

Originale



COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 169 IN DATA 29/09/2011

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE -
ARTIGIANALE IN ZONA D2, DENOMINATO "MONDISCIA NORD"**

L'anno **duemilaundici**, addì **ventinove** del mese di **settembre** alle ore **18:55**, nella solita sala delle adunanze del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dal Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e dallo Statuto, si è riunita la Giunta comunale.

Intervengono i Signori:

<u>COGNOME E NOME</u>	<u>QUALIFICA</u>	<u>PRESENZE</u>
PELLICINI Avv. Andrea	SINDACO	SI
COMPAGNONI Dr. Franco	VICE-SINDACO	SI
TALDONE Dr. Giuseppe	ASSESSORE	SI
BAROZZI Geom. Alessandro	ASSESSORE	SI
CASTELLI Dott. Piermarcello	ASSESSORE	NO
MIGLIO Alessandra	ASSESSORE	SI
SGARBI Rag. Dario	ASSESSORE	SI
PRESENTI: 6		ASSENTI: 1

Partecipa all'adunanza con le funzioni attribuite dalle sopracitate normative: IL VICE SEGRETARIO GENERALE **Dott. Francesco FACHINI**.

Il Sindaco **Avv. Andrea Pellicini**, assume la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta comunale a trattare l'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE -
ARTIGIANALE IN ZONA D2, DENOMINATO "MONDISCIA NORD"**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Signor Della Torre Carlo in qualità di Amministratore Unico della Società **Magazzini Generali Doganali Alto Verbano s.r.l.** con sede in Busto Arsizio (VA) Via XX Settembre n. 44, il Signor Giorgio Faroni in qualità di Amministratore Unico della Società **Brokers Finanziaria s.r.l.** con sede in Busto Arsizio Via XX Settembre n° 44, il Signor Leccese Pietro in qualità di Amministratore Unico della Società **Gruppo Leccese s.a.s. di Leccese P. & C** con sede in Luino C.so XXV Aprile n° 24, il Signor **Benecchi Silvio**, residente a Germignaga in Via Cavour n. 8, e la signora **Cremonese Daria** residente a Germignaga in Via Cavour n. 8 in data 23 dicembre 2010 prot. 21844 ed ulteriore documentazione a completamento consegnata in data 19 settembre 2011, prot. 15708, hanno presentato una proposta di Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata a destinazione industriale - artigianale denominato "Mondiscia Nord" sull'area di proprietà identificata ai mappali 771 - 773 - 776 - 778 - 2890 - 2372 - 862 - 964 - 2371 - 2216 - 2217 - 774 - 835 - 2891 - 772 - 775 - 777 - 881 - 901 - 2181 sezione censuaria di Luino e ricadente in Zona D2 del vigente P.R.G. sito in Via Gorizia;

CONSIDERATO che il Piano di Lottizzazione non risulta perimetrato dal PRG vigente quindi che la conformazione giuridica del perimetro avviene per quanto disposto dal presente atto nonché dalla deliberazione approvativa del piano;

RILEVATO che il piano attuativo è stato proposto con delimitazione della superficie fondiaria calcolata al netto della superficie corrispondente al fosso Mondiscia che lambisce un lato dell'ambito di intervento;

CONSIDERATO che il piano Mondiscia Nord risulta quota parte - complementare della previsione di PRG - di un ambito più ampio a destinazione industriale-artigianale D2 che ricomprende anche il piano denominato Mondiscia Sud approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 234 del 21 ottobre 2008 attualmente in fase di esecuzione;

RILEVATO che a partire dalla attuazione del piano Mondiscia Sud è stata prevista la traduzione delle indicazioni di PRG per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie proponendo che la strada di arroccamento interna al sistema urbanistico sia realizzata direttamente in quota parte dai due piani Mondiscia Nord e Sud, per i tratti fronteggianti gli stessi e per la quota parte relativa al collegamento alto con la Via Gorizia mediante opportuna previsione nel programma triennale delle opere pubbliche comunali con contribuzione diretta dei due piani proporzionalmente ripartite in base ai rispettivi dimensionamenti;

ATTESO che il convenzionamento del Mondiscia Sud ha previsto tale contribuzione per la realizzazione della quota residua della strada interna da realizzarsi in capo al Comune in Euro 76.000,00;

PRESO ATTO che il piano Mondiscia Nord per la medesima contribuzione prevede nello schema di convenzione la contribuzione pari ad Euro 44.000,00;

RITENUTO pertanto, in considerazione del fatto che tale tratto terminale della strada interna risulta utile e necessaria in ragione del completamento dei due piani, quindi per il soddisfacimento di esigenze pregresse relative a insediamenti già esistenti, di prevedere la realizzazione di tale impegno da parte del Comune nella terza annualità del prossimo programma per le opere pubbliche;

ATTESO che il progetto di Piano di Lottizzazione in oggetto viene proposto per la realizzazione di fabbricati ad uso industriale-artigianale, secondo quanto previsto dall'art. 34 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Luino;

VISTI ed esaminati gli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione, predisposti dall'Arch. Barbara Parietti con studio in Germignaga (VA), Via Bodmer n. 29, di seguito elencati:

- Schema di convenzione urbanistica
- Copia documenti attestanti la proprietà
- Elaborato A: Relazione tecnica illustrativa e documentazione fotografica
- Elaborato B: norme tecniche d'attuazione
- Elaborato C: Relazione geologica e relazione idraulica
- Elaborati grafici urbanistici in n. 8 tavole
 - 1) Inquadramento urbanistico
 - 2) Rilievo piano altimetrico
 - 3) Planimetria con vincoli e verifica superficie edificabile
 - 4) Planimetria generale e sezione (situazione di progetto)
 - 5) Aree in cessione e bozza di frazionamento
 - 6) Verifica superficie reale ed aree in cessione
 - 7) Verifica superfici opere di urbanizzazione 1[^] e 2[^]
 - 8) Schema urbanizzazioni
- progetto preliminare delle opere di urbanizzazione 1[^] in n. 4 tavole;
 - 1/a) identificazione aree
 - 2/a) planimetria generale urbanizzazioni
 - 3/a) sezione longitudinale
 - 4/a) particolari costruttivi
- progetto preliminare delle opere di urbanizzazione 2[^] in n. 3 tavole;
 - 1/a) identificazione aree
 - 2/a) planimetria generale e sezione
 - 3/a) particolari costruttivi
- Elaborato D: quantificazione parametrica dei costi delle opere di urbanizzazione 1[^];
- Elaborato E: quantificazione parametrica dei costi delle opere di urbanizzazione 2[^];
- Elaborato F: quadro economico

ATTESO che quota parte delle aree necessarie alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione afferenti ai mappali 5087 - 5088 non risultano di proprietà dei proponenti ma che con specifico impegno sottoscritto dal Signor Della Torre Carlo in qualità di Amministratore Unico della Società **Magazzini Generali Doganali Alto Verbano s.r.l.** con sede in Busto Arsizio (VA) Via XX Settembre n. 44, nonché operatore del piano denominato "Mondiscia Nord" in data 29 settembre 2011, prot. 16439, si impegna a rilevare le aree necessarie prima della approvazione definitiva del piano sollevando il Comune da ogni incombenza ed impegno corrispondente alla messa in pregiudizio del completamento della procedura di approvazione del piano;

ACCERTATO che il Piano di Lottizzazione risulta completo della documentazione necessaria;
DATO ATTO altresì che la Commissione Territorio ha preso visione del progetto nella seduta del 27 settembre 2011 non formulando alcun rilievo;

VISTI i pareri di sostenibilità economica dello studio di massima delle opere di urbanizzazione e della coerenza con la rete fognaria rispettivamente espressi dal servizio infrastrutture e dal servizio ecologia ed ambiente del Comune di Luino;

VISTA la relazione tecnico-giuridica redatta dal Responsabile del Servizio Territorio, Arch. Graziella Cusano, in cui si attesta la conformità del progetto di Piano di Lottizzazione in oggetto alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie;

RITENUTO pertanto di disporre le procedure di approvazione del Piano di Lottizzazione, adottando gli elaborati predisposti;

VISTO lo schema di convenzione predisposto dall'operatore allegato al Piano di Lottizzazione e reputato lo stesso idoneo a disciplinare i rapporti tra il Comune e l'Operatore fermo restando il perfezionamento degli impegni assunti dal proponente in ordine alla acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che, secondo precisa impegnativa degli stessi interverrà prima della approvazione definitiva del piano;

CONSIDERATO che è in corso il procedimento per la redazione del PGT e che quindi si ritiene utile dare effettività al piano ponendo il limite temporale di massimo 90 gg. quale termine perentorio alla stipula della convenzione per l'attuazione del piano, così come accettato dai proponenti;

VISTO l'art. 5 comma 13 del D.L. 70/2011, convertito in legge 12 luglio 2011 n.106, il quale stabilisce che "... i piani attuativi ... conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale;

VISTA la nota esplicativa emessa dalla Regione Lombardia in data 07.07.2011, la quale chiarisce che "... il termine "approvati", in coerenza con gli obiettivi di semplificazione perseguiti dal legislatore statale, è da intendersi comprensivo anche della fase di adozione del piano attuativo" a far tempo dall'11 settembre 2011;

RITENUTO pertanto di disporre le procedure amministrative di approvazione del Piano di Lottizzazione di cui trattasi, adottando gli elaborati tecnici sopra elencati per gli effetti dell'art. 25 comma 8 bis della L.R. 12/05 ovvero di cui all'art. 3 della L.R. n. 23 del 1997;

VISTO il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 44613/1999, recepita con la deliberazione del Consiglio comunale n. 61/1999, ed entrato in vigore il 03/11/1999 con la pubblicazione sul B.U.R.L.;

VISTA la variante parziale al Piano Regolatore Generale, ai sensi della L.R. n. 51/1975 e della L.R. n. 1/2001 in adeguamento al P.R.G. vigente, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 14/12/2004; esame delle osservazioni e adozione definitiva con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 03/03/2005; approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 3310 dell'11/10/2006 di proposta di modifiche d'ufficio, accettate integralmente da questa Amministrazione con deliberazione consiliare n. 48 del 14/11/2006, che equivale ad approvazione definitiva della variante parziale al P.R.G., entrata in vigore con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 52 del 27/12/2006;

VISTA la Legge Urbanistica Nazionale n. 1150/1942 e sue successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, "Legge per il governo del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23;

ACQUISITO il parere favorevole ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dal Responsabile del Settore Territorio in ordine alla regolarità tecnica;

DATO ATTO della propria competenza in materia ai sensi dell'articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. **DI ADOTTARE** nelle forme di legge, per le motivazioni indicate in premessa, il Piano di Lottizzazione in Zona D2 - "Produttive / espansione" - di iniziativa privata, in Via Gorizia denominato "Mondiscia Nord", proposto dal Signor Della Torre Carlo in qualità di Amministratore Unico della Società Magazzini Generali Doganali Alto Verbano s.r.l., il Signor Giorgio Faroni in qualità di Amministratore Unico della Società Brokers Finanziaria s.r.l., il Signor Leccese Pietro in qualità di Amministratore Unico della Società Gruppo Leccese s.a.s. di Leccese P. & C., il Signor Benecchi Silvio e la signora Cremonese Daria, in conformità agli elaborati specificati in premessa e redatti dall'Arch. Barbara Parietti con studio in Germignaga (VA), Via Bodmer n. 29, per la realizzazione di fabbricati a destinazione industriale / artigianale sull'area identificata ai mappali 8771 - 773 - 776 - 778 - 2890 - 2372 - 862 - 964 - 2371 - 2216 - 2217 - 774 - 835 - 2891 - 772 - 775 - 777 - 881 - 901 - 2181, foglio 9, Sezione censuaria di Luino.
2. **DI APPROVARE** lo schema di convenzione, allegato come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
3. **DI FISSARE**, per le motivazioni esposte in narrativa, il limite temporale di massimo 90 gg, quale termine perentorio alla stipula della convenzione per l'attuazione del piano, decorrenti dalla data di notifica della presente.
4. **DI DARE ATTO** che, secondo l'impegnativa presentata dai proponenti entro la approvazione definitiva del piano sarà proposta per la presa d'atto la piena disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione.
5. **DI IMPEGNARSI** a proporre l'inserimento nella terza annualità del prossimo programma delle opere pubbliche la realizzazione del tratto terminale della strada di arroccamento interna mediante le contribuzioni rispettivamente e proporzionalmente proposte nei piani Mondiscia Sud e Nord.
6. **DI PRENDERE ATTO** che l'approvazione del Piano Attuativo avverrà con la procedura di cui all' art. 3 della L.R. n. 23/1997 così come stabilito dall'art. 25, comma 8-bis, della Legge regionale n. 12/2005.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATA l'urgenza di provvedere in merito, al fine di rispettare i tempi procedurali imposti dalla normativa regionale, con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

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



COMUNE DI LUINO

(Provincia di Varese)

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE -
ARTIGIANALE IN ZONA D2, DENOMINATO "MONDISCIA
NORD".**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Motivi ed osservazioni:

Luino, lì 29/09/2011



**RESPONSABILE DEL SETTORE
SETTORE TECNICO**
(Arch. Stefano INTROINI)

COMUNE DI LUINO
PROVINCIA DI VARESE

19 SET. 2011

PROT. N° 15708
Cat. Classe Fasc.

COMUNE DI LUINO

PROVINCIA DI VARESE

CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 28 LEGGE 1150/1942

EX ART. 46 L.R. 12/2005

con il Comune di Luino per l'attuazione del Piano di Lottizzazione
convenzionato, di iniziativa privata,
in Via Gorizia , Zona D2 del P.R.G. del Comune di Luino,
denominato "MONDISCIA NORD".

REPUBBLICA ITALIANA

In nome della legge

L'anno duemilaundici, il giorno del mese di
.....

Innanzi a me Dott. Notaio, con studio in
..... ed iscritto presso il Collegio Notarile di
....., senza assistenza di testimoni avendovi i comparenti
concordemente e con il mio assenso rinunciato.

Sono presenti le parti:

- il Signor Della Torre Carlo in qualità di Amministratore Unico della Società **Magazzini Generali Doganali Alto Verbano s.r.l.** con sede in Busto Arsizio Via XX Settembre n° 44 (P.IVA. 0049854 012 9);
- il Signori Giorgio Faroni in qualità di Amministratore Unico della Società **Brokers Finanziaria s.r.l.** con sede in Busto Arsizio Via XX Settembre n° 44 (P.IVA. 0145020 012 4);
- il Signor Leccese Pietro in qualità di Amministratore Unico della Società **Gruppo Leccese s.a.s. di Leccese P. & C** con sede in Luino C.so XXV Aprile n° 24 (P.IVA. 0176253 012 7);
- il Signor **Benecchi Silvio** nato a Luino il 12/07/1939 (cod. fisc. BNC

SLV 39L12 E734Q), residente a Germignaga in Via Cavour n. 8;

- la signora **Cremonese Daria** nata a Merano il 20/11/1946 (cod. fisc. CRM DRA 46S60 F132V), residente a Germignaga in Via Cavour n. 8;

di seguito indicati come OPERATORE, proprietari degli immobili interessati dagli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione in oggetto, come di seguito meglio precisato;

- il COMUNE DI LUINO, con sede in Luino, Piazza Crivelli Serbelloni n. 1, cod. fisc. 84000310122 e P.Iva 00238010128, rappresentato dal Dott. Arch. Stefano Introini, nato a Cittiglio (VA) il giorno 27 maggio 1961, architetto, il quale interviene in veste di Dirigente del Settore Tecnico dello stesso Comune, autorizzato in forza di Decreto Sindacale del 25 agosto 2011 n. 7, e domiciliato per il presente atto presso la sede comunale in Luino, di seguito indicato come COMUNE;

Detti componenti, delle cui identità personale, qualifica e poteri io sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale,

giuste le deliberazioni di seguito elencate con i relativi allegati:

- deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva, di adozione del Piano di Lottizzazione convenzionato, di iniziativa privata, denominato "Mondiscia Nord";
- deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva, avente ad oggetto "Piano Attuativo denominato Mondiscia Nord: aree per soddisfacimento standard urbanistici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione", che ha approvato la planimetria generale per la cessione al Comune delle aree per il soddisfacimento degli standard e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del piano attuativo;
- deliberazione di Giunta Comunale n. del,

esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione in oggetto;

- deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva, di approvazione del Piano di Lottizzazione convenzionato, di iniziativa privata, denominato “Mondiscia Nord”.

Vista

La strumentazione urbanistica in essere:

- Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione Consigliare n. 48 del 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 da questa Amministrazione con Deliberazione Consigliare n. 61 del 16 luglio 1999 che equivale ad approvazione definitiva del piano, entrato in vigore il 3 novembre 1999 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 44 del 3 novembre 1999;
- Variante parziale al Piano Regolatore Generale, in procedura ordinaria, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 14 dicembre 2004, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3310 del 11 ottobre 2006 di proposta di modifiche d’ufficio, accettate integralmente da questa Amministrazione con Deliberazione Consigliare n. 68 del 14 novembre 2006 che equivale ad approvazione definitiva del piano, entrato in vigore con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 52 del 27 dicembre 2006;

Premesso

- Che l’area interessata dal presente Piano di Lottizzazione detto “Mondiscia Nord” è classificata in Zona D2 dal sopra citato P.R.G. comunale con le destinazioni d’uso ammesse e disciplinate dall’art. 34 delle

Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;

- che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 57 della legge regionale n. 12 del 2005;
 - traliccio esistente e linea elettrica a 132 kV che subordinano valutazione del progetto da parte di Terna s.p.a.;

- Che il progetto di Piano di Lottizzazione di cui trattasi è quello risultante dagli elaborati tecnici all'uopo presentati e di seguito elencati, redatti a firma del progettista Arch. Barbara Parietti iscritta all'Ordine professionale degli Architetti di Varese al n. 1813, con studio in Germignaga (VA), Via A. Bodmer n. 29, ed approvati dal Comune di Luino con deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva a termini di legge:
 - Schema di convenzione urbanistica
 - Copia documenti attestanti la proprietà
 - Elaborato A: Relazione tecnica illustrativa e documentazione fotografica
 - Elaborato B: norme tecniche d'attuazione
 - Elaborato C: Relazione geologica e relazione idraulica
 - elaborati grafici urbanistici in n. 8 tavole
 - 1) Inquadramento urbanistico
 - 2) Rilievo piano altimetrico
 - 3) Planimetria con vincoli e verifica superficie edificabile
 - 4) Planimetria generale e sezione (situazione di progetto)
 - 5) Aree in cessione e bozza di frazionamento
 - 6) Verifica superficie reale ed aree in cessione
 - 7) Verifica superfici opere di urbanizzazione 1[^] e 2[^]
 - 8) Schema urbanizzazioni
 - progetto preliminare delle opere di urbanizzazione 1[^] in n. 4 tavole;
 - 1/a) identificazione aree

2/a) planimetria generale urbanizzazioni

3/a) sezione longitudinale

4/a) particolari costruttivi

- progetto preliminare delle opere di urbanizzazione 2[^] in n. 3 tavole;
 - 1/a) identificazione aree
 - 2/a) planimetria generale e sezione
 - 3/a) particolari costruttivi
- Elaborato D: quantificazione parametrica dei costi delle opere di urbanizzazione 1[^];
- Elaborato E: quantificazione parametrica dei costi delle opere di urbanizzazione 2[^];
- Elaborato F: quadro economico
- Che la Società Magazzini Generali Doganali Alto Verbano s.r.l. è proprietaria dei seguenti immobili compresi nell'ambito del Piano di Lottizzazione, identificati al Catasto Terreni del Comune di Luino, Foglio n. 9, Sezione censuaria di Luino:

MAPPALE	PROPRIETA'	SUPERFICIE CATASTALE MQ
771	Magazzini Gen. Dog. Alto Verbano s.r.l.	160
773	Magazzini Gen. Dog. Alto Verbano s.r.l.	190
776	Magazzini Gen. Dog. Alto Verbano s.r.l.	1780
778	Magazzini Gen. Dog. Alto Verbano s.r.l.	800
2890	Magazzini Gen. Dog. Alto Verbano s.r.l.	780
	sommano	3.710

Inoltre:

- Che la Società Brokers Finanziaria s.r.l. è proprietaria dei seguenti immobili compresi nell'ambito del Piano di Lottizzazione, identificati al Catasto Terreni del Comune di Luino, Foglio n. 9, Sezione censuaria di Luino:

MAPPALE	PROPRIETA'	SUPERFICIE CATASTALE MQ
2372	Brokers Finanziaria s.r.l.	70
	sommano	<u>70</u>

Inoltre:

- Che la Società Gruppo Leccese s.a.s. è proprietaria dei seguenti immobili compresi nell'ambito del Piano di Lottizzazione, identificati al Catasto Terreni del Comune di Luino, Foglio n. 9, Sezione censuaria di Luino:

MAPPALE	PROPRIETA'	SUPERFICIE CATASTALE MQ
862	Gruppo Leccese s.a.s.	370
964	Gruppo Leccese s.a.s.	40
2371	Gruppo Leccese s.a.s.	30
2216	Gruppo Leccese s.a.s.	120
2217	Gruppo Leccese s.a.s.	70
2218	Gruppo Leccese s.a.s.	100
	sommano	<u>730</u>

Inoltre:

- Che il Signor Benecchi Silvio è proprietario dei seguenti immobili compresi nell'ambito del Piano di Lottizzazione, identificati al Catasto Terreni del Comune di Luino, Foglio n. 9, Sezione censuaria di Luino:

MAPPALE	PROPRIETA'	SUPERFICIE CATASTALE MQ
774	Benecchi Silvio	330
835	Benecchi Silvio	300

2891	Benechi Silvio	800
		sommano 1.430

Inoltre:

- Che i Signori Benechi Silvio e Cremonese Daria sono proprietari dei seguenti immobili compresi nell'ambito del Piano di Lottizzazione, identificati al Catasto Terreni del Comune di Luino, Foglio n. 9, Sezione censuaria di Luino:

MAPPALE	PROPRIETA'	SUPERFICIE CATASTALE MQ
772	Benechi Silvio e Cremonese Daria	380
775	Benechi Silvio e Cremonese Daria	280
777	Benechi Silvio e Cremonese Daria	1.630
881	Benechi Silvio e Cremonese Daria	440
901	Benechi Silvio e Cremonese Daria	370
		sommano 3.100

Inoltre:

- Che i Signori Benechi Silvio e Cremonese Daria sono procuratori dei seguenti immobili compresi nell'ambito del Piano di Lottizzazione, identificati al Catasto Terreni del Comune di Luino, Foglio n. 9, Sezione censuaria di Luino:

MAPPALE	PROPRIETA' con procura	SUPERFICIE CATASTALE MQ
2181	Benechi Silvio e Cremonese Daria	140
		sommano 140

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE IN P.L. 9.180

- Che l'Operatore, con atto n.è divenuto proprietario delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e segnatamente:

parte dell'area interessata dal mappale 5087

parte dell'area interessata dal mappale 5088

- Che l'Operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

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

Art. 1 Allegati alla convenzione.

Fanno parte della presente convenzione:

- le premesse.

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

Art. 2 Oggetto della convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano di Lottizzazione convenzionato, denominato "Mondiscia Nord", di iniziativa privata, in Via Gorizia, in Zona D2 del vigente P.R.G. del Comune di Luino, secondo il progetto approvato di cui agli atti citati in premessa, in osservanza dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942, dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale comunale.

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 Piano di Lottizzazione secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale e quanto previsto dalle specifiche di progetto e stabilito nelle presenti norme in termini di dimensionamento, di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cessione di

diritti ed aree a destinazione pubblica.

Art. 4 Attuazione del progetto di Piano di Lottizzazione.

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avverrà in conformità agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, agli articoli della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati progettuali del Piano di Lottizzazione stesso che prevede l'organizzazione in un unico lotto, come risulta dal progetto planivolumetrico e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione citati in premessa.

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, l'Operatore può presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero presentare le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità agli strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione ed alle relative norme di attuazione. L'efficacia dei permessi di costruire è subordinata al pagamento del contributo di concessione ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o delle denunce di inizio attività.

Per le costruzioni assentite prima del collaudo delle opere di urbanizzazione, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di riarticolazione sia in lotti sia in comparti funzionali, dovranno essere riproporzionati ovvero verificati tutti i parametri ed i dati urbanistici ed approvata in via amministrativa la verifica dimensionale complessiva.

E' prevista la destinazione industriale - artigianale ed attività compatibili secondo le prescrizioni del P.R.G.

L'ultimazione dell'intervento relativo alla realizzazione dei fabbricati avverrà entro il termine di validità del Piano di Lottizzazione convenzionato e cioè 5 anni della stipula della presente convenzione.

Entro tale data devono essere state realizzate le costruzioni, previo conseguimento dei necessari titoli abilitativi, fermo restando le diverse previsioni di tempi e modalità relativamente alle opere di urbanizzazione di seguito specificati ed accettati.

Qualora nei termini di efficacia del Piano di Lottizzazione non venissero completate le costruzioni previste, le parti convengono che è in facoltà del Comune di non rilasciare ulteriori permessi di costruire o non accettare denunce di inizio attività e di procedere alla variazione delle previsioni urbanistiche delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione; ciò sempre fatto salva l'azione di rescissione della convenzione nel caso di gravi inadempienze dell'Operatore. In tal caso si applicano le disposizioni di cui al Titolo II del D.P.R. n. 380/2001.

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 nei permessi di costruire ed autorizzazioni, giusta relazione ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 152/2006, della L.R. n. 26/2003 e dei Regolamenti Regionali nn. 2, 3, 4 del 24.03.2006.

Art. 5 Dimensionamento del Piano di Lottizzazione.

Il Piano di Lottizzazione è stato redatto in attuazione delle disposizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., secondo i seguenti indici:

- $Ut = 0,70 \text{ mq/mq}$ Indice di utilizzazione territoriale

- $U_f = 0,90$ mq/mq Indice di utilizzazione fondiaria
- $H = 10,00$ ml Altezza massima delle costruzioni
- $R_c = 70\%$ Rapporto massimo di copertura
- $D_{cf} = 5,00$ ml Distanza dai confini di proprietà
- $D_s = 5,00$ ml Distanza minima dalla sede stradale

Ed inoltre, rispetterà il seguente dimensionamento e le verifiche urbanistiche di carattere generale:

Superficie Territoriale di P. L. : mq 9.785,05

Superficie in cessione : mq 903,56

Superficie fondiaria di P.L. : mq 8.643,96

Superficie coperta massima ammissibile :

$(S_f \times R_c) = \text{mq } 8.643,96 \times 70\% : \text{mq } 6.050,77$

Superficie coperta massima realizzabile : mq 2.804,22

(vedi tav. 03)

SLP massima ammissibile:

$(S_t \times U_t) = \text{mq } 9.547,52 \times 0,7 \quad \text{mq } 6.683,26$

$(S_f \times U_f) = \text{mq } 8.643,96 \times 0,9 \quad \text{mq } 7.779,56$

SLP massima realizzabile :

mq. 2.804,22 x 2 piani calpestabili mq 5.608,44

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dopo l'approvazione del Piano di Lottizzazione, al momento della presentazione delle singole domande di permesso di costruire ovvero delle denunce di inizio attività, nei limiti dei dati caratteristici fissati dalla presente convenzione e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Art. 6 Verifica standard urbanistici.

Le vigenti disposizioni di legge impongono la commisurazione dello standard urbanistico secondo i sotto indicati valori.

Vengono calcolate come S.l.p. di progetto con uno standard di cessione pari a 10%:

- AREE A STANDARD richieste = mq 5.608,44 x 10% = mq 560,84

Gli standard urbanistici previsti da leggi e strumenti urbanistici vigenti saranno totalmente soddisfatti con la cessione e l'assoggettamento all'uso pubblico perpetuo a favore del Comune delle seguenti superfici destinate a:

- Aree per urbanizzazioni secondarie interne al perimetro di PL destinate al percorso di fruizione paesaggistica e aree verdi

Art. 7 Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno eseguite in conformità al progetto allegato al Piano di Lottizzazione e al progetto esecutivo presentato al Comune prima dell'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione ed approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.del

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.

Gli importi preventivati delle opere di urbanizzazione, di seguito indicati, dovranno essere adeguatamente documentati prima del collaudo; e se risultano maggiori del costo preventivato non danno luogo a conguaglio.

Art. 8.1 Opere di urbanizzazione primaria.

L'Operatore si obbliga per sé e per i propri 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 costruire o denunce di inizio attività.

Le opere di seguito elencate saranno realizzate in modo conforme per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano di Lottizzazione approvato, dal progetto esecutivo approvato, quindi in conformità alle disposizioni che saranno impartite dagli Enti erogatori di pubblici servizi.

Le parti, nel prendere atto che il valore delle opere di urbanizzazione primaria risulta di €. 105.033,91 (diconsi Euro centocinquemilatrentatre/91 centesimi), così come indicato nella stima dei costi delle opere allegato al progetto di Piano di Lottizzazione adottato e poi determinato nel progetto esecutivo approvato prima dell'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione stesso stabiliscono di scomputare tale importo dal contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione primaria, così come determinati secondo le tabelle comunali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi. Resta inteso che sarà riconosciuto l'adeguamento ISTAT dell'importo stimato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e che, comunque, nel caso in cui il valore delle opere sia superiore al contributo calcolato in base alle tabelle comunali, le stesse opere saranno in ogni caso realizzate, rimanendo a carico dell'Operatore il maggiore importo e senza che lo stesso possa pretendere alcunché dal Comune.

L'Operatore in relazione al disposto del paragrafo II, quinto comma dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, così come meglio specificate nel progetto di Piano di Lottizzazione approvato e nel progetto esecutivo approvato:

- 1) strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;

- 2) fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- 3) rete di distribuzione del gas metano;
- 4) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- 5) rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione;
- 6) rete telefonica fissa.

Le nuove reti sono finalizzate all'urbanizzazione del nuovo insediamento ed i tracciati previsti sono quelli risultanti dal progetto esecutivo, con in capo all'Operatore ogni onere inerente l'acquisizione di autorizzazioni, permessi e delle necessarie servitù di passaggio relativamente ai tratti di nuova rete da posare all'interno di aree di proprietà privata, con pieno sollievo del Comune.

In considerazione della sufficienza funzionale del percorso di accesso al lotto si propone, e il Comune accetta, che il potenziamento a regola d'arte della bretella stradale prevista dal P.R.G., sia demandata all'attuazione in parte di altri diversi episodi urbanistici, in parte delegando direttamente l'Amministrazione Comunale mediante la corresponsione, di una quota pari a €. 44.000,00 (diconsi Euro quarantaquattromila / 00 centesimi) a valere quale contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in n. 3 rate da corrispondere con le seguenti modalità :

- 1^ rata pari al 50% del totale per una somma di € 22.000,00 (diconsi Euro ventidue/ 00 centesimi) all'atto della stipula della presente convenzione
- la restante quota pari a € 22.000,00 in successive n. 2 rate equivalenti, maggiorate degli interessi legali annui, che saranno versate a favore del Comune di Luino a 1 anno e 2 anni dalla stipula della presente convenzione.

A lavori ultimati dovrà essere predisposta una planimetria con l'indicazione dei percorsi effettivi dei tracciati relativi alle reti tecnologiche costituenti le opere di urbanizzazione primaria sopra indicate e delle relative quote di posa.

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 nei permessi di costruire ed autorizzazioni.

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 costruire o denuncie di inizio attività.

Le opere di seguito elencate saranno realizzate in modo conforme per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano di Lottizzazione approvato, dal progetto esecutivo approvato, quindi in conformità alle disposizioni che saranno impartite dagli Enti erogatori di pubblici servizi.

Le parti, nel prendere atto che il valore delle opere di urbanizzazione secondaria risulta pari a €. 29.599,57 (diconsi Euro ventinovecinquecentonovantanove/57 centesimi) così come indicato nella stima dei costi delle opere allegato al progetto di Piano di Lottizzazione adottato e poi confermato nel progetto esecutivo approvato prima della approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione stesso, stabiliscono di scomputare tale importo dal contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come determinati secondo le tabelle comunali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi.

Resta inteso che sarà riconosciuto l'adeguamento ISTAT dell'importo stimato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria e che comunque nel caso il valore delle opere sia superiore al contributo calcolato in base alle tabelle comunali, le stesse opere saranno in ogni caso realizzate, rimanendo a carico dell'Operatore il maggiore importo senza che lo stesso possa pretendere alcunché dal Comune.

L'Operatore in relazione al disposto del paragrafo II, quinto comma dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria così come meglio specificate nel Piano di Lottizzazione e nel progetto esecutivo approvato.

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

- 1) Percorso di fruizione paesaggistica
- 2) Aree verdi

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 nei permessi di costruire ed autorizzazioni.

Art. 9 Modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'Operatore si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano di Lottizzazione secondo il progetto esecutivo approvato ed a realizzarle conformemente alle disposizioni di legge vigenti all'atto della stipula della presente convenzione.

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 dalla

vigente normativa D. Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate e completate secondo la tempistica di seguito stabilita, a decorrere dalla stipula della presente convenzione.

Opere di urbanizzazione primaria:

- opere stradali: entro 3 anni dalla stipula della presente convenzione.

Opere di urbanizzazione secondaria:

- percorso di fruizione paesaggistica e aree verdi attrezzate: entro 3 anni dalla stipula della presente convenzione.

In ogni caso, prima della richiesta di agibilità degli edifici, dovranno essere inderogabilmente realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria ritenute essenziali, quali viabilità ed infrastrutture tecnologiche, nonché assicurato l'allacciamento alla rete idrica, fognaria, elettrica, nell'entità, nei tempi ed ordine di esecuzione stabiliti ed in accordo con i competenti uffici tecnici.

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. Tutte le competenze professionali saranno ad onere e spese a carico dell'Operatore; il professionista individuato per l'accertamento tecnico amministrativo - collaudo in corso d'opera e finale - sarà incaricato dal Comune, l'Operatore assume tutti gli oneri e spese conseguenti.

L'Operatore è tenuto al versamento del 50% di tali competenze professionali entro la data di inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il restante 50% contestualmente alla consegna del collaudo finale.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere di

urbanizzazione verrà rilasciato il certificato di regolare esecuzione.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione verrà rilasciato il certificato di regolare esecuzione.

Qualora il Comune non procedesse all'approvazione del certificato di regolare esecuzione nei termini di tre mesi senza giusta causa, l'Operatore, previa apposita diffida ad adempiere entro un termine non inferiore a 30 mesi, notificata al Comune, trasferirà comunque le opere di cui trattasi entro 30 giorni dalla infruttuosa scadenza del termine indicato nell'atto di diffida al Comune, che da quel momento ne curerà la manutenzione.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti non sostanziali ai progetti autorizzati e ad introdurre modifiche ed integrazioni che i competenti uffici tecnici comunali reputeranno necessarie, qualora per motivate ragioni tecniche e funzionali si rendessero necessarie, 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 dal Piano di Lottizzazione, 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.

Art. 10 Utilizzo e mantenimento delle opere di urbanizzazione.

Dalla data del formale atto di presa in carico da redigersi entro tre mesi dal collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, insieme al carico tributario, fermo restando le garanzie civilistiche sui lavori ed opere eseguite che restano in capo alla responsabilità dell'Operatore e salvo diverse modalità di seguito indicate che le parti convengono di accettare:

A) opere stradali : il Comune assume in carico le opere completate secondo quanto definito nel progetto esecutivo, finite e collaudate, e ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria;

B) percorso di fruizione paesaggistica ed aree verdi: il Comune assume in carico le opere completate secondo quanto definito nel progetto esecutivo, finite e collaudate, ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria;

L'Operatore si impegna a permettere, in qualsiasi momento, l'accesso al personale addetto alla manutenzione degli impianti siti all'interno delle aree di sua proprietà.

Resta inteso che fino al trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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. 11 Allacciamento ai pubblici servizi.

Oltre agli impegni assunti con la stipula della presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Operatore e i propri aventi causa si impegnano, con pieno sollievo del Comune, ad allacciare il comparto ai pubblici servizi entro il termine diin 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. 12 Garanzie per l'esatto adempimento delle obbligazioni gravanti sull'Operatore

In tutti i casi di inadempimento dell'operatore riguardo all'obbligo di eseguire a regola d'arte le opere di urbanizzazione il comune di Luino applica allo stesso, previa contestazione di addebito ed esame delle eventuali controdeduzioni, una penale pari al 10 % del costo delle opere non eseguite o eseguite non a regola d'arte. La penale è applicata mediante escussione, sino alla concorrenza dell'importo dovuto, della garanzia di cui ai commi successivi.

In relazione al disposto dell'art. 28 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, l'Operatore è obbligato a depositare, antecedentemente alla stipulazione della presente convenzione una fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale 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, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze dell'importo di €. 200.400,00 (diconsi Euro duecentoventimilaquattrocento / 00 centesimi) pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensivo di IVA e spese tecniche, indicato nel quadro economico allegato al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale, maggiorato del 20% (venti per cento). 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 positivo e senza prescrizioni di tutte le opere di urbanizzazione. Il suo importo può tuttavia essere ridotto in misura proporzionale al costo di una o più delle opere previste in caso di esecuzione e collaudo favorevole delle stesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dell'Operatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive. La fidejussione 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 susposti 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.

Art. 13 Garanzie per la rateizzazione del contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

L'Operatore deposita, contestualmente alla data di stipula della presente convenzione, una fideiussione bancaria rilasciata daemessa in datadell'importo delle n. 2 rate (pari a euro 22.000,00) relative alla quota quale contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per il completamento della strada di arroccamento non versate all'atto della stipula della presente convenzione maggiorate degli interessi legali del 1,5% annuo, e la cui durata minima deve essere di n. 2 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 a seguito di presentazione di certificazioni - attestazioni dell'avvenuto versamento a favore del Comune delle rate di cui sopra.

Ad ogni avvenuto pagamento dell'intero valore di ogni rata, la fideiussione verrà ridotta al valore dell'importo del debito corrispondente al valore delle rate residue.

La fideiussione bancaria o assicurativa 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.

La suddetta fideiussione bancaria o assicurativa potrà essere estinta anche prima della scadenza del termine previsto per il completo pagamento delle rate relative alla quota quale contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, purché le stesse siano versate per intero al Comune e su richiesta dell'Operatore.

Art. 14 Garanzie per il pagamento delle competenze professionali del collaudatore delle opere di urbanizzazione.

L'Operatore deposita, contestualmente alla data di stipula della presente convenzione, una fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia di primaria importanza emessa ildell'importo corrispondente a € 7.000,00 (diconsi Euro settemila / 00 centesimi) comprensivo di IVA, e la cui durata minima deve essere di n. **3 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 a seguito di presentazione di certificazioni - attestazioni dell'avvenuto versamento a favore del Comune delle somme di cui sopra.

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. 14 Cessione delle aree per urbanizzazioni.

Le aree di seguito specificate, sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono promesse come cedute gratuitamente al Comune che accetta, secondo quanto qui sotto meglio specificato e una volta accertato il collaudo tecnico - amministrativo da parte di tecnici appositamente individuati dal Comune, fatto salvo quanto disposto nei "patti speciali", con tutte le spese a carico dell'Operatore.

a) aree cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria e secondaria, individuate nella tavola di progetto n. 5 con il colore rosso (strada) e verde (ciglio stradale di larghezza variabile), con il colore marrone (percorso di fruizione paesaggistica), con il colore verde scuro

(aree verdi) per complessivi mq 903,56;

Le opere e i limiti delle aree sono quelle indicate negli elaborati di Piano di Lottizzazione e meglio specificate negli elaborati costituenti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dal Giunta Comunale, quindi individuate nel tipo frazionamento catastale predisposto e fatto approvare dall'Operatore prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

L'Operatore si impegna, ed a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili.

Pertanto le parti accettano che la cessione di proprietà e l'assoggettamento di uso pubblico perpetuo avvenga con atto pubblico i cui oneri diretti ed indiretti sono a carico dell'Operatore, entro 60 giorni dall'approvazione da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione o, in mancata approvazione, a partire dal termine dei tre mesi della scadenza precedentemente fissata.

Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, l'Operatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sono obbligati a corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, fermo restando ogni risarcimento del danno.

L'Operatore dichiara altresì di avere verificato che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Art. 15 Patti speciali.

Le parti convengono reciprocamente di accettare i seguenti patti:

- 1) Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente all'Operatore l'utilizzazione temporanea delle aree cedute allo stesso, anche ai fini dell'impianto del cantiere relativo ai fabbricati previsti, 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. E' inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico dell'Operatore ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.
- 2) 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.
- 3) Le parti prendono atto delle più recenti disposizioni vigenti in materia di regolamentazione della trasformazione dei boschi – legge regionale n. 31/2008 – con particolare riferimento all'eventuale presenza di alberature di alto fusto consapevoli che lo sfruttamento edificatorio dei luoghi è condizionato alla acquisizione delle autorizzazioni che saranno chieste agli Enti competenti alla trasformazione del bosco, quindi, subordinato al soddisfacimento degli eventuali oneri compensativi che gli stessi disporranno; ciò con pieno e totale sollievo del Comune di Luino in ordine all'eventuale affievolimento del potenziale sfruttamento urbanistico

prospettato nel piano attuativo approvato.

4) L'Operatore accetta, assume e garantisce nella realizzazione degli interventi trasformativi i seguenti impegni e condizioni:

- impegno a non realizzare opere di riporto quantomeno progettare interventi tecnici atti a limitare i fattori di potenziale rischio e ad evitare l'innesco di superfici di scivolamento nell'area delle incisioni del sistema idrico-superficiale evidenziato nel piano geologico comunale come ambito di zona 4 al fine di non interagire con i fenomeni morfodinamici presenti (attivi o quiescenti);

- non si darà corso ad alcuna trasformazione del suolo sulle aree corrispondenti alla classe 4 di fattibilità dello studio geologico comunale vigente al momento della presentazione delle pratiche edilizie;

- la realizzazione del P.L., quindi ai fini del rilascio di ogni titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi previsti dal P.L. dovrà essere prodotto il progetto planivolumetrico definitivo, precisando le caratteristiche geologiche e idrologiche della fattibilità e compatibilità di ogni edificio in progetto, ai fini della verifica dello smaltimento delle acque meteoriche;

- in ogni caso l'Operatore si assume ogni eventuale onere necessario a garantire la piena e permanente efficienza del sistema idrografico preesistente, ciò per quanto possa rilevare in termini di maggiorazione del carico idraulico, per quanto sarà eventualmente dimostrato possa rilevare.

4) le opere da effettuarsi lungo il fiume Mondiscia dovranno rispettare tutte le disposizioni riportate nell'art. 8 delle Norme Tecniche allegato allo studio

del Reticolo Idrico Minore;

5) l'operatore si impegna ad ottenere il prescritto nulla osta idraulico e conseguente concessione demaniale onerosa per le opere da realizzarsi per l'attraversamento del Fosso Mondiscia.

Art. 16 Contributo afferente il costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti.

Il contributo afferente il costo di costruzione in sede di attuazione degli interventi è dovuto nella misura e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché secondo le disposizioni comunali vigenti all'atto delle domande di permesso di costruire o presentazione delle denunce di inizio attività per l'attuazione degli interventi.

Il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività.

Art. 17 Elaborati.

L'attuazione degli interventi previsti dal piano esecutivo avranno luogo in conformità al progetto di Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. in data..... alle pattuizioni contenute nel presente atto, quindi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria approvato.

Inoltre, gli interventi avranno luogo in conformità ai permessi di costruire od ai procedimenti di denuncia di inizio attività che saranno all'uopo, rispettivamente, rilasciati o presentate;

Art. 18 Liberatorie.

Le aree e le strutture relative alle opere di urbanizzazione, indicate negli

elaborati del Piano di Lottizzazione e descritte nei precedenti articoli della presente convenzione, verranno cedute formalmente a lavori ultimati e collaudati.

Al momento della consegna al Comune le aree in questione dovranno essere libere da iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da liti pendenti, 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, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alle opere di urbanizzazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti, pena la immediata risoluzione della presente convenzione.

Art. 19 Varianti.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, è possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che li riguardano e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Art. 20 Spese inerenti la convenzione.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla stipulazione, 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 in bollo dello stesso.

Art. 21 Alienazione.

In caso di alienazione delle aree oggetto del Piano di Lottizzazione, 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 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. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

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 Trascrizione e rinuncia 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. 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, 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.

In caso di controversie non componibili in via amichevole, il Foro competente è quello di Varese.

Art. 25 Collegio arbitrale.

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

In difetto il terzo membro, con la qualifica di Presidente, sarà scelto dal Presidente del Tribunale di Varese.

Si allega al presente atto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Luino in data ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Le parti dichiarano che successivamente alla data del rilascio del certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree cedute.

Tutte le obbligazioni il cui adempimento la presente convenzione demanda all'operatore gravano solidalmente, ai sensi degli articoli 1292 e seguenti del codice civile, su tutti i soggetti indicati in premessa e definiti cumulativamente quali "operatori".

Del presente atto, scritto da persona di mia fiducia, ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

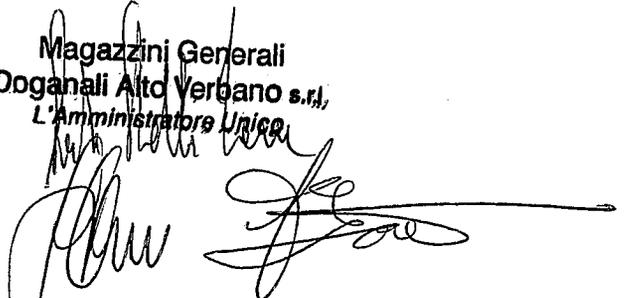
Occupi n. facciate e righe fin qui.

Letto, firmato e sottoscritto,

il Comune di Luino

l'Operatore

**Magazzini Generali
Doganali Alto Verbano s.r.l.,
L'Amministratore Unico**



Donchi Sil
Crause Jay

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Avv. Andrea Pellicini)

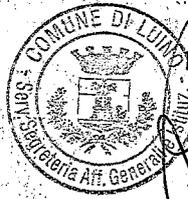


IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Francesco FACHINI)

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'articolo 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in data 14 OTT. 2011 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Luino, li 14 OTT. 2011



L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
Dott. Romano NICOLÒDI

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Luino, li _____

Comune di Luino