

DOM. CESARE CANTU'
- NOTAIO -
Via Camperio, 11
MILANO
Tel. 86453487

N. 46622 Rep. N. 22021 Racc.
CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 28 LEGGE 1150/42 -
EX ART. 46 L.R. 12/05 CON IL COMUNE DI LUINO PER
L'ATTUAZIONE 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, COMMA 2, LETTERA I) DELLA L.R. 23/97

REGISTRATO ALLA
AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI MILANO 6

IL 14 febbraio 2006
N° 2246 SERIE AT
CON € 2.210,00

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei il giorno diciotto del mese di
gennaio

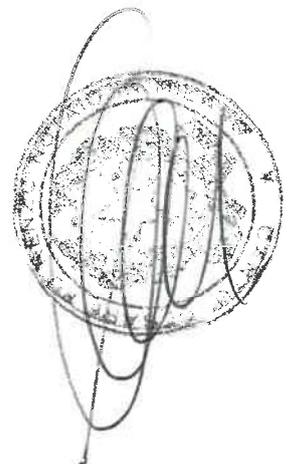
18 gennaio 2006

In Luino, in una sala del Palazzo Municipale in
piazza Crivelli Serbelloni n.1

avanti a me dottor Cesare Cantù notaio residente in
Milano iscritto presso il Collegio Notarile di
Milano, sono personalmente comparsi i signori:

- Dott. Arch. Stefano INTROINI nato a [REDACTED]
(VA) il [REDACTED], domiciliato per la carica
in Luino piazza Crivelli Serbelloni n. 1

che dichiara di intervenire al presente atto nella
sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico del
Comune di Luino, ai sensi dell'art. 107, comma 3,
lettera c) del D.Lgs. n. 267/2000, tale nominato
con decreto del Sindaco di detto Comune n. 15 del
04 dicembre 2002, e come tale in rappresentanza del



UFFICIO REGISTRO
AGENZIA DELLE ATTIVITÀ
REGISTRARIE
OFFICIO DI MILANO

Comune di Luino (Codice Fiscale: 84000310122) e di
agire in esecuzione di deliberazioni del Consiglio
Comunale n. 32 in data 2 luglio 2002, n. 8 in data
18 marzo 2003 n. 54 in data 11 novembre 2003 e n.
211 in data 20 settembre 2005 nonché di
determinazione del Settore Tecnico n. 1 in data 12
gennaio 2006, esecutive ai sensi di Legge, che in
copie conformi si allegano al presente atto
rispettivamente sotto le lettere "A", "B", "C", "D"
ed "E"

(parte denominata in seguito COMUNE);

- **[REDACTED]** FUMACALLI nato ad **[REDACTED]** il 00
[REDACTED] domiciliato in **[REDACTED]**

che dichiara di intervenire al presente atto nella
sua qualità di Consigliere e come tale in
rappresentanza della società:

"CO.R.C.Ab LOMBARDIA - CONSORZIO REGIONALE
COOPERATIVE DI ABITAZIONE Società Cooperativa"
con sede in Milano Via Palmanova n. 24, iscritta
presso il Registro delle Imprese di Milano Codice
Fiscale: 07938530156, iscritta all'Albo delle
Società Cooperative al N. A103845 - Sezione
Cooperative a mutualità prevalente - Categoria
Cooperative edilizie di abitazione

e di essere munito degli occorrenti poteri a quanto
infra in forza di delibera del Consiglio di
Amministrazione in data 4 ottobre 2005 il cui
verbale per estratto autentico in data odierna N.
46621 di mio Repertorio si allega al presente atto
sotto la lettera "F"

(parte denominata in seguito OPERATORE)

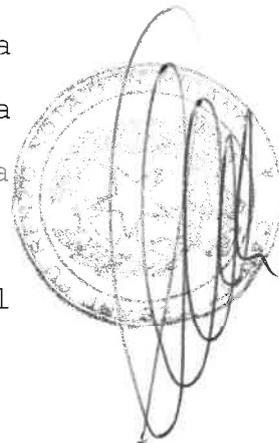
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED], domiciliato in [REDACTED] [REDACTED]
che dichiara di intervenire al presente atto non in
proprio bensì in rappresentanza della società

"Enel Distribuzione S.p.A."

(società con unico socio soggetta a direzione e
coordinamento di "Enel S.p.A."), con sede in Roma
via Ombrone n. 2, capitale sociale Euro
6.119.200.000 interamente versato, iscritta presso
il Registro delle Imprese di Roma Codice Fiscale:
05779711000

e di essere munito degli occorrenti poteri a quanto
infra in forza di procura speciale lui conferita in
data 18 marzo 2004 N. 10815/5612 Rep. in autentica
notaio Matilde Atlante di Roma che in copia
autentica si allega al presente atto sotto la
lettera "G"

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il



giorno [redacted] domiciliato in [redacted]
[redacted]

che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Parroco pro tempore, legale rappresentante della

"Parrocchia Santi Pietro e Paolo"

in Luino (VA), Ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con Decreto del Ministero dell'Interno in data 29 agosto 1986 (pubblicato sul Supplemento ordinario n. 90 alla "Gazzetta Ufficiale" n. 232 del 6 ottobre 1986), già iscritto nel Registro delle Persone Giuridiche presso il Tribunale di Varese in data 16 dicembre 1989 al n. 205 depositato in copia presso la Prefettura di Varese e di essere munito degli occorrenti poteri a quanto infra in forza di Decreto della Curia Arcivescovile di Milano in data 16 gennaio 2006 n. 43/06 - Prot. Cancelleria n. 89 - che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "H"

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
[redacted] residente in [redacted]
[redacted], Codice Fiscale: [redacted]

(proprietaria degli immobili identificati ai mappali n. 5680 e n. 9449 del Catasto Terreni del

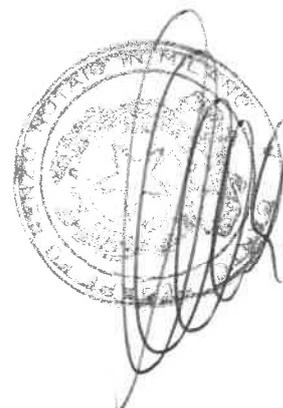
Comune di Luino, foglio 14, Sezione censuaria di Luino, interessati da passaggio della tubazione per la fognatura pubblica)

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo

premesso che la strumentazione urbanistica in essere è la seguente:

- Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione Consigliare n. 48 del giorno 11 dicembre 1997, approvato ai sensi del 1° comma dell'art. 13 della L.R. 23/97 con Deliberazione della Giunta Regionale n° 44613 del 30 luglio 1999 di proposta di modifiche d'ufficio, accettate integralmente dall'Amministrazione Comunale 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;

- 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 per la modifica della quantità minima di area a standard in cessione da reperirsi obbligatoriamente all'interno del perimetro del Piano Attuativo, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 2 luglio 2002 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 18 marzo 2003, con pubblicazione 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 Comunale n° 53 dell'11 novembre 2003;

- Variante al Piano Regolatore Generale, in procedura ordinaria, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 14 dicembre 2004, cui ha fatto seguito la deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 3 marzo 2005 di esame delle osservazioni (con relative controdeduzioni) e di

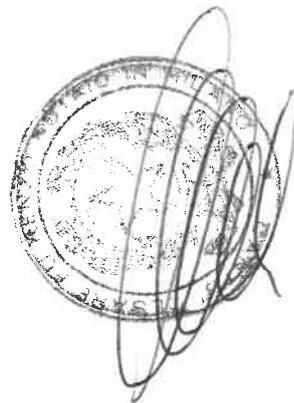


ad
-
54
l'a
Pie
det
cit
-
211
pro
-
trat
Cons
cost
fann
depo
veng
conv
1) t
2) do
3) ir
4) re
5) do
6) re

adozione definitiva.

Premesso inoltre

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 in data 11 novembre 2003 è stato approvato l'aggiornamento dello schema di convenzione del Piano Attuativo Z2 "ex area Borri", a quanto determinato con l'atto di rettifica al P.R.G. sopra citato;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 211 in data 20 settembre 2005 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- che il progetto di Piano Attuativo di cui trattasi (approvato con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 in data 18 marzo 2003) è costituito dai seguenti elaborati, cui le parti fanno pieno ed espresso riferimento in quanto depositati presso gli Uffici Comunali, ancorché non vengano nel prosieguo allegati alla presente convenzione:
 - 1) titoli di proprietà;
 - 2) documentazione catastale;
 - 3) inquadramento grafico urbanistico;
 - 4) relazione storico descrittiva;
 - 5) documentazione fotografica;
 - 6) relazione preliminare di fattibilità;

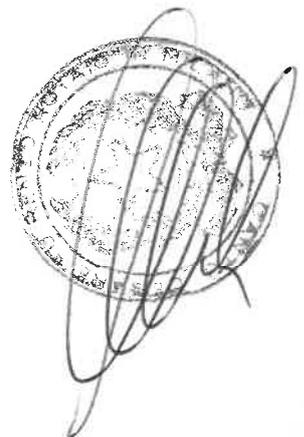


- 7 Bis) relazione di progetto;
- 8) relazione tecnico illustrativa dell'intervento;
- 9 Bis) calcoli urbanistici e standard;
- 10 Bis) progetto di massima opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 11) atto preliminare di servitù con ENEL per spostamento cabina;
- 12) schema reti tecnologiche;
- 13) relazione tecnica tratto di fognatura di interesse comunale;
- 14) verifica superfici e altezze;
- 15 Bis) schema di convenzione.
- Elenco Tavole grafiche:
- 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
pia
8)
+22
9)
del
10)
tip
11)
12)
13)
fatt
14)
15/a
15/b
16
fondi
17) i
18) p
19) p
20) p
21) p
22) p
23 E
inseri



- 7 Bis) planimetria di progetto: livello prima piastra +220,30 e 221,24;
- 8) planimetria di progetto: livello seconda 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 "CO.R.C.Ab LOMBARDIA - CONSORZIO REGIONALE COOPERATIVE DI ABITAZIONE Società Cooperativa", è proprietaria per acquisto fattone dalla società "HINTERLAND SOC. COOP. A R.L." (già HINTERLAND SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.) con sede in Milano - in dipendenza di atto di compravendita in data 4 dicembre 2003 N. 40826/17658 Rep. a mio rogito (registrato presso

1'
di
1'
dic
int
200
all
dat
del
336
comp
denc
stru
corr
prop
al F
Mapp
22 (c
24 (c
30 (c
31/a
111
113/a
114 (c

115 (ora 10076)-	30	-	30
116 (ora 10076)-	240	-	240
117 (ora 10076)-	30	-	30
118 (ora 10076)-	50	-	50
120 -	110	-	110
121 -	240	-	240
123/a -	530	-	530
365 -	130	-	130
659 -	240	-	240
668 (ora 10076)-	40	-	40
4755 (ora 10076)-	165	-	165
5712 -	70	-	70
5996 -	60	-	60
5997 -	700	-	700
5998 -	230	-	230
6832 -	2230	-	2133
6833 -	600	-	600
Totale	10965	-	10839

Quindi che lo stesso Operatore "CO.R.C.Ab. soc. coop." 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 distinte tutte al Foglio 9:

Mappale - Sup. catastale mq - Sup. in P.A. mq

31/b	-	350	-	350
125	-	1195	-	1195
123/b	-	15	-	15
Totale		1560		-1560

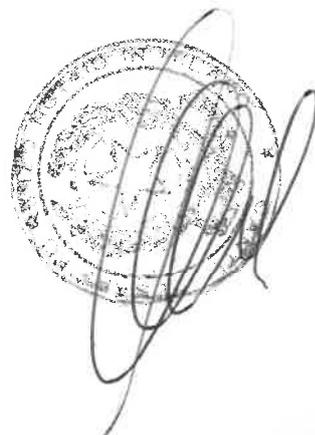
che il Comune è proprietario dei seguenti immobili interessati dal progetto di Piano Attuativo, che restano di proprietà comunale in quanto destinati a viabilità distinti tutti al Foglio 9:

Mappale	-	Sup. catastale mq	-	Sup. in P.A. mq
365 1/2	-	41	-	41
ST	-	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 distinti tutti al Foglio 9:

Mappale	-	Sup. catastale mq	-	Sup. in P.A. mq
125 1/2a (area comunale da cedere in Zona Z2)	-	23	-	23
125 1/2b (area comunale da cedere in Zona A)	-	34	-	34
Totale		57		- 57

(N.B. i predetti mappali sono ora identificati come unico mappale 10027)



che la Società ENEL Distribuzione S.p.A. è proprietaria dei seguenti immobili interessati dal progetto di Piano Attuativo distinti al Foglio 9:

Mappale - Sup. catastale mq - Superficie in P.A. mq			
5713 -	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 distinti al Foglio 9:

Mappale - Sup. catastale mq - Sup. in P.A. Mq			
9447/bis-	12	-	12
Totale	12	-	12

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

Proprietà - Sup. reale perimetrata in PA Mq

CO.R.C.Ab. soc.coop. -10839

Comune(in cessione a CO.R.C.Ab.) - 23

Società ENEL Distribuzione S.p.A. in cessione a CO.R.C.Ab.) -30

Parrocchia S.S.Pietro e Paolo(in cessione a Comune) -12

Comune di Luino (strade) - 80

Totale 10984

- che il Piano Attuativo è quello risultante dagli elaborati tecnici all'uopo presentati, secondo il

proge
Arch.
del
Archit
Geom.
Via C
Geomet
Comune
Consig
esecut
Tutto
parte
detti
segue:
Art. 1
Fanno
- le p
Agli
intend
provve
deposi
non al
Art. 2
La pre
del P

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. 8 del 18 marzo 2003, esecutiva a termini di legge.

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

Art. 1 Allegati alla convenzione

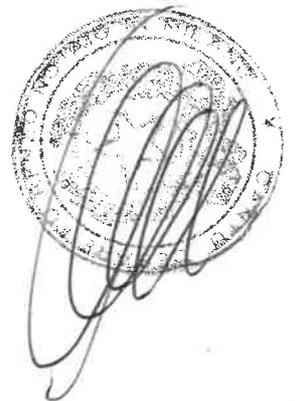
Fanno parte della presente convenzione:

- le premesse.

Agli effetti della presente convenzione si intendono far parte di essa tutti gli atti, provvedimenti ed elaborati indicati in premessa, depositati agli atti del Comune di Luino ancorchè non allegati al presente atto.

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 delle vigenti disposizioni in materia urbanistica e di pianificazione generale ed attuativa.

Art. 3 Obbligazioni a carico dell'Operatore

L'Operatore si obbliga per sè 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 interrate 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, così come risultano dagli elaborati

proge

- Sup

- Are

inter

- sup

92

- supe

Total

- Are

fognat

180

- Are

urbani

- supe

. Pian

. Pian

. Tota

- sup

rotato

- supe

. in p

. mult

. Tota

- sup

all'asi

progettuali:

- 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

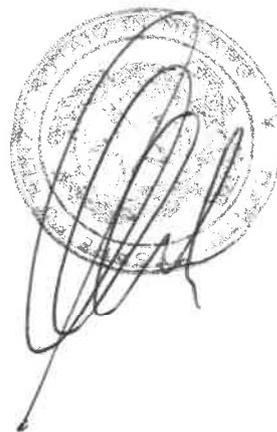
- superficie destinata a collegamento pedonale:

. 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
- . 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 $10.984 \times 2,5$ mc/mq):= mc 27.460
- Volumetria totale di progetto: = mc 23.530
- Volumetria di progetto Residenziale: = mc 11.379
- Superficie coperta massima ammessa (mq $6.940 \times 0,50$):= 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:

-
ricett
- supe
3.049
- Rapp
tabell
si all
Si dà
destin
che
proget
destin
P.R.G.
Art. 5
Le vi
vigent
commis
Standa
mq/ab)
(11.37
Standa
SLP):
2.603
Standa
della :

- superficie parcheggio per attività
ricettive/albergo= mq 997

- superficie parcheggio per residenza e uffici = mq
3.049

- Rapporti minimi e massimi: quali risultanti dalla
tabella che firmata dai comparenti e da me notaio
si allega al presente atto sotto la lettera "I"

Si dà 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 ed il P.R.G.
vigente del Comune di Luino impongono la
commisurazione dello standard urbanistico secondo:

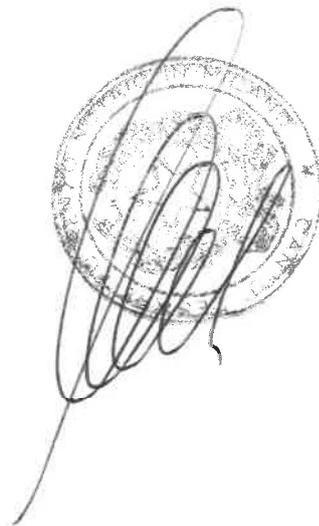
Standard per insediamenti residenziali (26,50
mq/ab):

$(11.379 \text{ mc} : 100 \text{ mc/ab}) \times 26,50 \text{ mq/ab} = 3.015 \text{ mq}$

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 mq x 100% = 1.115 mq

Sommano standard dovuti:

3.015 mq + 2.603 mq + 1.115 mq = 6.733 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 pedonale 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 e rotatoria 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

limita
sopras
utiliz
Somman
(il v
superf
limite
Superf
Differ
Gli st
l'asser
del Cor
collega
l'alber
per
corrisp
spazio
scenogr
distrib
mq 608;
parcheg
di una
superfici
area pe
superfici

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 mq

Differenza standard da monetizzare = 1985 mq

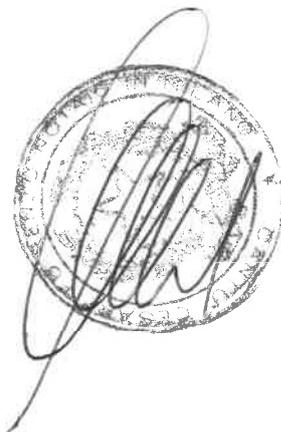
Gli standard urbanistici saranno soddisfatti con l'asservimento ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di:

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;

spazio attrezzato, arredato da fontana scenografica, con funzioni aggregative e distributive, per la corrispondente superficie di mq 608;

parcheggio attrezzato alle quote +217,60 e +220,30 di una struttura multipiano, per la corrispondente superficie di mq 3.502;

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

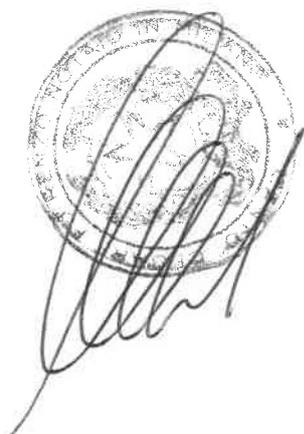
comunc
di alt
Il va
accett
(setta
1.985
tocinc
novant
dall'"
della
Dato
versat
Comune
(cento
virgol
come
quiete
Comple
che I
della
Euro
cinque
quale
Art.
conter

comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree", art. 46 L.R. n. 12/2005.

Il valore della monetizzazione è qui stabilito ed accettato esplicitamente tra le parti in Euro 77,47 (settantasette virgola quarantasette), che per mq 1.985 risultano complessivi Euro 153.777,95 (centocinquantatremilasettecentosettantasette virgola novantacinque) somma in data odierna versata dall'"Operatore" presso la Tesoreria Comunale e della quale il Comune di Luino rilascia quietanza. Dato atto che l'Operatore ha contestualmente versato il contributo una tantum, a favore del Comune, dell'importo di Euro 153.777,95 (centocinquantatremilasettecentosettantasette virgola novantacinque), come sopra convenuto, così come confermato dal Comune di Luino che rilascia quietanza di detta somma.

Complessivamente si dà quindi atto che l'importo che l'Operatore ha corrisposto al Comune al fine della stipula della presente convenzione è pari a Euro 307.555,90 (trecentosettemilacinquecentocinquantacinque virgola novanta) della quale somma il Comune stesso rilascia quietanza.

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

Sommano

La super

di là

stima,

N.T.A.

disposto

Attuativ

Superfici

Superfici

3.165

Superfici

4.748

(asservi

Art. 8 O

L'esecuz

e secon

progetto

esecutiv

secondar

Giunta

presenta

definitiv

stipula

Art. 8.1

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

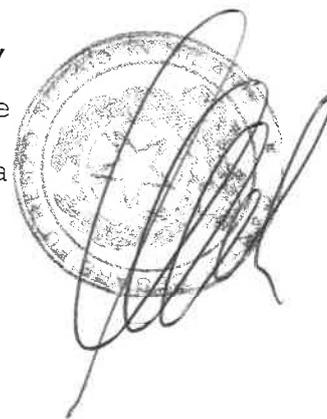
Superficie a standard prevista interna a P.A. = mq 4.748

(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. 211 del 20 settembre 2005, 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 sè 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. 211 del 20 settembre 2005, 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, già indicato in Euro 121.056,00 (centoventunomilacinquantasei virgola zero zero), così come indicato nella stima dei costi delle opere allegato al Piano Attuativo adottato ed ora quantificato nel progetto esecutivo approvato dopo l'approvazione definitiva del Piano Attuativo stesso, in Euro 145.148,27 (centoquarantacinquemilacentotrentotto virgola ventisette), stabiliscono di scomputare tale importo dal contributo di costruzione afferente gli

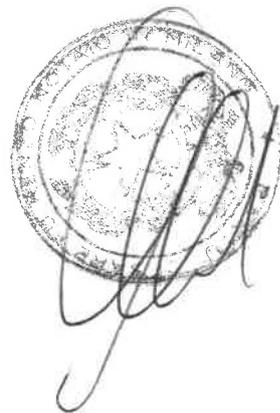
oneri
determi
momento
inteso
dell'im
di urba
caso in
contrib
le ste
rimanent
importo
alcunch
L'Opera
II, qu
1150/42
12/2005
causa
opere
specifi
esecuti
L'Opera
delle s
Tronco
nuovo
collega

enti oneri di urbanizzazione primaria, così come
prio determinati secondo le tabelle comunali vigenti al
di momento dell'attuazione degli interventi. Resta
in inteso che sarà riconosciuto l'adeguamento ISTAT
di dell'importo stimato per l'esecuzione delle opere
ssi di urbanizzazione primaria e che, comunque, nel
ate caso in cui il valore delle opere sia superiore al
in contributo calcolato in base alle tabelle comunali,
e a le stesse opere saranno in ogni caso realizzate,
dal rimanendo a carico dell'Operatore il maggiore
le importo e senza che lo stesso possa pretendere
5, alcunché dal Comune.

no L'Operatore in relazione al disposto del paragrafo
i. II, quinto comma dell'art. 28 della Legge n.
le 1150/42 ed ai sensi dell'art. 45 della L.R. n.
in 12/2005, si obbliga per sé e per i propri aventi
ei causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti
na opere di urbanizzazione primaria, così come meglio
70 specificate nel Piano Attuativo e nei progetti
70 esecutivi.

no L'Operatore si impegna quindi alla realizzazione
7 delle seguenti opere:

a Tronco di pubblica fognatura: realizzazione di
e nuovo tronco fognario acque nere preordinato al
i 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.

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.

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 Fra
tipo l
contesto
L'Opera
causa
destina
norme
prescri
autoriz
artt.
della
success
Art. 8
L'Opera
causa
carico
urbani
applic
Luino
di c
sarann
modo
quanto
proget
con I

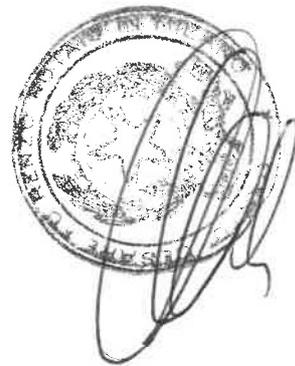


San Francesco; i materiali utilizzati saranno di tipo lapideo e comunque coerenti con l'importante contesto architettonico su cui si interviene.

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. 211 del 20 settembre 2005,



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, già indicato in Euro 941.025,45 (novecentoquarantunomilaventicinque virgola quarantacinque) così come indicato nella stima dei costi delle opere allegato al Piano Attuativo adottato ed ora quantificato nel progetto esecutivo approvato dopo l'approvazione definitiva del Piano Attuativo stesso, in Euro 1.080.311,36 (unmilioneottantamilatrecentoundici virgola trentasei), 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 alcunchè dal Comune.

L'Operatore in relazione al disposto del paragrafo

II, quin
ai sen
obbliga
qualsias
urbanizz
specific
esecutiv
L'Operat
seguenti
1) Scal
piazzett
trattasi
prospett
collegat
Il prim
una sca
quota
attraver
Il coll
struttu
- scali
- gradin
- fianca
- arre
diverse

II, quinto comma dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, si obbliga per sè 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 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 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 novantaquattro, distribuiti con criteri di ampio respiro per

consent
interno
misure
distrib
La str
precomp
sicurez
Le fini
unico
industr
orizzon
L'impia
impiant
delle a
La stru
norme
archite
spazi r
L'Opera
causa
destina
norme
prescri
autoriz
effetti

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.

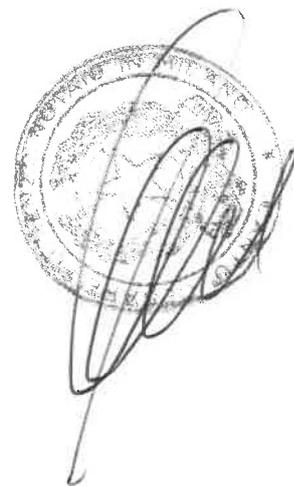
La struttura sarà del tipo prefabbricato in c.a.
precompresso, comunque atta a garantire la
sicurezza alla pubblica circolazione.

Le finiture comprendono pareti tinteggiate a colore
unico per ogni piano, pavimento in cemento
industriale lisciato, 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 sè 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

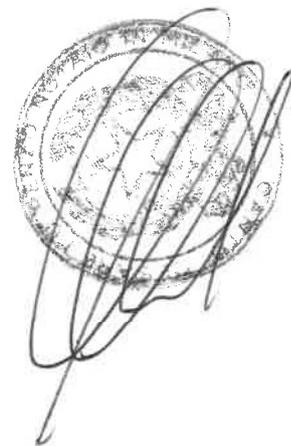
L'Operato
causa a q
o attra
servizi,
secondari
secondo
Giunta
settembre
curata d
nominate
sicurezza
mobili,
dalle
528/99
opere
e comp
stabili
Comune
motivato
delle s
- opere
dalla
- opere
dalla
In og



L'Operatore si obbliga per sè 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° 211 del 20 settembre 2005; 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 lege 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.

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 Asservimento gratuito 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 infra meglio specificato, con effetto dalla data di positivo 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
Asservi
Comune
pagamen
all'art
superfi
progett
- super
piano
pluripi
- supe
aree ci
- sup
collega
Jacobin
- super
- super
relativ
interra
Le oper
negli
specifi
Art. 12
Le par
sequent

la lettera raccomandata l'ultimazione delle opere.

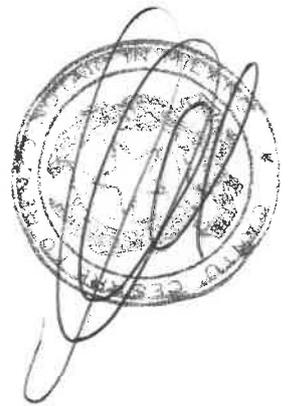
Asservimento ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune (con conseguente esonero della proprietà dal pagamento dell'ICI, giusta il disposto di cui all'art. 3 del D.Lgs. n. 504/1992) delle seguenti superfici meglio individuate negli elaborati di progetto:

- superfici al piano terreno, quota + 217.60, ed al piano primo, quota + 220.30, del parcheggio pluripiano;
- superficie adibita a piazzetta con fontana ed aree circostanti;
- superficie corrispondente allo sviluppo del collegamento pedonale tra la piazzetta e Via Jacobino;
- superficie adibita ad accesso all'asilo;
- 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:



è istituita sulle aree individuate dal tracciato della fognatura, costituente opera di urbanizzazione primaria, così come previsto nel progetto esecutivo, servitù gratuita di passaggio per fognatura pubblica.

Più in particolare:

- l'Operatore asserva a favore del Comune, che accetta, le porzioni di sua proprietà a parte dei mappali nn. 113-111-6832 del Foglio 9;

- la Parrocchia dei SS. Pietro e Paolo, come sopra costituita - previa espressa dichiarazione di non aver da formulare alcun rilievo in ordine alla soluzione sia degli spazi pubblici e/o di uso pubblico (disciplinati dal Comune) sia degli spazi asserviti alla Parrocchia stessa, sia degli accessi all'adiacente compendio "Asilo Maria Ausiliatrice": il tutto come da elaborati progettuali del Piano Attuativo approvato - asserva a favore del Comune, che accetta, le porzioni di sua proprietà a parte dei mappali nn. 9447-6835 del Foglio 9;

- la signora Badi Gabriella asserva a favore del Comune, che accetta, le porzioni di sua proprietà a parte dei mappali nn. 5680-9449 del Foglio 9.

Le porzioni oggetto di asservimento sono quelle che risulteranno occorse ad esito dei lavori conformi

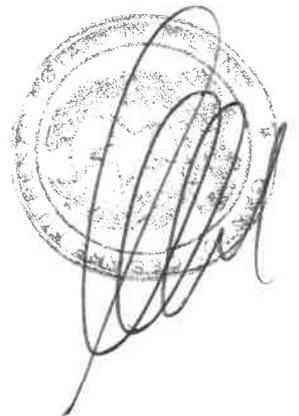
al pro
debitam
Ai sol
in Eur
valore
Il Co
acquist
fondiar
Attuati
comunale
sdeman
procedu
15 in
Settore
oggi c
formal
approv
Foglio
superf
Nord
31; ma
La ce
Euro 7
mq,
(quatt

ciato al progetto esecutivo ed eventuali sue varianti
di debitamente approvate dal Comune.

nel Ai soli fini della registrazione le parti indicano
aggio in Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) il
valore di ciascuna delle sopra costituite servitù.

Il Comune cede all'Operatore che accetta ed
che acquista le aree finalizzate alla rifusione
dei fondiaria necessaria all'attuazione del Piano
Attuativo, costituita dal reliquato di ex strada
opra comunale (oggetto di declassificazione e
non sdemanializzazione, a seguito della specifica
alla procedura di legge, in forza di determinazione n.
uso 15 in data 25 luglio 2002 del Responsabile del
pazi Settore Tecnico del Comune di Luino). Detta area,
essi oggi distinta in Catasto Terreni - a seguito
ce": formalità di frazionamento di cui al tipo n. 51284
lano approvato in data 05.05.2004 - al mappale n. 10027
me, Foglio n. 9, Sezione Censuaria di Luino, della
arte superficie complessiva di mq 57 così coerenziata da
del Nord in senso orario: mappali 5997 e 123; mappale
à a 31; mappale 125; di nuovo mappali 125 e 5997.

La cessione viene disposta al prezzo unitario di
che Euro 77,47 (settantasette virgola quarantasette) al
rmi mq, e quindi per complessivi Euro 4.415,79
(quattromilaquattrocentoquindici virgola



settantanove).

Detta somma, corrispondente al valore della perizia di stima redatta dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico, il Comune di Luino dichiara di averla prima d'ora ricevuta dall'Operatore medesimo, cui rilascia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

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.

In osservanza a quanto disposto dalle prescrizioni particolari delle N.T.A. del P.R.G., l'insediamento

ricett:

previs

n. 12

L'Oper

s'impe

- pre

lavori

dimost

lavori

dell'

ricet

esser

Comun

nella

conte

non c

di ec

da c

alber

- p

di f

tras

diri

cost

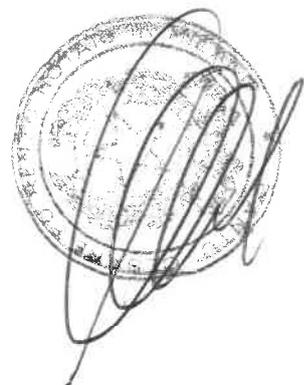
Si

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 cronoprogramma 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 cronoprogramma 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.

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.

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).

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

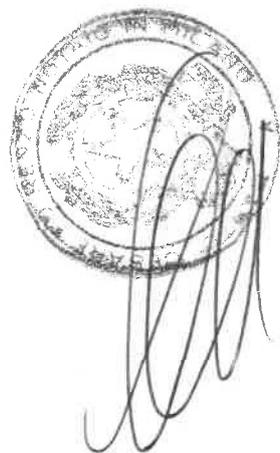
senza che
richiesta
solleva d
da parte
diritto/do
osservare
delle vige
Le parti
delle con
funzione
acquisizio
dell'area
di edific
pertinenze
stabilito
definita
costituito
articolo
decurtazio
ed esplic
10% del
arbitrale
Nel caso
pattuite,
l'acquisi



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..

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.

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.

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

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'ENEL Distribuzione S.p.A., come sopra costituita, si impegna a permutare con l'Operatore l'attuale cabina elettrica n. 31215, distinta al Catasto Terreni di detto Comune al mappale 5713 e al

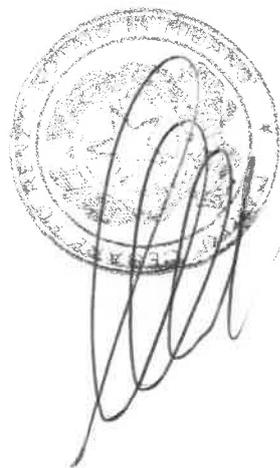
Catasto
di mq
cabina
dalla
delle
rapport
oneri d
soddisf
nell'am
13)
l'insed
indica
aziende
14) La
sopra co
accetta
mq 12, d
9 (dell
precisam
perimetr
mappale
strada co
Ai soli
in Euro
valore de

Catasto Fabbricati di detto Comune al mappale 859 di mq 30, con un nuovo locale idoneo da adibire a cabina di trasformazione MT/bt con accesso diretto dalla strada pubblica. Quanto sopra con riserva delle parti interessate di definizione di ogni rapporto per quanto riguarda sia le modalità ed oneri del trasferimento dell'attuale cabina, sia il soddisfacimento delle esigenze dell'Ente stesso nell'ambito dell'attuazione del Piano Attuativo.

13) 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.

14) La Parrocchia dei SS. Pietro e Paolo, come sopra costituita, cede gratuitamente al Comune, che accetta ed acquista, la porzione di area di circa mq 12, distinta a parte del mappale 9447 del Foglio 9 (della maggior superficie di mq 7570), e più precisamente la porzione ricadente all'interno del perimetro del Piano Attuativo, sita in fregio al mappale 365 e da tempo incorporata nella sede della strada comunale denominata Via Sbarra.

Ai soli fini della registrazione le parti indicano in Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) il valore dell'area oggetto della presente cessione.



Le Parti interessate si riservano di meglio identificare catastalmente, a seguito della formalità di frazionamento, la porzione d'area sopra distinta nonchè, ove necessario, le aree come sopra assoggettate a servitù, con l'intesa che ogni inerente spesa, tecnica e notarile, sarà a carico del soggetto attuatore del suddetto Piano.

Art. 13 Utilizzo e mantenimento delle opere di urbanizzazione

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.

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.

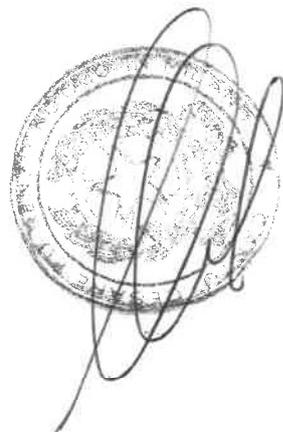
Piazzetta con fontana scenografica ed area di manovra: è garantito l'uso pubblico perpetuo della

superficie
l'Operator
ordinaria
onere e c
quelli en
relativi a
Percorso
perpetuo
collaudate
manutenzio
a comple
esercizio.
esecutivo
collegamen
sfondo sc
struttura
Parcheggio
piano ter
multipiano
garantito
delle oper
permanente
straordina
tutti i co
generale;

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 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 oltreché di gestire anche di disciplinare e di regolamentare per motivi di sicurezza l'utilizzo e l'accesso alla struttura.

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
Regionale
comunali
interventi
Art. 15 E
L'attuazio
conformità
progetti
presente
opere d
approvato
convenzion
Comunale
Gli inte
Permessi
di In
rispetti
alle
trattand
ambienta
Art. 16
Le aree
urbanizz
Attuativ
"Planime

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

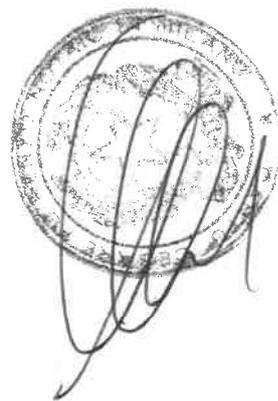
Art. 15 Elaborati

L'attuazione del 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. 211 in data 20 settembre 2005.

Gli interventi avranno luogo in conformità ai Permessi di Costruire o ai procedimenti di Denuncia di Inizio Attività che saranno all'uopo, rispettivamente, rilasciati o 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, vengono asservite 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.

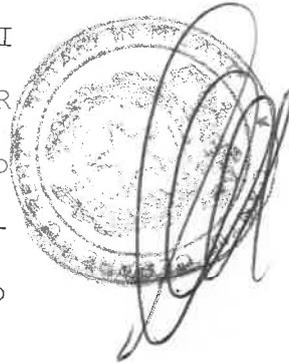
Art. 17 Varianti

Ai sensi
12/2005
esecuzione
preventiv
planivolt
caratter
Piano
dimension
diminuis
pubblici
varianti
della C
rispetto
atto.
Art. 17
urbaniz
Si dà a
del pa
del 17
deposit
dalla
ASSICUR
AZIONI
1.348.0
que

Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005 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

Si dà atto che l'Operatore in relazione al disposto del paragrafo 4 dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche, ha già depositato una fidejussione assicurativa rilasciata dalla società "ASSICURATRICE EDILE - COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI - SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Milano dell'importo di Euro 1.348.005,59 (unmilionetrecentoquarantottomilacinque virgola cinquantanove) pari al costo stimato



delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- urbanizzazione primaria pari a Euro 145.148,27
(centoquarantacinquemilacentoquarantotto virgola
ventisette); urbanizzazione secondaria pari a Euro
1.080.311,36 (unmilioneottantamilatrecentoundici
virgola trentasei) - 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 suddetta prevede 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 ess
termine
urbanizza
stesse
favorevol
garanzia
proporzio
previste
favorevol
Art. 19 S
Tutte le
atto, (c
catastal
totale (c
richiede
dalla le
Art. 20
In cas
dell'int
trasferi
qualsias
presente
Art. 21
Prima de
modifica

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

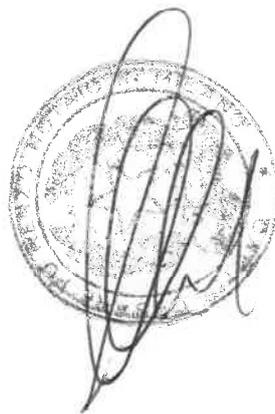
Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, compresi frazionamenti ed individuazioni catastali, nonché le relative volturazioni, sono a totale carico dell'Operatore, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente.

Art. 20 Alienazione

In caso di alienazione 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 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 Le parti intervenute al presente atto, ciascuna per quanto di competenza, dichiarano espressamente di rinunciare reciprocamente ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa loro competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizzano 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 edilizia ed urbanistica.

Art. 25 Collegio arbitrale

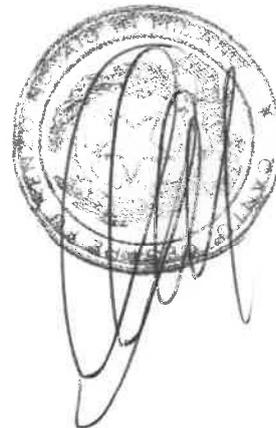
Tutte le questioni che potessero sorgere per
l'attuazione della presente convenzione, non
componibili in via amichevole, saranno decise da un
collegio arbitrale composto da tre membri, dei
quali uno nominato dal Comune, uno dall'Operatore
ed il terzo d'accordo tra le parti.

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

In ogni caso si fa riferimento agli artt. 150 e
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.

Art. 26 Certificazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. n.
380/2001, T.U. delle disposizioni legislative e
regolamentari in materia edilizia, si allegano al
presente atto rispettivamente sotto le lettere "L"



e "M", la copia conforme del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Luino in data 13 ottobre 2005 nonché il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune medesimo in data 12 novembre 2005 relativi alle aree oggetto della presente Convenzione

Il rappresentante del Comune dichiara che dal rilascio di detti certificati non è intervenuta alcuna modifica dello strumento urbanistico relativamente alle aree oggetto dei certificati medesimi.

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

Ai fini della Legge 151/75 la signora Gabriella Badi dichiara di essere vedova

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

E richiesto io notaio ho ricevuto questo atto da me compilato e da me letto ai componenti che lo approvano ed a conferma meco lo sottoscrivono

Consta il presente atto di atto di diciotto fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia e in parte a mano da me notaio per cinquantotto intere facciate e sin qui della cinquantanovesima facciata

Firmato: Stefano Introini

di
di
to
ne
le

al
ca
to
i

i

t

" [REDACTED]
" [REDACTED]
" [REDACTED]
" [REDACTED]
"

