

Art. 1 Allegati alla convenzione

Fanno parte della presente convenzione:

- le premesse.

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

Art. 2. Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano Attuativo Z2 denominato "ex area Borri", secondo il progetto approvato con gli atti in premessa ed in osservanza dell'art. 28 della Legge n. 1150/42, dell'art. 22 della L.R. n. 51/75, della L.R. n. 1/01, nonché dell'art. 12 delle Leggi nn. 60 e 61/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3 Obbligazioni a carico dell'Operatore

L'Operatore si obbliga per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare attuazione al Piano Attuativo 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 Dimensionamento del piano attuativo

Il Piano Attuativo sarà attuato organicamente, secondo un unico lotto corrispondente all'intero ambito perimetrato.

Risulta complementare agli interventi previsti nel Piano Attuativo la realizzazione di autorimesse interrato e la formazione di elementi accessori in un'area adiacente, classificata in Zona A del vigente P.R.G.; interventi per i quali sarà attivato autonomo, diverso e separato procedimento.

Il Piano Attuativo rispetterà il seguente dimensionamento e le verifiche di carattere generale:

- Superficie Territoriale P.A. Zona Z2:	= mq	10.984
- Area per urbanizzazione primaria, viabilità, interna al perimetro di P.A.:		
- superficie comunale riconfermata a strada:	= mq	92
- superficie da cedere per viabilità:	= mq	130
Totale superficie destinata a viabilità:	= mq	222
- Area da asservire a servitù di passaggio per fognatura pubblica (urbanizzazione primaria):	= mq	180
- Area da asservire ad uso pubblico perpetuo per urbanizzazioni secondarie:		
- superficie destinata a parcheggio pubblico:		
. Piano terreno (in proiezione sulla ST)	= mq	2.707
. Piano primo (multipiano)	= mq	795
. Totale	= mq	3.502
- superficie destinata a piazzetta con fontana e rotatoria:	= mq	608
- superficie destinata a collegamento pedonale:		
. in proiezione sulla ST	= mq	400
. multipiano	= mq	57
. Totale	= mq	457
- superficie destinata ad area di accesso all'asilo:		
. in proiezione sulla ST	= mq	107
. multipiano	= mq	74
. Totale	= mq	181
- Totale superficie destinata a standard in proiezione sulla ST:	= mq	3.822
- Totale superficie destinata a standard multipiano:	= mq	926
- Totale superficie complessiva a standard:	= mq	4.748
- Totale superficie destinata a urbanizzazioni primaria e secondaria ai fini della definizione della SF:	= mq	4.044
- Superficie Fondiaria:	= mq	6.940
- Superficie Lorda di Pavimento:		
- SLP Attività Ricettive	= mq	2.603
- SLP Direzionale/Uffici	= mq	1.115
- Volumetria massima ammessa (mq 10.984 x 2,5 mc/mq):	= mc	27.460
- Volumetria totale di progetto:	= mc	23.530
- Volumetria di progetto Residenziale:	= mc	11.379

- Superficie coperta massima ammessa (mq 6.940 x 0,50): = mq 3.470
- Superficie coperta di progetto: = mq 3.186
- Superficie per parcheggi privati di pertinenza: = mq 4.046
(escluso parcheggio in Zona A) di cui:
 - superficie parcheggio per attività ricettive/albergo = mq 997
 - superficie parcheggio per residenza – uffici = mq 3.049
- Rapporti minimi e massimi:

DIMENSIONAMENTO	Volume di prog.	Slp di prog.	% di progetto	% minima di PRG	Vol. min. di PRG	% max di PRG	Vol. max di PRG	Differenza
Volume edificabile	23530						27460	3930
Volume residenziale	11379		48%	30%	8238	50%	13730	
Volume attività ricettive	8240		35%	20%	5492	50%	13730	
SLP attività ricettive		2603						
Volume direzionale/uffici	3911		17%	10%	2746	20%	5492	
SLP direzionale/uffici		1115						

Si da atto che le caratteristiche dimensionali e di destinazione d'uso sono quelle sopra evidenziate e che nell'ambito dello sfruttamento massimo di progetto potranno essere variate le percentuali di destinazione d'uso nei limiti minimi e massimi di P.R.G. conguagliando le aree a standard correlate.

Art. 5 Verifica standard urbanistici

Le vigenti disposizioni di legge - art. 22 L.R. 51/75 - ed il P.R.G. vigente del Comune di Luino impongono la commisurazione dello standard urbanistico secondo:

- Standard per insediamenti residenziali (26,50 mq/ab):
 $(11.379 \text{ mc} : 100 \text{ mc/ab}) \times 26,50 \text{ mq/ab} = 3.015 \text{ mq}$
- Standard per insediamenti ricettivi (100% della SLP):
 $2.603 \text{ mq} \times 100\% = 2.603 \text{ mq}$
- Standard per insediamenti direzionali/uffici (100% della SLP):
 $1.115 \text{ mq} \times 100\% = 1.115 \text{ mq}$
- Sommano standard dovuti:
 $3.015 \text{ mq} + 2.603 \text{ mq} + 1.115 \text{ mq} = 6.733 \text{ mq}$

Per effetto della variante al P.R.G. approvata contestualmente al Piano Attuativo la quantità minima di aree a standard in cessione è stabilita nel limite del 47 % della superficie per standard dovuta.

Standard di progetto	Quantità Mq	
Area URB II [^] - collegamento pedonale	457	L'area è destinata a percorso pubblico di fruizione del paesaggio oltre che a collegamento pedonale con la Via Jacopino
Area URB II [^] - piazzetta con fontana e rotatoria	608	L'area è sistemata quale spazio caratterizzato da una fontana ma riveste anche ruolo di struttura primaria per la distribuzione interna
Area URB II [^] - accesso all'asilo	181	L'area risulta asservita per l'accesso all'asilo, infrastruttura di interesse generale
Area URB II [^] - parcheggio	3502	L'area è disposta su due livelli: l'uso pubblico è limitato alla specifica funzione; la parte soprastante dell'area risulta in parte già utilizzata da altre funzioni private
Sommano quantità di superficie a standard	4748	Il valore di 4748 mq è maggiore del 47% della superficie per standard dovuta, corrispondente al limite della effettiva cessione
Superficie a standard dovuta		6733
Differenza standard da monetizzare		1985

Gli standard urbanistici saranno soddisfatti con l'asservimento ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di:

- a) collegamento pedonale tra la piazzetta antistante l'albergo e la Via Jacopino, costituito da terrazzi per la fruizione paesaggistica, per la corrispondente superficie di mq 457;
- b) spazio attrezzato, arredato da fontana scenografica, con funzioni aggregative e distributive, per la corrispondente superficie di mq 608;
- c) parcheggio attrezzato alle quote +217,60 e +220,30 di una struttura multipiano, per la corrispondente superficie di mq 3.502;
- d) area per accesso all'asilo, per la corrispondente superficie di mq 181.

Quindi per effetto di quanto verificato nel dimensionamento di Piano Attuativo ed in rapporto al riconoscimento nominale, operato in sede di stima, delle aree a standard asservite ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune, si provvede alla monetizzazione della quota residua di mq 1.985, secondo i criteri stabiliti dalla vigente normativa generale.

In considerazione della possibilità, riservata all'Operatore, di non cedere, ma semplicemente di asservire ad uso pubblico perpetuo le aree al Comune, e ciò al fine di poterne usufruire ed intervenire in sopraelevazione su gran parte delle stesse, benché destinate a standard, è posto a carico dell'Operatore stesso, che accetta, un contributo una tantum a favore del Comune, come di seguito disposto.

Art. 6 Monetizzazione aree a standard

La quota di mq 1.985 delle aree a standard non cedute e non asservite ad uso pubblico viene monetizzata secondo il valore corrispondente a quanto stabilito nella perizia di stima redatta dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale con riguardo alla presunta "utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree", art. 12 Legge Regionale n. 60/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il valore della monetizzazione è qui stabilito ed accettato esplicitamente tra le parti in € 77,47 (diconsi Euro settantasette/47), che per mq 1.985 risultano complessivi €. 153.777,95 (diconsi Euro centocinquantatremilasettecentosettantasette/95), che saranno corrisposti dall'Operatore all'atto della stipula della presente convenzione.

Contestualmente sarà altresì versato il contributo una tantum, a favore del Comune, dell'importo di €. 153.777,95 (diconsi Euro centocinquantatremilasettecentosettantasette/95), come sopra convenuto.

Complessivamente, quindi, l'importo che l'Operatore deve corrispondere al Comune all'atto della stipula della presente convenzione è pari a €. 307.555,90 (diconsi Euro trecentosettemilacinquecentocinquantacinque/90).

Art. 7 Verifica delle prescrizioni speciali contenute nelle norme di P.R.G.

Secondo il progetto planivolumetrico risultano così verificati i parametri e le prescrizioni speciali di P.R.G.:

- sono verificate le superfici minime a parcheggio pubblico previste dalle prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. di mq 3000;
- fra le opere pubbliche in progetto è prevista la sistemazione e l'arredo urbano della Piazza San Francesco – Via Sbarra;
- non si dà luogo da parte dell'Operatore ad una articolazione in lotti dell'intervento, in ogni caso si richiamano i patti speciali della presente convenzione in ordine al rispetto della destinazione d'uso alberghiera;
- è verificata la cessione degli standard interni che il P.R.G., variato con l'approvazione del Piano Attuativo, prevede nella misura minima del 47% di quelli dovuti, più precisamente:
 - . superficie asservita ad uso pubblico perpetuo per collegamento pedonale = mq 457
 - . superficie asservita ad uso pubblico perpetuo per parcheggi = mq 3.502
 - . superficie asservita ad uso pubblico perpetuo per piazzetta con fontana = mq 608
 - . superficie asservita ad uso pubblico perpetuo per accesso all'asilo = mq 181

Sommano aree a standard

= mq 4.748

La superficie di mq 4.748, in valore assoluto ed al di là dell'effettivo riconoscimento in sede di stima, risulta superiore a quella stabilita dalle N.T.A. del P.R.G., così come da aggiornamento disposto in sede di approvazione del Piano Attuativo.

- Superficie a standard dovuta = mq 6.733
 - Superficie a standard dovuta interna a P.A. = mq 3.165
 - Superficie a standard prevista interna a P.A. = mq 4.748
- (asservita ad uso pubblico perpetuo)

Art. 8 Opere di urbanizzazione

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno eseguite in conformità al progetto allegato al Piano Attuativo e al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° del, presentato al Comune dopo dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo e prima della stipula della presente convenzione.

Art. 8.1 Opere di urbanizzazione primaria

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 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 dal Piano Attuativo approvato, dal progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n° del, quindi in conformità alle disposizioni che saranno impartite dagli Enti erogatori di pubblici servizi.

Le parti, nel prendere atto che il valore delle opere di urbanizzazione primaria, risulta di € 121.056,00 (diconsi Euro Centoventunomilacinquantasei,00), così come indicato nella stima dei costi delle opere allegato al Piano Attuativo adottato e poi confermato nel progetto esecutivo approvato dopo l'approvazione definitiva del Piano Attuativo stesso, in € (diconsi Euro), 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 disposto del paragrafo II, quinto comma dell'art. 28 della Legge n.1150/42 ed ai sensi dell'art 12 della L.R. n.60/77, così come introdotto dall'art. 3 della L.R. n.31/86, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, così come meglio specificate nel Piano Attuativo e nei progetti esecutivi.

L'Operatore si impegna alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Tronco di pubblica fognatura: realizzazione di nuovo tronco fognario acque nere preordinato al collegamento della località Carnella con la fognatura esistente in Via della Vittoria, della sezione minima di mm 300; il tracciato è quello risultante dal progetto esecutivo, con in capo all'Operatore ogni onere inerente l'acquisizione di autorizzazioni, permessi e servitù, con pieno sollievo del Comune.
- 2) 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.
- 3) 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.

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 dal Piano Attuativo approvato, dal progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n° del, quindi in conformità alle disposizioni che saranno impartite dagli Enti erogatori di pubblici servizi.

Le parti, nel prendere atto che il valore delle opere di urbanizzazione secondaria, risulta di €.941.025,45 (diconsi Euro Novecentoquarantunomilaventicinque,00) così come indicato nella stima dei costi delle opere allegato al Piano Attuativo adottato e poi confermato nel progetto esecutivo approvato dopo l'approvazione definitiva del Piano Attuativo stesso, in € (diconsi Euro), 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 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 senza che lo stesso possa pretendere alcunché dal Comune.

L'Operatore in relazione al disposto del paragrafo II, quinto comma dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 60/77, così come introdotto dall'art. 3 della L.R. n. 31/86, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria così come meglio specificate nel Piano Attuativo e nei progetti esecutivi.

L'Operatore s'impegna alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Scalinata panoramica di collegamento tra la piazzetta interna e la Via Jacopino 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 collegamento 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.

2) 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.

3) Parcheggio pubblico realizzato su due livelli di una struttura multipiano: il parcheggio pubblico garantirà posti auto in numero di 94, distribuiti con criteri di ampio respiro per consentire il necessario comfort viabilistico interno: ogni parcheggio è dimensionato nelle misure di mt. 2,60 x 5,50 con corselli di distribuzione di mt. 6,00.

La struttura sarà del tipo prefabbricato in c.a. precompresso, comunque atta a garantire la sicurezza alla pubblica circolazione.

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.

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

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;
- spostata una cabina e gli impianti ENEL preesistenti all'interno del comparto ma che, in ragione del progetto planivolumetrico, devono trovare diversa localizzazione sempre all'interno dello stesso comparto.

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 il progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n° del; 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 L. 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:

- 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 le parti accettano la seguente clausola: tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate e finite entro la fine dei lavori della struttura alberghiera.

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.

Tutte le competenze professionali saranno ad onere e 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, il quale si assume tutti gli oneri conseguenti.

Art. 11 Asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree per urbanizzazioni

Le seguenti aree, sedime delle opere di urbanizzazione, sono asservite ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune secondo quanto qui sotto meglio specificato e una volta accertato il collaudo tecnico - amministrativo da parte di tecnici appositamente individuati dal Comune, con tutte le spese a carico dell'Operatore. L'Operatore avrà cura di comunicare al Comune con lettera raccomandata l'ultimazione delle opere.

Asservimento ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune delle seguenti superfici meglio individuate negli elaborati di progetto:

1. superfici al piano terreno, quota + 217.60, ed al piano primo, quota + 220.30, del parcheggio pluripiano;
2. superficie adibita a piazzetta con fontana ed aree circostanti;
3. superficie corrispondente allo sviluppo del collegamento pedonale tra la piazzetta e Via Jacopino;
4. superficie adibita ad accesso all'asilo;
5. superficie interessata dalla servitù di passaggio relativa al collettore di fognatura pubblica interrato.

Le opere e i limiti delle aree sono quelle indicate negli elaborati di Piano Attuativo e meglio specificate nei progetti esecutivi.

Art. 12 Patti speciali

Le parti convengono reciprocamente di accettare i seguenti patti:

- 1) E' istituito sulle aree individuate dal tracciato della fognatura, costituente opere di urbanizzazione primaria, così come previsto nel progetto esecutivo, servitù gratuita di passaggio per fognatura pubblica.
- 2) Il Comune cede all'Operatore che accetta ed acquista le aree finalizzate alla rifusione fondiaria necessaria all'attuazione del Piano Attuativo, ex reliquati stradali distinti in Catasto Terreni ai mappali nn. 125 ½a - 125 ½b, Foglio n. 9, Sezione Censuaria di Luino, della superficie complessiva di mq 57 al prezzo unitario di € 77,47 al mq, per complessivi € 4.415,79.

Il prezzo è quello corrispondente al valore della perizia di stima redatta dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico.

L'importo è corrisposto all'atto della stipula della presente convenzione.

- 3) L'Operatore si impegna ad attuare il Piano Attuativo nel rispetto delle seguenti condizioni tecniche correlate all'osservanza delle norme urbanistico - edilizie vigenti nel Comune di Luino:
- l'attività di demolizione sarà opportunamente documentata con rilievi e documentazione fotografica da presentarsi in Comune prima dell'inizio dei lavori di ricostruzione atti a certificare il profilo medio naturale del terreno indicato negli elaborati progettuali;
 - il profilo medio naturale del terreno è quello corrispondente alla media degli sterri e dei riporti che saranno effettuati in base al profilo dell'andamento conseguente le attività demolitorie, comunque sul profilo corrispondente alle opere preesistenti di sostegno del terreno.
- 4) 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:

- 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 Comune di Luino prima dell'inizio dei lavori e nella sua articolazione tecnica dimostrerà la contemporaneità nello sviluppo dell'insediamento;
 - non cedere diritti reali di godimento 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 cessione di diritti reali di godimento sul complesso di edifici costituenti l'albergo.
- 5) Si conviene fra le parti che ogni e qualsiasi atto inerente il frazionamento delle unità abitative costituenti il complesso ricettivo sarà nullo, essendo 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.
- 6) Si conviene fra le parti che ogni e qualsiasi atto di cessione di diritti reali 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; ciò fermo restando e fatto salvo quanto precedentemente pattuito al punto 5).

- 7) Il Comune, nel caso di accertamento di mancato rispetto del crono-programma 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..
- 8) Le parti convengono che l'accertata inosservanza delle condizioni sopra pattuite relativamente alla funzione alberghiera comporta l'automatica 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'ultimo articolo della presente convenzione, applicando una decurtazione del 10% del valore. Le parti accettano ed esplicitamente sottoscrivono la decurtazione del 10% del valore che sarà stabilito dal collegio arbitrale.
- 9) 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.
- 10) I patti e le condizioni qui specificati, relativamente alla funzione alberghiera, saranno vigenti fino a diverse previsioni urbanistiche che saranno approvate dal Comune.
- 11) 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.

12) Rimane a carico dell'Operatore la definizione di ogni rapporto con l'ENEL per quanto riguarda sia il trasferimento dell'attuale cabina, sia il soddisfacimento delle esigenze dell'Ente stesso nell'ambito dell'attuazione del Piano Attuativo.

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.

13) A cura dell'Operatore sarà acquisito e restituito al Comune, con il collaudo delle opere di urbanizzazione, la superficie appartenente alla Parrocchia dei S.S. Pietro e Paolo di mq 12 destinata a viabilità.

Art. 13 Utilizzo e mantenimento delle opere di urbanizzazione

- 1) Collettore fognario: 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.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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 convengono che in sede esecutiva il progetto del corpo di collegamento verticale sarà sviluppato fino a restituire idoneo sfondo scenografico alla piazzetta secondo una struttura di agevole accessibilità.
- 6) Parcheggio pubblico realizzato su due livelli, al piano terreno ed al piano primo della struttura multipiano alle quote + 217,60 e + 220,30: 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. Resta in capo al Comune l'onere relativo ad eventuali danneggiamenti alla struttura ed agli impianti conseguenti l'uso pubblico esercitato; ciò laddove non sia imputabile a soggetti terzi e comunque fatto salvo la rivalsa del Comune verso soggetti terzi. Il Comune si riserva la facoltà di regolamentare per motivi di sicurezza l'utilizzo e l'accesso alla struttura.

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 n. 10/1977, Legge Regionale n. 60/1977 e successive modifiche ed integrazioni nonché secondo le disposizioni comunali vigenti all'atto dell'attuazione degli interventi.

Art. 15 Elaborati

L'attuazione del Piano Attuativo avrà luogo in conformità al progetto di Piano Attuativo, ai progetti edilizi, alle pattuizioni contenute nel presente atto, quindi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria approvato, prima della stipula della presente convenzione, con Deliberazione della Giunta Comunale n. in data

Gli interventi avranno luogo in conformità alle Concessioni Edilizie o ai procedimenti di Denuncia di Inizio Attività che saranno all'uopo, rispettivamente, rilasciate 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, indicate negli elaborati del Piano Attuativo (Tavole n. 15/a Bis e n. 15/b Bis "Planimetria standard") e descritte agli Artt. 8.1, 8.2 e 11 della presente convenzione, verranno asservite a lavori ultimati e collaudati.

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 si sia stata formalizzata detta cancellazione.

A tal fine l'Operatore si impegna:

- a lavori ultimati, di procedere al frazionamento della proprietà, individuando le porzioni da asservire, 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

Ai sensi dell'art. 7 comma 10 della L.R. 23/1997 è possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo 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 varianti 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

L'Operatore in relazione al disposto del paragrafo 4 dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche, deposita, contestualmente alla data di stipula della convenzione, una fidejussione bancaria od assicurativa rilasciata da compagnie di primaria importanza dell'importo di € (diconsi Euro) pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (urbanizzazione primaria pari a €.....; urbanizzazione secondaria pari a €) maggiorata del 10% (dieci per cento), a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori, la cui esecuzione sarà effettuata direttamente dall'Operatore, ovvero per il tramite degli Enti ed Aziende erogatori dei pubblici servizi, in conformità a quanto disposto con la presente convenzione. 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 bancaria o assicurativa dovrà altresì prevedere, 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 fidejussione 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 dal Comune su richiesta dell'Operatore. 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

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, compresi frazionamenti ed individuazioni catastali, 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 della 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 DLgs. 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 L'Operatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa competergli in dipendenza della presente convenzione, ed autorizza la trascrizione del presente atto presso l'ufficio del territorio di Varese.

Art. 24 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, in particolare alla Legge n. 1150/1942 ed alla Legge Regionale n. 51/1975 e successive modificazioni ed integrazioni. In caso di controversie non componibili in via amichevole, il Foro competente è quello di Varese.

Art. 25 Collegio arbitrale

Tutte le questioni che potessero sorgere per l'attuazione della presente convenzione 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.

Letto, firmato e sottoscritto,

il Comune di Luino

l'Operatore

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to (Dr. Gianercole Mentasti)

Il Segretario Generale
F.to (Dott. Mauro FIORINI)

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia conforme della presente deliberazione verrà pubblicata all' Albo Pretorio del Comune in data 20 novembre 2003 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Luino, li 20 novembre 2003

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SEGRETERIA, AFFARI
GENERALI ED ISTITUZIONALI**
F.to (Dott.ssa Simona CORBELLINI)

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Luino, li _____

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.
Comune di Luino, 20/11/2003

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SEGRETERIA, AFFARI
GENERALI ED ISTITUZIONALI**
(Dott.ssa Simona CORBELLINI)



[Handwritten signature]