

CONVENZIONE URBANISTICA

Per l'attuazione del permesso di costruire convenzionato

Art. 33 allegato C.9 del piano delle regole del PGT

Comparto B-Vp verde privato

Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28-bis del D.P.R.

380/2001 e comma 1 bis dell'art. 14 della L.R. 12/2005

Registrato a:Varese
il 12/03/2025
n. 7444
Serie 1T
Pagati euro 630,00
Modello Unico

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno **ventisette febbraio duemilaventicinque.**

A **Mesenzana**, nel mio ufficio secondario in **via Provinciale 66/D.**

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

Sono presenti:

- la società:

"**COMUNE DI LUINO**", con sede in Luino Piazza Crivelli Serbelloni civico
n. 1, codice fiscale 84000310122, in persona della Responsabile del Setto-
re Infrastrutture arch. **CONTINI Francesca**, nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED], in forza di Decreto Sindacale n. 5 del 26 marzo 2024 e domiciliato
per il presente atto presso la sede comunale in Luino, di seguito indicato
come **COMUNE**, ed a quanto infra autorizzato in forza della Deliberazione
di Giunta Comunale n. 154 del 28 ottobre 2024 che, rispettivamente, in
copia conforme si allegano al presente atto sotto le lettere "**A**" e "**B**";

E

- [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], residente a
[REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];

- [REDACTED], nata a [REDACTED], residente a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],

di seguito indicati come **OPERATORE**, proprietari degli immobili interessati dall'intervento previsto dal Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 33. ZONA B-Vp - VERDE PRIVATO, DOCUMENTO C.9 NORME TECNICHE MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, comparto B-Vp verde privato sito in Via delle Selvette a Luino (VA) località Poppino, come di seguito meglio precisato.

Io notaio sono certo dell'identità personale e dei poteri di firma delle parti, le quali

mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale, giusta Deliberazione di Giunta Comunale n. 154 del 28 ottobre 2024 che ha approvato la proposta progettuale con la definizione delle aree in cessione necessarie all'allargamento del sedime stradale ed il computo metrico estimativo per la realizzazione dell'opera pubblica ovvero la riqualificazione e l'implementazione delle reti di sottoservizi del tratto di strada comunale di Via delle Selvette, che si sviluppa come parte carrabile a partire dall'incrocio con via Rebisello fino all'ingresso dell'abitazione in progetto e prosegue con la sola viabilità pedonale fino al raccordo con Via delle Motte, vista la situazione urbanistica in essere:

* Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 29/10/2019, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 01 del 21/04/2020, entrato in vigore il 21/08/2021 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della regione

Lombardia, serie Avvisi e Concorsi n. 34 del 21/08/2021

PREMESSO CHE

- l’area interessata dal presente Permesso di Costruire Convenzionato è classificata dal Piano delle Regole del vigente P.G.T. come comparto B-Vp verde privato e normato dall’art. 33 Allegato C.9 delle NTA dello strumento urbanistico, sito in Via delle Selvette a Luino (VA) località Poppino;
- con nota in data 05 gennaio 2024 prot. 483, l’Operatore ha presentato la documentazione per il procedimento dell’Esame di impatto paesistico, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045 e per il provvedimento edilizio dell’intervento di progetto, ai sensi dell'art. 33 allegato C.9 del Piano delle Regole del PGT, integrato a livello documentale come segue:
 - * in data 7 maggio 2024 prot. 14350;
 - * in data 30 maggio 2024 prot. 17187;
 - * in data 26 giugno 2024 prot. 20149;
 - * in data 13 luglio 2024 prot. 22458;
 - * in data 18 settembre 2024 prot. 28387;
 - * in data 18 luglio 2024 con verbale n. 1, la Commissione per il Paesaggio Comunale ha espresso parere favorevole con prescrizione in relazione alla valutazione di impatto paesistico;
- in data 23 ottobre 2024 il Responsabile del Procedimento ha formulato la proposta di provvedimento supportata dalla relazione tecnico – giuridica dell'intervento;
- il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato di cui trattasi è quello risultante dagli elaborati all’uopo presentati e di seguito elencati, redatti a

firma del progettista Geom. Gianluca Spainì, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Varese al progressivo n. 2146, con studio in Cremenaga in via Vittorio Veneto 20:

ELABORATI GRAFICI

- * Tav. N. 01 ESTRATTI CARTOGRAFIA
- * Tav. N. 02 RILIEVO PLANOALTIMETRICO
- * Tav. N. 03 PLANIMETRIA GENERALE
- * Tav. N. 04 CANALIZZAZIONI EDIFICIO
- * Tav. N. 05 PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE
- * Tav. N. 06 PROFILI LONG. E DETTAGLI COSTR.
- * Tav. N. 07 PIANTA-SEZIONI-PROSPETTI
- * Tav. N. 08 VERIFICHE URBANISTICHE
- * Tav. N. 09 PIANTA ADATTABILITÀ

DETTAGLI COSTRUTTIVI

ELABORATI DESCRITTIVI

- * Relazione tecnica;
- * Relazione tecnica di calcolo – Progetto invarianza idraulica;
- * Relazione tecnica di cui al punto 4.8 dell'Allegato 1 del decreto attuativo della D.G.R. 3868 del 17.07.2015 - nuove costruzioni;
- * Computo metrico estimativo;
- * Quadro Economico;
- * Relazione idraulica;
- * Relazione geologica;
- * Relazione acustica;
- * Piano di manutenzione dell'opera;

	* Tipo frazionamento con indicate le aree in cessione;	
	* Relazione delle caratteristiche termiche ed igrometriche dei componenti opachi e finestrati;	
	* Schema di convenzione;	
	- che l'intervento, con riguardo a quanto riportato nella R.T.G. del 15 ottobre 2024, accerta la conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed attuativa vigente e propone il nulla osta all'emanazione e rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 33 allegato C.9 del piano delle regole del P.G.T. Comparto B-Vp verde privato, previa corresponsione da parte dell'OPERATORE del contributo di costruzione;	
	- l'OPERATORE, è proprietario - in forza dell'atto a mio rogito in data 12 giugno 2023 numero 52629/20459 di repertorio, registrato a Varese in data 16 giugno 2023 al numero 18286 serie 1T - dell'area identificata al	
	Catasto Terreni del Comune di Luino, Foglio n. 904, Sezione censuaria di Luino/A mappali:	
	* 12172 (dodicimilacentosettantadue), prato 4^, are 00.15, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 (parte ex mappale 5446);	
	* 12173 (dodicimilacentosettantatre), prato 4^, are 02.35, reddito dominicale euro 0,18, reddito agrario euro 0,18 (parte ex mappale 5446);	
	* 12174 (dodicimilacentosettantaquattro), seminativo arborato 4^, are 00.12, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,02 (parte ex mappale 5586);	
	* 12175 (dodicimilacentosettantacinque), seminativo arborato 4^, are 17.88, reddito dominicale euro 2,77, reddito agrario euro 2,77 (parte ex mappale 5586);	

- l'area di superficie catastale interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato risulta pari a mq 2.050,00 (duemilacinquanta virgola zero zero) e che da schema calcolo superficie terreno, riportato nella Tav. 08 VERIFICHE URBANISTICHE, risulta una superficie reale pari a mq 1.915,14 (millenovecentoquindici virgola quattordici);

- l'OPERATORE realizzerà direttamente le opere di allargamento, di riqualificazione e di implementazione delle reti di sottoservizi del tratto di sede stradale di Via delle Selvette, fino al raggiungimento di un calibro di m 3,50 (tre virgola cinquanta), con la conseguente cessione della porzione di area, pari a mq catastali 27,00 (ventisette virgola zero zero) (frazionamento del 13 settembre 2024 pratica n. VA0204961, trasmesso al protocollo n. 28387 in data 18 settembre 2024) per un importo delle opere pari ad euro 145.143,35 (centoquarantacinquemilacentoquarantatre virgola trentacinque) così come da quadro economico dei lavori depositato al protocollo n. 17187 del 30 maggio 2024;

- l'OPERATORE ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione ed ha stipulato una fidejussione a completa garanzia.

Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto tra le parti
si conviene e se stipula quanto segue

Art. 1 Allegati alla convenzione.

Fanno parte della presente convenzione:

* le premesse.

Agli effetti della presente convenzione si intendono qui esplicitamente ri-

	chiamati tutti gli elaborati indicati in premessa, depositati agli atti del Co-	
	mune di Luino con protocollo n. 483 del 05 gennaio 2024, e rispettiva-	
	mente integrato in data 07 maggio 2024 protocollo n. 14350, in data 30	
	maggio 2024 protocollo n. 17187, in data 26 giugno 2024 prot. n. 20149,	
	in data 13 luglio 2024 protocollo n. 22458 ed in data 18 settembre 2024	
	prot. 28387, cui le parti fanno pieno ed espresso riferimento, ancorché	
	non vengono nel prosieguo allegati alla presente convenzione:	
	<u>ELABORATI GRAFICI</u>	
	* Tav. N°. 01 ESTRATTI CARTOGRAFIA	
	* Tav. N°. 02 RILIEVO PLANOALTIMETRICO	
	* Tav. N°. 03 PLANIMETRIA GENERALE	
	* Tav. N°. 04 CANALIZZAZIONI EDIFICIO	
	* Tav. N°. 05 PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE	
	* Tav. N°. 06 PROFILI LONG. E DETTAGLI COSTR.	
	* Tav. N°. 07 PIANTA-SEZIONI-PROSPETTI	
	* Tav. N°. 08 VERIFICHE URBANISTICHE	
	* Tav. N°. 09 PIANTA ADATTABILITÀ	
	* DETTAGLI COSTRUTTIVI	
	<u>ELABORATI DESCRITTIVI</u>	
	* Relazione tecnica;	
	* Relazione tecnica di calcolo – Progetto invarianza idraulica;	
	* Relazione tecnica di cui al punto 4.8 dell'Allegato 1 del decreto at-	
	tuativo della D.G.R. 3868 del 17,07.2015 - nuove costruzioni;	
	* Computo metrico estimativo;	
	* Quadro Economico;	

	* Relazione idraulica;	
	* Relazione geologica;	
	* Relazione acustica;	
	* Piano di manutenzione dell’opera;	
	* Tipo frazionamento con indicate le aree in cessione;	
	* Relazione delle caratteristiche termiche ed igrometriche dei componenti opachi e finestrati;	
	* Schema di convenzione;	
	Art. 2 Oggetto della convenzione.	
	La presente convenzione ha per oggetto l’attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato per un intervento di nuova costruzione, ZONA B-Vp - VERDE PRIVATO, DOCUMENTO C.9 NORME TECNICHE MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI così come previsto all’art. 33 del Piano delle Regole del P.G.T., secondo gli elaborati di progetto elencati all’art. 1, ammesso dallo strumento urbanistico generale comunale; costituisce atto accessorio e regolatorio delle condizioni, prescrizioni e limiti posti e/o negoziati e condivisi richiamati nelle premesse e meglio disciplinati nell’articolato che segue, preordinato alla emanazione e rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.	
	Per il Comune di Luino l’interesse pubblico è teso ad assicurare la riqualificazione e l’implementazione delle reti di sottoservizi del tratto di strada comunale di Via delle Selvette, che si sviluppa come parte carrabile a partire dall’incrocio con Via Rebisello fino all’ingresso dell’abitazione in progetto e prosegue con la sola viabilità pedonale fino al raccordo con Via delle Motte.	

Del provvedimento con la convenzione stipulata integrata al permesso di costruire è data pubblicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'ultimo periodo del comma 6 dell'art. 20 del DPR 380/01.

Art. 3 Obblighi a carico dell'OPERATORE

L'OPERATORE si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a dare attuazione al progetto secondo le modalità previste dal Piano per il Governo del Territorio e dal Regolamento Edilizio vigente, realizzando direttamente le opere infrastrutturali oggetto della presente convenzione, consistenti nelle opere di allargamento, riqualificazione ed implementazione delle reti di sottoservizi del tratto di sedime stradale di Via delle Selvette a Luino (Va) in località Poppino (elaborato grafico TAV. N.05 – PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE), di cui una parte carrabile a partire dall'incrocio con Via Rebisello fino all'accesso dell'immobile in progetto ed una parte ad esclusiva viabilità pedonale fino al raccordo con Via delle Motte.

Art. 4 Attuazione del progetto e Contributo di Costruzione

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

Dopo la registrazione e la trascrizione della Convenzione, all'OPERATORE verrà rilasciato il titolo abilitativo per la realizzazione del fabbricato residenziale. Con Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 28 ottobre 2024 è stato approvato il progetto delle opere di allargamento, riqualificazione ed implementazione delle reti di sottoservizi del tratto di sedime stradale di

Via delle Selvette a Luino (Va) in località Poppino (elaborato grafico TAV. N.05 – PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE), di cui una parte carrabile a partire dall'incrocio con Via Rebisello fino all'accesso dell'immobile in progetto ed una parte ad esclusiva viabilità pedonale fino al raccordo con Via delle Motte.

L'efficacia del titolo abilitativo è subordinata al pagamento del Contributo di Costruzione, Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione, ai sensi del D.P.R n. 380/01 e della Legge Regionale n. 12/2005, nonché ai sensi del Regolamento Comunale per la disciplina del Contributo di Costruzione DCC n. 2 del 25/02/2014.

I tempi e le modalità relativamente alle opere di allargamento, riqualificazione ed implementazione delle reti di sottoservizi del tratto di sedime stradale sono stabiliti in un massimo di 5 (cinque) anni, a decorrere dalla data di stipula della presente Convenzione, termine entro il quale dovrà essere accertata la conclusione dei lavori e collaudate le opere a termine di legge.

Il termine del titolo abilitativo è definito dal D.P.R. 380/01; 1 (uno) anno per l'inizio dei lavori e 3 (tre) anni per la loro ultimazione; il suddetto termine può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato.

Qualora nei termini di efficacia temporale della presente Convenzione, non venissero completati i lavori funzionali previsti, le parti convengono che è in facoltà del Comune di non rilasciare ulteriori titoli abilitativi o di proroghe; ciò sempre fatto salva l'azione di rescissione della convenzione per gravi inadempimenti dell'OPERATORE. In tal caso si applicano le disposi-

zioni di cui al Titolo II del D.P.R. n. 380/01.

In caso di mutamento sostanziale del quadro degli impegni assunti con la presente convenzione, si dovrà provvedere a nuovo convenzionamento.

Art. 5 Dimensionamento del progetto edilizio

Il progetto edilizio dovrà essere redatto in attuazione delle disposizioni delle norme Allegato C.9 del Piano delle Regole del P.G.T. e secondo i parametri urbanistici ed edilizi delle zone B-Vp verde privato, come previsto dall’Articolo 33.

Art. 6 Opere di urbanizzazione convenzionate

Le opere di urbanizzazione convenzionate consistenti nell'intervento di allargamento, riqualificazione ed implementazione delle reti di sottoservizi del tratto di sedime stradale di Via delle Selvette a Luino (Va) in località Poppino (elaborato grafico TAV. N.05 – PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE), di cui una parte carrabile a partire dall’incrocio con via Rebisello fino all’accesso dell’immobile in progetto ed una parte ad esclusiva viabilità pedonale fino al raccordo con Via delle Motte saranno eseguite direttamente dall'OPERATORE ai sensi e per gli effetti dell’art. 16 del DPR 380/01 comma 2-bis in conformità al progetto di cui ai protocolli di deposito sopra citati e validato dal Settore Infrastrutture del Comune di Luino.

Resta inteso che la data di inizio delle opere convenzionate dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata o via pec con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

Le parti, nel prendere atto che il valore delle opere di urbanizzazione convenzionate in esecuzione diretta risulta pari ad euro 145.143,35 (cento-quarantacinquemilacentoquarantatre virgola trentacinque) così come da

	quadro economico dei lavori depositato al protocollo n. 17187 del 30	
	maggio 2024, convengono che le stesse saranno in ogni caso realizzate,	
	rimanendo a carico dell'OPERATORE l'eventuale maggiore importo, senza	
	che lo stesso possa pretendere alcunché dal Comune.	
	Le opere saranno realizzate in modo conforme per dimensioni e caratteri-	
	stiche a quanto previsto dal Progetto validato ed approvato con Delibera	
	di Giunta Comunale n. 154 del 28 ottobre 2024, in conformità alle disposi-	
	zioni impartite dagli Enti erogatori di pubblici servizi.	
	Art. 7 Modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione	
	convenzionate	
	Le parti, nel convenire che le Opere saranno realizzate direttamente	
	dall'OPERATORE, stante la diretta connessione funzionale all'intervento,	
	danno comunque atto che trattandosi di realizzare una opera pubblica per	
	quanto attiene gli aspetti inerenti la progettazione, la verifica e il collaudo	
	saranno rispettate le condizioni speciali qui pattuite.	
	L'OPERATORE si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo	
	a dare attuazione alle opere convenzionate di cui all'art. 6, ai sensi del D.	
	Lgs. 36/2023.	
	La corretta esecuzione dell'intervento dovrà essere verificata da un Diret-	
	tore Lavori, e da figure professionali specialistiche previste dalle vigenti	
	disposizioni ai sensi delle norme di settore.	
	L'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il loro completamento a re-	
	gola d'arte sarà accertata a seguito di collaudo secondo quanto disposto	
	dall'art. 116 del D. lgs 36/2023.	
	Il soggetto professionale che sarà chiamato a redigere il collaudo verrà in-	

dicato dal Comune con oneri e spese, stabilite con riferimento al D.M. 17 giugno 2016, a carico ed in acollo, all'OPERATORE.

L'OPERATORE è tenuto al versamento del 50% (cinquanta per cento) di tali competenze professionali direttamente al collaudatore nominato dall'OPERATORE sulla base delle indicazioni fornite dal Settore Infrastrutture, entro la data di inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il restante 50% (cinquanta per cento) contestualmente alla consegna del collaudo finale.

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

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

Qualora il Comune non procedesse all'approvazione del certificato di collaudo nei termini di tre mesi senza giusta causa, l'OPERATORE, previa apposita diffida ad adempiere entro un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni, notificata al Comune, trasferirà comunque le opere di cui trattasi entro 30 (trenta) giorni dalla infruttuosa scadenza del termine indicato nell'atto di diffida al Comune, che da quel momento ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensiva del servizio sgombero neve, nell'ambito degli appalti manutentivi, secondo le tempistiche e le priorità di intervento stabiliti dai relativi Capitolati Speciali di Appalto.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti non sostanziali al progetto autorizzato e ad introdurre modifiche ed integrazioni che i

competenti uffici tecnici comunali reputeranno necessarie per motivate ragioni tecniche e funzionali, nel rispetto delle destinazioni d’uso previste dalla presente convenzione e senza che l’OPERATORE abbia nulla a pretendere a rimborso delle stesse.

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

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

L’opera di urbanizzazione dovrà essere realizzata e completata entro cinque anni, a decorrere dalla stipula della presente convenzione, in ogni caso, prima della richiesta di agibilità dell’immobile residenziale privato.

Art. 8 Utilizzo e manutenzione delle opere di urbanizzazione convenzionate

Dalla data di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione convenzionate, il Comune, entro un mese redigerà il verbale di presa in carico delle aree e da quel momento ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensiva del servizio di sgombero neve, nell'ambito de-

gli appalti manutentivi, secondo le tempistiche e le priorità di intervento stabiliti dai relativi Capitolati Speciali di Appalto.

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

Art. 9 Cessioni

In relazione al disposto dell'articolo 46 della L.R. 11.03.2005 n.12 ed s.m.i. l'OPERATORE con il presente atto, cede gratuitamente e contestualmente al Comune di Luino le aree identificate sulle TAV. 03 – 04 – 05, campite in colore azzurro, destinate all'allargamento, graficamente stimato pari a 59,75 (cinquantanove virgola settantacinque) mq, corrispondenti a 27,00 (ventisette virgola zero zero) mq catastali (frazionamento del 13 settembre 2024 pratica n. VA0204961, trasmesso al protocollo n. 28387 in data 18 settembre 2024) della strada comunale di Via delle Selvette, che si sviluppa come parte carrabile a partire dall'incrocio con Via Rebisello fino all'accesso dell'abitazione in progetto, e prosegue con la sola viabilità pedonale fino al raccordo con Via delle Motte.

Sulle predette aree i soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di riqualificazione e di implementazione delle reti di sottoservizi del tratto

	di sedime stradale di Via delle Selvette, identificate negli elaborati grafici e	
	meglio descritte nei computi metrici estimativi ivi allegati.	
	La cessione delle predette aree ha effetto reale ed immediato a favore del	
	Comune, come illustrato in secondo luogo del presente atto. I soggetti at-	
	tuatori mantengono la detenzione gratuita dell'area interessata dalla rea-	
	lizzazione delle opere di urbanizzazione sino al momento della consegna	
	delle stesse in favore dell'Amministrazione comunale congiuntamente alla	
	consegna dei servizi connessi oggetto di convenzionamento.	
	Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed anno-	
	tazioni pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù	
	apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da gravami e vincoli di ogni	
	specie e da oneri d'imposta.	
	I soggetti attuatori esprimono per tali cessioni la rinuncia a qualsiasi	
	eventuale diritto di ipoteca legale , con esonero del conservatore dei re-	
	gistri immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguar-	
	do.	
	L'OPERATORE si obbliga alla volturazione catastale delle aree cedute ed a	
	consegnare all'Amministrazione comunale gli atti attestanti tale voltura.	
	L'OPERATORE inoltre si impegna, ed a tal fine assume ogni onere conse-	
	guente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al	
	Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di er-	
	rori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine	
	assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti	
	notarili.	
	Art. 10 Allacciamenti ai pubblici servizi	

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

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

**Art. 11 Garanzie per adempimento obbligazioni a carico
dell'OPERATORE**

In relazione al disposto dell'art. 28 comma 5 punto 4 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, quindi previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/01, l'OPERATORE ha depositato, antecedentemente alla stipula della presente convenzione, al fine di garantire i necessari controlli, una fidejussione assicurativa rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale autorizzati dalla Banca D'Italia di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti

minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

L'importo di garanzia è stabilito in euro 145.143,35 (centoquarantacinquemilacentotrentatré virgola trentacinque), oltre interessi di mora, a copertura del costo stimato delle opere di urbanizzazione che l'OPERATORE si è impegnato ad eseguire direttamente, comprensivo di IVA, e spese tecniche di collaudo per euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) garantito con distinta fideiussione.

La garanzia deve avere una durata pari ad anni 5 (cinque) dalla stipula della presente convenzione ed altresì prevedere, alla sua scadenza, il tacito ed automatico rinnovo di anno in anno fino allo svincolo da parte del Comune su richiesta dell'OPERATORE a seguito di completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione.

La fideiussione è prestata a garanzia della esatta e piena esecuzione di tutte le obbligazioni gravanti sull'OPERATORE e sui propri aventi causa in forza della presente convenzione e cessa di aver effetto solo al momento del collaudo finale positivo. La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Luino.

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

totalmente.

L'OPERATORE assume la responsabilità di danni a persone o cose sia per quanto riguarda l'impresa esecutrice ed i materiali di sua proprietà, sia quelli che l'impresa dovesse arrecare a terzi in conseguenza dell'esecuzione dei lavori e delle attività connesse, sollevando l'Ente da ogni responsabilità a riguardo.

Art. 12 Garanzie per il pagamento delle competenze professionali del collaudatore delle opere di urbanizzazione ed adempimenti correlati alla cessione.

L'OPERATORE ha depositato, contestualmente alla data di stipula della presente convenzione, una fideiussione bancaria o assicurativa, a copertura delle spese specifiche del collaudatore, rilasciata da compagnia di primaria importanza dell'importo corrispondente ad euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero), comprensivo di IVA, e la cui durata minima deve essere di 5 anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione e deve altresì prevedere alla sua scadenza il tacito ed automatico rinnovo di anno in anno fino allo svincolo da parte del Comune di Luino su richiesta dell'OPERATORE.

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

Art. 13 Patti speciali

Le parti convengono reciprocamente di accettare i seguenti patti:
il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente all'OPERATORE l'utilizzazione temporanea delle aree,

anche ai fini dell'impianto del cantiere relativo al fabbricato previsto, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, fermo restando il rispetto dei termini temporali previsti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e sino al termine massimo coincidente con la fine lavori relativi alle opere di urbanizzazione stesse. Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dell'OPERATORE e dei suoi aventi causa.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte dell'OPERATORE, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

Dalla data di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione convenzionate, il Comune, entro un mese redigerà il verbale di presa in carico delle aree e dal quel momento ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensiva del servizio di sgombero neve, nell'ambito degli appalti manutentivi, secondo le tempistiche e le priorità di intervento stabiliti dai relativi Capitoli Speciali di Appalto.

Art. 14 Varianti

Eventuali varianti al progetto approvato delle opere convenzionate, durante la realizzazione, dovranno essere autorizzate dall'Ente. Le modifiche di carattere non sostanziale o integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, saranno a carico dell'OPERATORE senza che quest'ultimo acquisti il diritto a rimborsi, rimanendo a suo carico gli oneri connessi a tali eventuali varianti in corso d'opera e/o finali.

Art. 15 Spese inerenti la convenzione

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

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

Art. 16 Alienazione

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

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

Art. 17 Ritrovamenti archeologici

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

Art. 18 Trascrizioni e rinuncia ad ipoteca legale

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

Art. 19 Rinvio alle normative e regolamenti vigenti

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

Rientrando la presente convenzione tra gli accordi procedimentali di cui all'articolo 11, della legge n. 241 del 7 agosto 1990, la competenza in materia di controversie sulle azioni del Comune è devoluta alla giurisdizione del giudice amministrativo, fatta salva la tutela dei diritti soggettivi legata all'attività privatistica ed ai comportamenti meramente materiali posti in essere dalla P.A., la cui giurisdizione spetta al giudice ordinario.

In materia di realizzazione dei lavori per le opere di urbanizzazione, per quanto applicabili, si rinvia a tutto ciò quanto previsto dal Codice dei Contratti.

IN SECONDO LUOGO

In attuazione alla sopra stipulata convenzione, i soggetti attuatori [redacted] e [redacted] trasferiscono gratuitamente al Comune di Luino le aree alle particelle già indicate nella convenzione stessa e precisamente:

- A -

I signori [redacted], nato a [redacted], residente a [redacted], codice fiscale [redacted];
[redacted], nata a [redacted], residente a [redacted], codice fiscale [redacted],

cedono gratuitamente

al COMUNE DI LUINO che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista la piena proprietà della porzione di area, pari a mq catastali 27,00 (venti-sette virgola zero zero) (frazionamento del 13 settembre 2024 pratica n. VA0204961, trasmesso al protocollo n. 28387 in data 18 settembre 2024) per l’ampliamento di Via delle Selvette nell’ambito delle opere convenzionali previste dall'articolo 6 della presente Convenzione, censita in Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Varese, in **Comune amministrativo di LUINO, sezione censuaria di LUINO foglio logico 9**, con i seguenti mappali:
n. **12172**, prato, cl. 04, Ha 00.00.15, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;
n. **12174**, semin arbor, cl. 04, Ha 00.00.12, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,02.

CONFINI: in linea di contorno in corpo: strada, ragione ai mappali 5587, 12175, 12173;

e come meglio specificato e descritto all’articolo 9 della presente Convenzione e con TAV.03 - 04 - 05 (area in colore azzurro destinate all’allargamento della strada comunale di Via delle Selvette, che si sviluppa come parte carrabile a partire dall’incrocio con via Rebisello fino all’accesso dell’abitazione in progetto e prosegue con sola viabilità pedonale fino al raccordo con Via delle Motte);

Ai fini dell'iscrizione del presente atto a repertorio, le Parti attribuiscono al terreno qui dedotto un valore "simbolico" pari ad euro 1,00 (uno).

PATTI E CONDIZIONI

- 1) Quanto in oggetto è ceduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive inerenti;
- 2) gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi;
- 3) i cedenti garantiscono la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto in oggetto e lo dichiarano libero da ipoteche e da altri oneri pregiudizievoli promettendo le legali garanzie al riguardo;
- 4) i cedenti dichiarano di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale;
- 5) agli effetti della registrazione, si chiede l'applicazione dell'imposta di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, compresa la cessione delle aree effettuata a favore del Comune di Luino.

DICHIARAZIONI AI SENSI DELLE VIGENTI NORME URBANISTICHE

La parte cedente dichiara che il terreno oggetto di contratto sopra trasferito ha la destinazione urbanistica risultante dal certificato rilasciato dal

Comune di Luino in data 03 febbraio 2025 che in copia si allega al presente sotto per farne parte integrante e sostanziale, la lettera "C" e che successivamente alla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici di detto Comune.

PATTI E CONDIZIONI

1) Le attribuzioni sono fatte ed accettate a corpo e le aree che ne sono oggetto sono trasferite ed acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative pertinenze e servitù attive e passive.

2) Il possesso è dato ed accettato oggi stesso con il presente atto e da oggi rendite ed oneri decorreranno a favore ed a carico dei rispettivi assegnatari.

A tal fine, per quanto occorrer possa, le parti dichiarano di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che possa nascere dalle attribuzioni che precedono.

3) I cedenti garantiscono di essere pieni ed esclusivi proprietari dei terreni in oggetto in forza del titolo citato in premessa; ne garantiscono inoltre la libera disponibilità e la completa libertà da trascrizioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami fiscali, vincoli di ogni specie, oneri reali ed ipoteche.

I cedenti prestano quindi vicendevolmente le più ampie garanzie per l'evizione.

5) Tutte le obbligazioni che precedono costituiscono un unico rapporto obbligatorio solidale, inscindibile ed indivisibile.

Le spese ed imposte scaturenti da questo atto sono a carico degli operato-

ri.

ARTICOLO 20 - REGIME PATRIMONIALE

I signori [REDACTED] e [REDACTED] dichiarano di aver contratto matrimonio in Comune di [REDACTED] e di essere assoggettati al regime patrimoniale [REDACTED].

ARTICOLO 21 - DICHIARAZIONI INERENTI LA NORMATIVA

ANTIRICICLAGGIO/ANTITERRORISMO (D. Lgs. 231/2007)

NORME E DIRETTIVE UE COLLEGATE E LORO MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

E SULLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI (art.13 Regolamento

UE numero 679/2016 GDPR)

Ciascun componente, per quanto di rispettiva competenza, dichiara di aver ricevuto dal notaio rogante e dai suoi collaboratori, sia verbalmente che a mezzo della apposita modulistica, l'informativa:

- * sulla finalità della normativa richiamata - cosiddetta "Antiriciclaggio-Antiterrorismo" - e sulle collegate normative fiscali, tributarie e valutarie;
- * sugli obblighi posti a carico dei soggetti ai quali la normativa si riferisce;
- * sulle relative sanzioni penali ed amministrative per le inesatte, incomplete o mendaci dichiarazioni e/o informazioni rese in atto e/o comunque acquisite dallo studio.

Le parti dichiarano di essere state da me notaio rese edotte sul contenuto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati sensibili, ed espressamente consentono ed autorizzano me notaio al trattamento dei "dati personali" e delle altre informazioni fornite nella fase istruttoria e nel contesto del presente atto, per gli adempimenti necessari e dovuti in ese-

cuzione dello stesso, nonché per esigenze organizzative dell'ufficio e che
gli stessi siano comunicati a terzi nei casi e nei modi previsti dalla legge.

* * * * *

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Io notaio ricevo il presente atto che è stato dattiloscritto da persona di
mia fiducia e da me notaio completato e **letto alle parti** che lo approvano
e lo sottoscrivono alle ore nove e minuti quarantacinque.

Occupi ventisette facciate sin qui di sette fogli.

Firmato

Francesca Contini

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

Vito Candiloro notaio