

Repertorio n. 2018

Raccolta n. 1589

COMUNE DI LUINO (Provincia di Varese)
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ART. 28-BIS,
D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380
CONVENZIONE URBANISTICA ACCESSORIA A PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventitré aprile duemilaventisei.

In Luino, Piazza Libertà n. 12.

Con me Andrea Bellorini, notaio in Luino, iscritto nel del collegio notarile di Milano, di si sono personalmente costituiti da una parte:

P2, nata a **P2** il giorno **P3**, domiciliata per la carica in **P3**

P3, la quale dichiara di intervenire in quest atto qua e: - amministratore unico in rappresentanza della società **VILLA**

PORTA S.R.L., numero di iscrizione all'Ufficio del registro di Commercio di VARESE REA VA214340, codice fiscale 01888120126, sede legale Colmegna (VA) via Angelo Palazzi 1, di seguito indicato come "Operatore";

- amministratore unico in rappresentanza della società **IL GROTTO S.R.L.**, numero di iscrizione all'Ufficio del registro di Commercio di VARESE REA VA391805, codice fiscale 03961760125, sede legale Colmegna (VA) via Angelo Palazzi 1; dall'altra parte:

P4 dott.ssa **P4**, nata a **P4**, in qualità di responsabile del Settore Infrastrutture-Territorio, tale nominata con Decreto Sindacale n. 8 del 2 aprile 2026 per Conferimento incarico di elevata qualificazione per il settore infrastrutture-territorio e attribuzione funzioni dirigenziali, domiciliata per la carica in Luino piazza Crivelli-Serbelloni n. 1, che interviene in rappresentanza del "**COMUNE DI LUINO**", con sede in Luino **P4** li Serbelloni n.1, codice fiscale: 84000310122 - partita IVA: 00238010128.

I componenti, della cui identità personale sono certo, di comune accordo, dichiarano congiuntamente di agire in vista della attuazione di un permesso di costruire convenzionato, in dispiegamento delle previsioni del P.G.T; per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente parte essenziale del suddetto permesso di costruire convenzionato.

PREMESSO

che la società **VILLA PORTA S.R.L.** ha presentato al Comune di Luino la richiesta di un permesso di costruire convenzionato, pervenuta in data 07/08/2025, prot. n. 24343, per un intervento di nuova costruzione al fine di ampliare la struttura alberghiera mediante la realizzazione di sei unità indipendenti a servizio dell'hotel esistente in Luino, località Colmegna, via Palazzi 1, sull'area così censita al Catasto Terreni del

Comune di Luino, sezione Colmegna, come segue:

foglio 9, particella 144, seminativo arborato, classe 3, are 5 centiare 60, reddito dominicale Euro 0,72, reddito agrario Euro 0,72;

foglio 9, particella 342, bosco ceduo, classe 2, are 12 centiare 00, reddito dominicale Euro 0,62, reddito agrario Euro 0,25;

foglio 9, particella 658, seminativo arborato, classe 2, are 6 centiare 50, reddito dominicale Euro 1,85, reddito agrario Euro 1,68.

Il tutto confinante con i mappali 149, 148, 730, 643 e meglio individuato con campitura celeste nella planimetria allegata al presente atto (all. A);

VILLA PORTA S.R.L. ha diritto di superficie sull'area in oggetto, di proprietà di COLMEG S.A., codice fiscale 00568370126 con sede legale in Svizzera (EE);

l'area interessata dall'intervento ricade in zona classificata nel vigente P.G.T, BT - Turistico alberghiero esistente di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

l'intervento oggetto della richiesta del Permesso di Costruire è quello risultante dagli elaborati tecnici all'uopo presentati e di seguito elencati, redatti a firma del progettista Arch. **P5**: Relazione tecnica illustrativa Relazione tecnica al punto 4.8 del DGR 3868 del 17.07.2015 e s.m.i. Tav. 1 - Estratti Tav. 2 - Azzonamento Tav. 3 - Rilievo fotografico Tav. 4 - Stato di fatto Tav. 5 - Stato di fatto Tav. 6 - Progetto Tav. 7 - Progetto Tav. 8 - Progetto Tav. 9 - Progetto Tav. 10 - Progetto Tav. 11 - Riscontri Tav. 12 - Riscontri Tav. 13 - Riscontri Tav. 14 - Parcheggi Tav. 15 - Schema fognario

che l'Operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto;

nel presente atto vengono identificate le obbligazioni gravanti sull'Operatore connesse all'attuazione degli interventi (privati e pubblici) previsti dal permesso di costruire convenzionato; Tutto ciò premesso, le parti, come sopra rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Valore giuridico delle premesse

Le premesse e gli allegati formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione di un intervento in zona BT- Turistico alberghiero esistente, consistente nella nuova costruzione di sei unità indipendenti a servizio dell'hotel esistente in Luino, località Colmegna, via Palazzi 1, secondo il progetto allegato e i dati richiamati nella narrativa alla presente convenzione, ammesso dallo strumento urbanistico generale comunale;

L'intervento comporta la verifica della dotazione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico in riguardo alla destinazione ed è subordinato a Piano Attuativo.

Art. 3 - Obbligazioni a carico dell'Operatore

L'Operatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare attuazione al progetto del permesso di costruire convenzionato in osservanza, oltre a quanto qui stabilito, delle prescrizioni del vigente strumento urbanistico generale e del Regolamento Edilizio.

Art. 4 - Determinazione del Contributo di costruzione

Il contributo da corrispondere, in ragione delle specialità previste dalla presente convenzione, con riferimento alla vigente regolamentazione comunale, è così stabilito:

a) Oneri di urbanizzazione primaria:

$174,96 \text{ mq} \times 11,02 \text{ €/mq} = 1.928,06 \text{ €}$

b) Oneri di urbanizzazione secondaria: $174,96 \text{ mq} \times 16,52 \text{ €/mq} = 2.890,34 \text{ €}$

c) Quota afferente al costo di costruzione: $174,96 \text{ mq} \times 1.214,00 \text{ €/mq} \times 3\% = 6.372,04 \text{ €}$

Totale contributi concessori = $1.928,06 \text{ €} + 2.890,34 \text{ €} + 6.372,04 \text{ €} = 11.190,44 \text{ €}$

Art. 5 - Dotazione parcheggi privati e aree a standard urbanistici

Il Piano di Governo del Territorio prevede due differenti dotazioni di parcheggi:

· Area a standard: pari al 100% della superficie lorda della nuova costruzione (art. 10 NTA Piano dei Servizi):

$100\% \text{ SL} = 174,96 \text{ mq}$

Valore monetario: $174,96 \text{ mq} \times 136,12 \text{ €/mq}$ (DCC n. 2 del 07/02/2023 + agg. ISTAT) = $23.815,56 \text{ €}$

· Area di carattere privato: l'intervento proposto prevede la dotazione di un posto auto per ogni camera aggiunta, pertanto si rende necessario reperire n. 6 posti a servizio della struttura alberghiera.

I parcheggi vengono reperiti in parte nell'area di progetto (n. 2 posti auto) ed in parte nell'area cortilizia di proprietà della società il GROTTO S.R.L. che si rende disponibile a definire un atto di vincolo di 4 unità parcheggio in favore della società VILLAPORTA S.R.L., che si allega alla presente convenzione (art. 11 NTA Piano delle Regole) quale **all. A.**

IL GROTTO S.R.L., che sottoscrive la presente convenzione, a mezzo della rappresentante, dichiara di accettare quanto sopra e vincola le aree sopra individuate per il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi previste;

La dotazione di parcheggi è quantitativamente legata allo svolgimento dell'attività e deve essere rimodulata in caso di ampliamento o riorganizzazione della medesima.

Art. 6 - Attuazione del progetto

L'attuazione del progetto avverrà in conformità a quanto regolato dalla presente convenzione, al Regolamento Edilizio, al-

la vigente strumentazione urbanistica e nel rispetto degli elaborati progettuali.

Sono ammesse variazioni non essenziali entro i termini e limiti stabiliti dalla vigente normativa regionale, L. R. n. 12/2005 attuativa di quanto disposto dall'art. 32 del DPR n. 380/01 e comunque non suscettibili di modificare gli impegni assunti con la presente convenzione in relazione ai termini qualitativo-morfologici o parametrico e dimensionali del progetto.

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

In caso di mutamento sostanziale del quadro degli impegni assunti per la continuità delle funzioni insediate si dovrà provvedere a nuovo convenzionamento.

Per i termini di inizio e ultimazione dei lavori del Permesso di costruire si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 15 del DPR n. 380/01.

Considerato che, nell'ambito di un più ampio progetto di rigenerazione del territorio comunale promosso dalla Amministrazione Pubblica, risulta opportuno riqualificare il lungolago compreso tra le foci del Torrente Colmegno e del Valle Torretta in località Colmegna, già adibito a parcheggio e parco pubblico, al fine di attivare un processo di "cattura di valore" capace di generare benefici per la clientela delle attività turistiche della zona e per la comunità, in ragione della rilevante vocazione turistica, naturalistica e paesaggistica del contesto, l'Operatore si impegna a finanziare lo studio e la redazione di un progetto di riqualificazione della suddetta area, come meglio dettagliato all'art. 7, e alla fornitura e posa di arredi per area da picnic.

Art. 7 - Standard qualitativo

Accertato che la zona è già dotata di spazi destinati a parcheggio e a verde pubblico, si ritiene opportuno riqualificare questi spazi per renderli maggiormente fruibili da parte dei residenti e dei visitatori.

a) L'Operatore si impegna a finanziare la redazione di un Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (art. 41 del DPR 36/2023) dell'area compresa tra le foci del Torrente Colmegno e del Valle Torretta come meglio rappresentata nella planimetria allegata **(All. B)**.

La destinazione funzionale delle opere è ricondotta alla categoria E.19 - Arredamenti con elementi singolari, parchi urbani, parchi ludici attrezzati, giardini e piazze storiche, opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale di aree urbane e redazione di rilievo planoaltimetrico.

Il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica sarà redatto nel rispetto di quanto previsto dall'allegato 1.7 "Contenuti minimi del quadro esigenziale, del documento di fattibilità delle alternative progettuali, del documento di indirizzo della progettazione, del progetto di fattibilità tecnica ed economica

e del progetto esecutivo" del DPR 36/2023.

Esso dovrà comprendere i contenuti minimi e sarà costituito dagli elaborati indicati nella Sezione II del medesimo allegato, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento.

Dovrà essere inoltre predisposta la documentazione necessaria ai fini della richiesta di autorizzazione paesaggistica.

b) L'Operatore si impegna altresì ad allestire un'area picnic a servizio dei bagnanti, con la fornitura e posa di tavoli con sedute e cestini per la raccolta differenziata dei rifiuti su adeguato basamento pavimentato.

Gli elementi di arredo dell'area picnic dovranno essere preventivamente concordati e approvati dalla Amministrazione Comunale, previa presentazione di apposito computo metrico estimativo delle opere da realizzarsi, comprensivo dei costi relativi agli arredi previsti.

L'area picnic dovrà inserirsi nel nuovo progetto di riqualificazione del lungolago; a tal fine, gli arredi dovranno essere scelti in modo tale da poter essere recuperati e riutilizzati al momento della realizzazione del nuovo intervento progettuale complessivo.

Art. 8 - Garanzie per l'esatto adempimento delle obbligazioni gravanti sull'Operatore.

L'operatore si obbliga a:

· Versare l'importo corrispondente agli oneri di urbanizzazione secondaria e delle aree a standard pari al valore complessivo di € 26.705,90 prima del rilascio del titolo edilizio autorizzativo.

Inoltre, a titolo di interesse pubblico, si obbliga a:

. Incaricare lo studio di progettazione formA.3. con sede in Seregno, via Cadore 228 PI 09818910961 per la redazione di uno studio di fattibilità tecnico-economica, composta degli elaborati come sopra descritti, per la riqualificazione del tratto di lungo lago di Colmegna evidenziato nell'**allegato "B"**.

I costi relativi la progettazione rimangono in carico all'operatore.

Il progetto dovrà essere inviato in formato digitale pdf tramite PEC al Comune di Luino entro 30 giorni lavorativi dalla firma della presente convenzione.

Il progetto dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

La mancata consegna comporta il decadimento della presente Convenzione e quindi dello stesso Permesso di Costruire Convenzionato. · Allestire un'area picnic, come meglio descritta all'art. 7, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (art. 45 L.R. 12/2005) e del contributo afferente al costo di costruzione (art. 1bis L.R. 12/2005) pari almeno all'importo complessivo di € 8.300,10.

L'Operatore si impegna a completare tali opere prima della Segnalazione Certificata di Agibilità del primo edificio co-

struito e comunque entro il termine di validità della presente Convenzione.

Il completamento delle opere dovrà essere accertato con apposito verbale a seguito di sopralluogo da parte di un tecnico comunale.

Art. 9 - Durata della Convenzione

L'efficacia della convenzione è pari all'efficacia del permesso di costruire a cui accede. Al riguardo, l'Operatore dà atto e riconosce che l'esatta osservanza degli impegni con essa assunti costituisce il presupposto necessario per l'ottenimento e mantenimento dell'agibilità degli immobili da realizzarsi in attuazione del permesso di costruire convenzionato.

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.

Ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le Parti e approvata dall'organo competente del Comune interessato.

Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del Piano di Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio del Comune di Luino nonché ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Art. 10 - Spese inerenti alla convenzione

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto, comprese le spese di frazionamento 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 in bollo dello stesso.

Art. 11 - Alienazione

In caso di alienazione delle aree oggetto del progetto, l'Operatore e la società IL GROTTO SRL si obbligano a trasferire ai propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi, gli oneri e i vincoli derivanti e assunti con la presente convenzione. L'operatore e la società IL GROTTO SRL sono pertanto solidalmente responsabili nei confronti del Comune di Luino per tutti gli obblighi assunti.

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, l'Operatore originario rimane obbligato in proprio e in solido con gli acquiren-

ti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

Art. 12 - Trascrizione e rinuncia ipoteca legale

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Ufficio del Territorio di Varese, sui mappali meglio indicati in premessa, 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. 13 - Rinvio alle normative e regolamenti vigenti.

Per tutto quanto non contenuto nel presente atto si fa pieno riferimento alle leggi 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 alle Leggi Regionali n. 12/05, n. 27/2015 e successive modificazioni ed integrazioni.

Rientrando la presente convenzione tra gli accordi procedurali 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.

In materia di realizzazione dei lavori per le opere di urbanizzazione, per quanto applicabili, si rinvia ai "rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale previsti dal capo II del titolo I della parte VI del Codice dei Contratti".

Di quest'atto ho dato lettura alle parti, omessa la lettura degli allegati per volontà delle stesse che lo sottoscrivono alle ore 9:56.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su quattro fogli per sette pagine.F.to

F.to

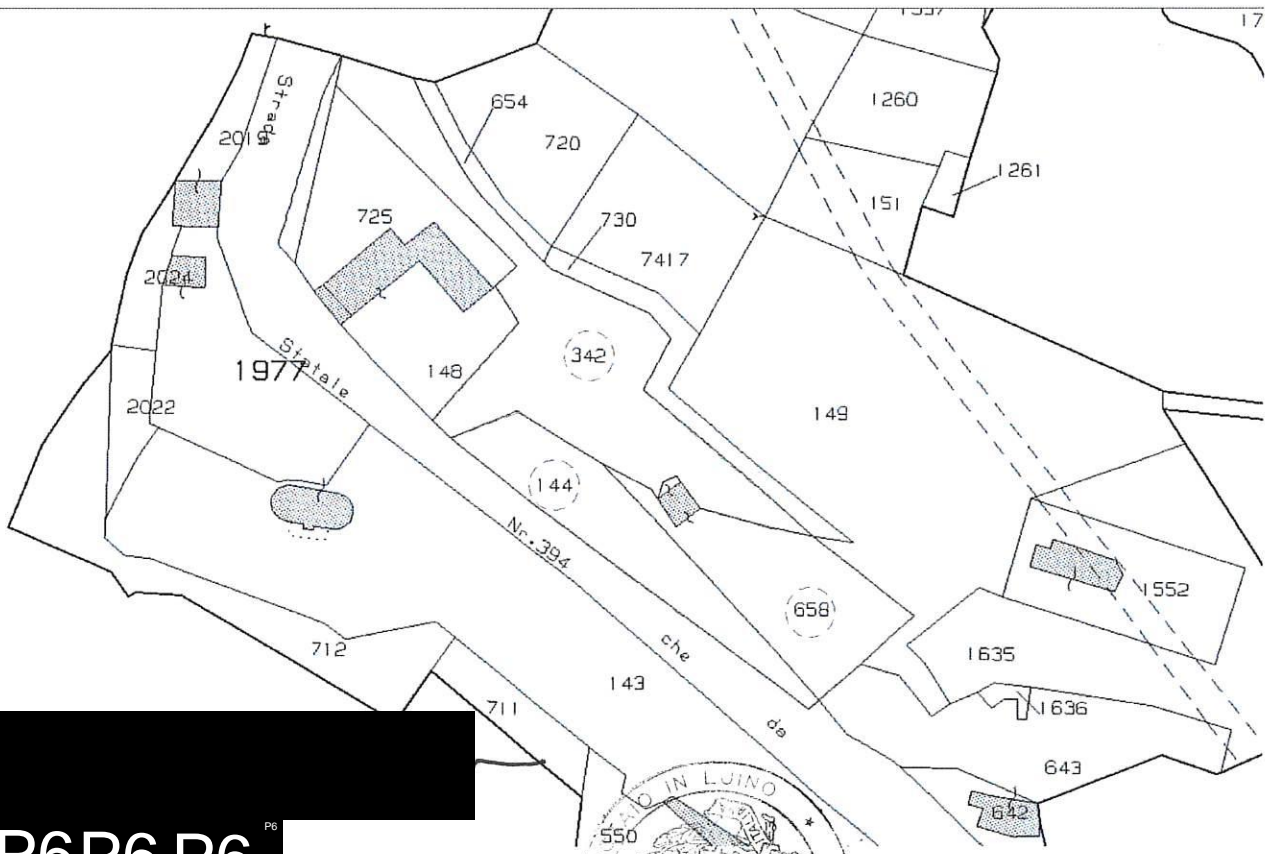
F.to n rea

P2
P4

PIANTA DELLE COPERTURE



Foglio 9, mappale 144 - 342 - 658

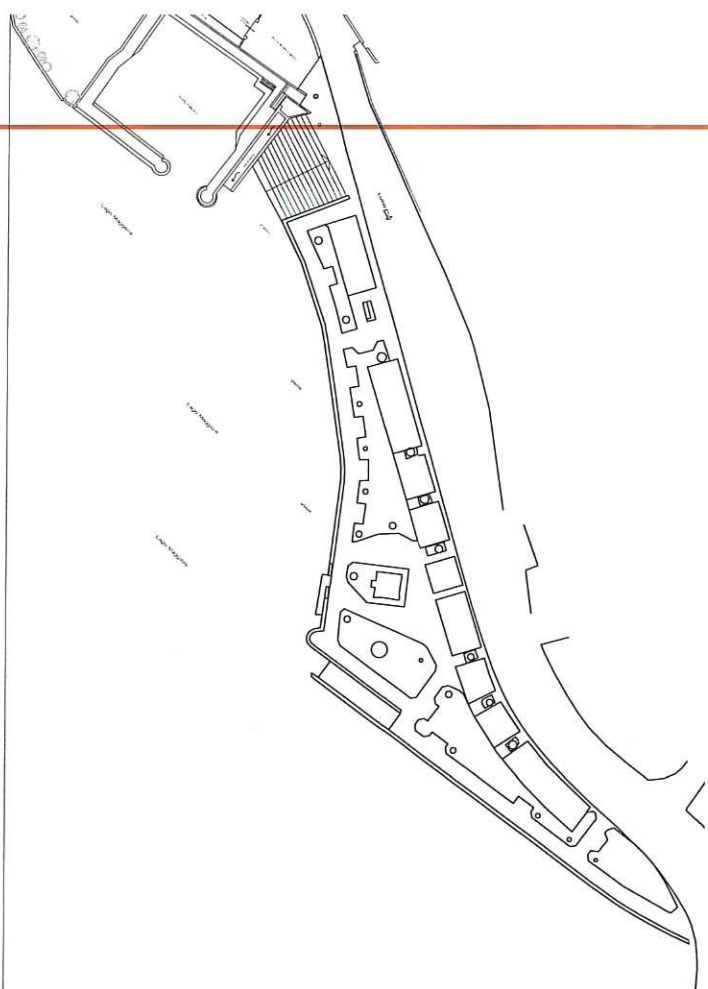
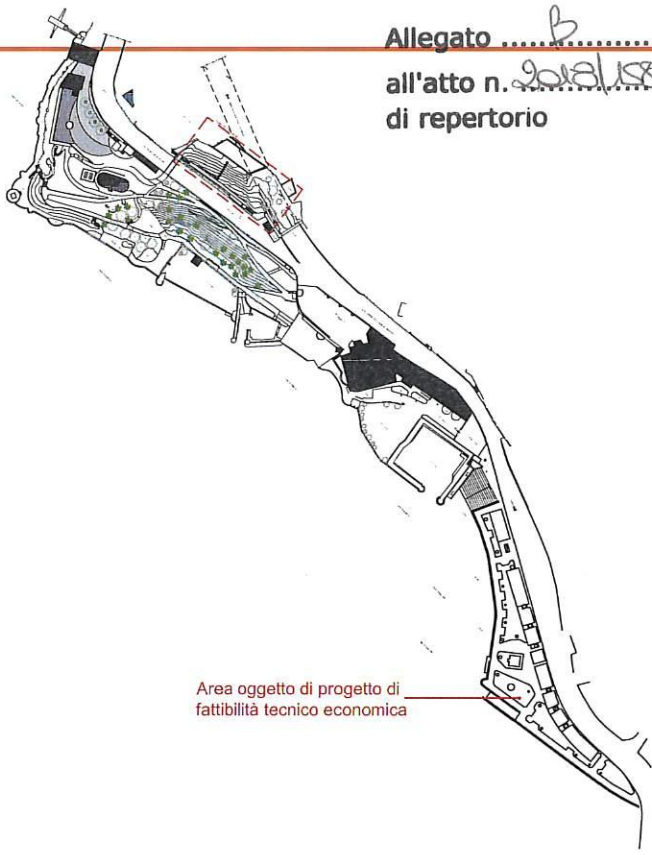


P6 P6 P6 P6 P6
Allegato A



Allegato o'galla
n' affito n'
di ib

Allegato^B.....
all'atto n. ^{2018/USP}.....
di repertorio



P7
[REDACTED]

Allegato B



Io sottoscritto Andrea Bellorini, notaio in Luino, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Milano, certifico, ai sensi dell'art. 22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter della L. N., mediante apposizione della firma digitale rilasciatami dal Consiglio Nazionale del Notariato, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

13/05/2026