

Repertorio numero 77.279.=

Raccolta numero 12.782.=

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX ART.87 LEGGE REGIONALE 12/2005 ZONA "Z7" DI CREVA.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI LUINO ED IL SOGGETTO ATTUATORE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELL'ART.87 E SEGUENTI DELLA LEGGE REGIONALE N.12 DELL'11 MARZO 2005

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno ventisette del mese di luglio. In Varese, nel mio studio, in via Finocchiaro Aprile n.5, al piano primo. Innanzi a me Dott. Carlo Gaudenzi, Notaio in Varese, iscritto al Collegio Notarile di Milano; assistito dai testimoni idonei come affermano ed a me noti Signori:

= POLIDORI LUCA, nato a Varese il 26 gennaio 1973, domiciliato a Varese in Via Finocchiaro Aprile n.5,

= BATTAGLIA SARA, nata a Angera il 10 giugno 1974, domiciliata a Varese in Via Finocchiaro Aprile n.5, avvocato;

sono presenti i signori

da una parte: - **INTROINI STEFANO** nato a Cittiglio (VA) il 27 maggio 1961, domiciliato per la carica presso il Comune di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di Dirigente del Settore Tecnico, e quindi in legale rappresentanza del

COMUNE DI LUINO

con sede in Luino, piazza Crivelli Serbelloni n.1 , Codice fiscale 84000310122 munito degli occorrenti poteri ai sensi di legge, del vigente Statuto Comunale, del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, nonchè in forza di disposizione del Sindaco n.15 del 4 dicembre 2000, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", a tale atto altresì autorizzato giusta delibera del Consiglio Comunale n.24 del 26 aprile 2007, che in copia conforma si allega al presente atto sotto la lettera "B";nonchè di delibera approvativa finale n.19 del 26 luglio 2007 che qui siallega in copia conforme sotto la lettera "F", e dall'altra parte: - **BINDA PAOLO ROMILDO** nato a Chieti (CH) il 13 novembre 1948, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante e quindi in nome e per conto della società a responsabilità limitata denominata

"PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L."

con sede in Somma Lombardo (VA), viale Maspero n.25, capitale sociale di euro 100.000 i.v., Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese: 02596810123,

#p#

società iscritta alla C.C.I.A.A. di Varese al numero VA-270216 REA, soggetta all'attività di direzione e coordinamento della società "IMPRESA BINDA E C. SPA COSTRUZIONI EDILI STRADALI IDRAULICHE", con sede in Milano (MI), via G. Mazzini n.20, capitale sociale di euro 1.040.000 i.v., Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00887350155, REA MI-780166, in forza di dichiarazione di inizio controllo in data 2 maggio 2006, prot. VA-2006-14057, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale, nonché debitamente autorizzato al presente atto in forza di delibera assembleare del 28/aprile/2007, il cui verbale in estratto autentico per me notaio del 27/luglio/2007 rep.77.278 si allega al presente atto sotto la lettera "C", di seguito denominata "Soggetto Attuatore", nella propria qualità di proponente per la realizzazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regione Lombardia n.12/05. Detti comparenti della cui identità personale, poteri rappresentativi e di firma, io Notaio sono certo, presenti i testi, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO CHE

- il Soggetto Attuatore è proprietario di terreni interessati dal presente Programma Integrato e posti in Luino, località Creva, già catastalmente individuati (in Catasto Fabbricati) del Comune di Luino al foglio 12 mappali: 2114, 3711, 4743, 4744, 4828, 5309, 5321, 5398, 5447, 5542, 5549, 5583, 5698, 5417, 4076, 6915, 6913, 6917, ed attualmente descritti in C.T. del Comune di Luino, Sez.Luino, al foglio 9 mappali 10361, 6915, 6917, 2171 (di proprietà del Soggetto Attuatore); mentre nel presente P.I.I. si dà atto che è compresa anche l'area di cui al mappale 9963 di C.T.(di proprietà del COMUNE DI LUINO), già porzione a suo tempo inclusa nel mappale 8023, a sua volta originatosi dal mappale 3711, infra meglio descritte;
- la Regione Lombardia ha approvato una specifica disciplina normativa (legge regionale 12 aprile 1999 n.9 e confermata dalla legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005) volta ad introdurre una nuova forma di Programmazione del territorio finalizzata alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio lombardo;
- il Consiglio Comunale, con deliberazione n.55 del 9 novembre 2004 ha approvato il documento di inquadramento allo scopo di indicare gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire mediante la Programmazione integrata d'intervento;
- il Soggetto Attuatore in data 9 maggio 2006 (p.g. 8058) ha presentato una proposta di Programma Integrato di Intervento relativamente all'area così come sopra individuata;

#p#

- detta proposta è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.24 del 26 aprile 2007;
- il Soggetto Attuatore stipula (rectius intende stipulare) una permuta immobiliare tra l'area di superficie pari a mq.4000 (quattromila) già ceduta a favore del COMUNE DI LUINO in occasione dell'atto di convenzionamento del Piano Attuativo "Z7" per la realizzazione del mercato coperto, dietro il controvalore completo ed esaustivo di un edificio, finito al civile, di superficie pari a mq.600 (seicento), secondo caratteristiche dimensionali, funzionali, materiche e qualitative architettoniche specificate negli elaborati di P.I.I.;
- la proposta di Programma è stata pubblicata in data 4 luglio 2007 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e non sono pervenute osservazioni;

Visti:

- la legge regionale 11 marzo 2005 n.12; la legge regionale 15 aprile 1975 n.51; la legge regionale 12 aprile 1999 n.9; la Circolare esplicativa della legge regionale 12 aprile 1999 n.9, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione VI/44161, del 9 luglio 1999;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n.55 del 9 novembre 2004 con la quale è stato approvato il documento di inquadramento di cui sopra,
- la deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 26 aprile 2007 con la quale è stato approvato il Programma Integrato di Intervento e la presente convenzione;
- il Programma Integrato di Intervento costituito dagli elaborati previsti dalla deliberazione di Giunta Regionale 9 luglio 1999 n. VI/44161, di seguito indicati, che si allegano in unicum alla presente convenzione sub "E", con le seguenti sottonumerazioni :

Tavola 1. Inquadramento territoriale: individuazione dell'area oggetto di intervento

Tavola 2 bis. Rapporto con i vigenti strumenti urbanistici di pianificazione

Tavola 3. Tabella degli standard dovuti derivata dalla convenzione con il Comune di Luino per il piano attuativo "Z7"

Tavola 4. Stato di fatto degli edifici in fase di costruzione: piante e prospetti

Tavola 5 bis. Progetto planivolumetrico: individuazione delle funzioni. Quantificazioni e verifiche

Tavola 6 bis. Progetto planivolumetrico: tavola di confronto tra il Programma integrato di intervento ed il piano attuativo "Z7"

#p#

Tavola 7 bis . Progetto planivolumetrico: tavola delle urbanizzazioni secondarie

Tavola 8. Opere di urbanizzazione: schema delle reti tecnologiche

Tavola 9. Opere di urbanizzazione: adeguamento della Via Forlanini

Tavola 10. Documentazione fotografica

Tavola 11. Progetto planimetrico: schema di massima dell'edificio destinato ad uffici

Allegato A. Relazione tecnico - illustrativa

Allegato B. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

**TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE
DEL PRESENTE ATTO**

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1. PREMESSE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata in forma prevalente dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente - zona "Z7" - così come aggiornato ex art.2 legge regionale 23/97 relativamente al perimetro di ambito ed ai criteri per la misurazione dell'altezza massima;

2. II sedime interessato dal Programma ha una superficie pari a mq.22.655,61 (ventiduemilaseicentocinquantacinque virgola sessantuno), già catastalmente individuato nel Catasto Terreni del Comune di Luino, Sezione Luino, ai fogli 9 e 12, ai mappali: 2114, 3711, 4743, 4744, 4828, 5309, 5321, 5398, 5447, 5542, 5549, 5583, 5698, 5417, 4076, 6915, 6913, 6917, ed attualmente descritti in Catasto Terreni di detto Comune Amministrativo e Censuario, come segue:

- Foglio 9, mappale **6915** (seimilanovecentoquindici), bosco ceduo di 3°, di ettari 0 (zero)are 7 (sette)centiare 70 (settanta), R.D. Euro 0,28 (Lire 539), R.A. Euro 0,32 (Lire 616).

- Foglio 9, mappale **6917** (seimilanovecentodiciassette), bosco ceduo di 3°, di ettari 0 (zero)are 0 (zero)centiare 70 (settanta), R.D. Euro 0,03 (Lire 49), R.A. Euro 0,03 (Lire 56). alla Partita 1

- Foglio 9, mappale **10361** (diecimilatrecentosessantuno), ente urbano, di ettari 1 (uno)are 71 (settantuno)centiare 30 (trenta).

#p#

- Foglio 9, mappale **2171** (duemilacentosettantuno), ente urbano, di ettari 0 (zero)are 52 (cinquantadue)centiare 90 (novanta).

- Foglio 9, mappale **9963** (novemilanovecentosessantatrè), ente urbano, di ettari 0 (zero)are 40 (quaranta)centiare 0 (zero). (N.B.: Il foglio 9 è un foglio logico che corrisponde al foglio catastale n.12).

3. II Programma prevede la realizzazione di un volume pari a mc.25.810,49 (venticinquemilaottocentodieci virgola quarantanove) di edifici a destinazione residenziale, di cui mc.20.500,00 (ventimilacinquecento virgola zero) esistenti. II programma prevede inoltre un edificio in edilizia convenzionata, di volume pari a mc.16.626,33 (sedicimilaseicentoventisei virgola trentatré) da attuarsi da parte dei soggetti previsti dalla normativa regionale vigente e secondo i criteri ed i parametri nazionali e regionali in materia di edilizia convenzionata, e comunque con un prezzo non superiore a 1.500 (millecinquecento) euro/mq, da aggiornare secondo gli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un edificio residenziale, una media struttura di vendita disciplinata dalle N.T.A. dei P.R.G., ed una struttura destinata ad uffici pubblici con superficie lorda pari a mq.600 (seicento) ed un volume pari a mc.2400 (duemilaquattrocento); il tutto come meglio specificato negli elaborati tecnici dei P.I.I.

ARTICOLO 3. PARTICOLARI ELEMENTI URBANISTICI E/O EDILIZI DELL'INTERVENTO IMMODIFICABILI

Indice di utilizzazione territoriale : 2,5 (due virgola cinque) mc/mq (metrocuo su metroquadro)

Distanza dai confini di proprietà: m.5,00(cinque virgola zero)

Altezza max degli edifici: m.19,00 (diciannove virgola zero).

Con riferimento al rilievo dello stato di fatto di cui al piano attuativo "Z7" approvato con deliberazione Consiliare n.48 dei 17 settembre 2001, la quota "zero" di riferimento per la determinazione dei parametri urbanistici si ribadisce stabilita alla quota di m.231,50 (duecentotrentuno virgola cinquanta) s.l.m.

Dal punto di vista edilizio sono da ritenersi immodificabili le prescrizioni di cui al Regolamento Locale di Igiene in vigore all'emissione dei singoli provvedimenti autorizzativi.

ARTICOLO 4. URBANIZZAZIONI, REALIZZAZIONE OPERE E PAGAMENTO ONERI.

Gli oneri di urbanizzazione primaria risultano già integralmente saldati con opere a scomputo degli oneri dovuti nell'ambito del piano attuativo in zona "Z7".

#p#

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono quantificati in base alle tariffe vigenti in Comune di Luino che alla data dell'istanza del Programma Integrato di Intervento ammontano a:

per urbanizzazione secondaria a euro 382.992,21 (trecentottantaduemilanovecentonovantadue virgola ventuno)

1. Si dà atto che a fronte di euro 382.992,21 (trecentottantaduemilanovecentonovantadue virgola ventuno) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il proponente realizza opere per un valore complessivo di euro 471.000,00 (quattrocentosettantunomila virgola zero) a scomputo degli oneri dovuti.

2. II soggetto attuatore assume espressamente a proprio carico i maggiori costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione per quanto superiori agli oneri.

3. II soggetto attuatore si obbliga, pertanto, ad eseguire a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- verde urbano;
- parcheggi attrezzati;
- parcheggi di quartiere;
- illuminazione pubblica.

4. Quale standard qualitativo il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare inoltre come ulteriore opera di urbanizzazione l'adeguamento della via Forlanini secondo lo schema di progetto unito al progetto di P.I.I. (tavola 9).

5. Laddove le opere dovessero essere realizzate obbligatoriamente da soggetti erogatori di servizi, i relativi costi saranno comunque a carico del soggetto attuatore e degli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà.

6. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole specifiche di P.I.I. (in particolare tavole 7 e 8).

7. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione secondaria sono desumibili dalle planimetrie sopra citate, dalla relazione tecnica, dal computo metrico estimativo e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche.

8. I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione secondaria e per l'adeguamento della via Forlanini saranno predisposti successivamente alla stipula della presente convenzione.

9. La realizzazione delle opere 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 quindi redatti tutti i documenti previsti dalle vigenti normative in materia. Le opere di urbanizzazione secondaria, compreso l'adeguamento della via Forlanini, dovranno essere realizzate e completate secondo quanto stabilito nella presente convenzione.

ARTICOLO 5. AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE (ASSERVIMENTO DELLE AREE E VINCOLO D'USO PUBBLICO PERPETUO)

1. Le opere di urbanizzazione secondaria (da realizzarsi sull'area descritta in Catasto Fabbricati del Comune di Luino, Sez.Luino, al foglio 12, mappale 10361 - diecimilatrecentosessantuno - sub.111 - centoundici, infra meglio descritta) saranno trasferite gratuitamente dall'operatore al Comune di Luino in uso pubblico perpetuo e ciò una volta accertata la loro esecuzione a regola d'arte a seguito di collaudo, da parte di tecnici incaricati dal Comune con spese a carico dell'operatore.

Qualora il Comune non procedesse nei termini ai collaudi senza giusta causa, l'operatore, previa diffida ad adempiere notificata al Comune, trasferirà comunque le opere entro 30 (trenta) giorni dalla notifica al Comune che da quel momento ne curerà la manutenzione.

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è stata verificata ai sensi di quanto disposto dall'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975 n.51, quindi dalle N.T.A. del vigente P.R.G. Tali aree, come meglio individuate negli elaborati tecnici di P.I.I., sono asservite gratuitamente ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Luino.

ARTICOLO 6. COSTO DI COSTRUZIONE

Nell'ambito del piano attuativo in zona "Z7" risultano già pagati oneri afferenti il costo di costruzione per euro 395.941,57 (trecentonovantacinquemilanovecentoquarantuno virgola cinquantasette) e da pagare euro 131.980,53 (centotrentunomilanovecentottanta virgola cinquantatré) (coperti da polizza fidejussoria) per un totale di euro 527.922,10 (cinquecentoventisettemilanovecentoventidue virgola dieci).

A fronte dei dati dimensionali di P.I.I., a ragione di tutte le nuove costruzioni previste, risulta un credito a favore del soggetto attuatore da parte del Comune di Luino pari ad euro 81.329,07 (ottantunomilatrecentoventinove virgola zero sette) a conguaglio.

Il soggetto attuatore corrisponde, alla data della stipula della presente convenzione, l'ultima rata pari ad Euro 131.980,53 (centotrentunomilanovecentottanta virgola

cinquantatré) e rinuncia ad ogni richiesta di rimborso dei maggiori oneri pagati e/o da pagare a fronte di un incremento degli standard di qualità a favore del Comune di Luino: questo in persona come sopra ne dà quietanza.

ARTICOLO 7. SPESE E OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che sono a proprio carico:

- cessione delle aree fluviali (rectius limitrofe al corso d'acqua e quindi non demaniali): l'operatore cede, all'atto della stipula della presente convenzione e con riferimento a quanto specificato negli elaborati di P.I.I. al Comune di Luino le aree di proprietà site ai margini del comparto "Z7" e costeggianti il fiume Tresa (infra descrivendi mappali di C.T. del Comune di Luino, sez.Luino, foglio 9 mappali 4076, 2041, 2170, e C.T. Comune di Luino, Sez.Voldomino, foglio 9 mappale 1221), compreso il manufatto del ponte a scavalco del fiume Tresa, evidenziando le servitù esistenti e necessarie a completare il percorso Creva-Voldomino; ciò con assunzione a completo onere e carico dell'operatore stesso di tutti i carichi pendenti, segnatamente inerenti i canoni concessori del manufatto ponte sul fiume Tresa;

- l'impegno alla cessione degli alloggi relativi all'edificio (che insisterà sull'area descritta in Catasto Fabbricati del Comune di Luino, Sez.Luino, foglio 12, mappale 10361 - diecimilatrecentosessantuno - sub.114 - centoquattordici) destinato ad edilizia residenziale convenzionata nel limite massimo di prezzo pari ad Euro 1.500 (millecinquecento) al mq.(metroquadrato), da aggiornare secondo gli indici I.S.T.A.T. relativi al costo di costruzione di un edificio residenziale, ovvero l'attribuzione di un canone inferiore al 6% (sei per cento) di tale valore; ciò definendo con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali modalità termini, fasce di reddito e condizioni di accessibilità (di terzi cui cedere detti alloggi) prima del titolo abilitante alla costruzione, Permesso di costruire o D.I.A.

2. Il soggetto attuatore si impegna per sé, e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a conservare nello stato di fatto e nel pieno rispetto delle norme di sicurezza la ciminiera presente all'Interno dell'area quale segno di riconoscibilità del sito.

3. Il soggetto attuatore assume a suo completo onere e carico l'integrazione della rete di distribuzione dell'acqua secondo le specifiche che saranno disposte dal concessionario ASPEM in relazione al quadro dimensionale ed esigenziale delle entità

progettuali previste nel P.I.I.

4. Ove dovesse necessitare, il soggetto attuatore si impegna a proprio completo onere e carico a dimostrare la compatibilità degli insediamenti previsti dal P.I.I. con le vigenti disposizioni normative e regolamentari previste in materia di siti inquinati.

ARTICOLO 8. MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

Nell'ambito del piano attuativo in zona "Z7" risultano già pagati oneri afferenti a monetizzazione delle aree non cedute per euro 544.009,87 (cinquecentoquarantaquattromilanove virgola ottantasette).

II presente Programma Integrato di Intervento prevede ulteriori cessioni di aree eccedenti la dotazione necessaria per aree a standard.

II soggetto attuatore ed il Comune di Luino dichiarano integralmente compensati gli oneri di monetizzazione, ed in particolare il soggetto attuatore rinuncia ad ogni richiesta di rimborso dei maggiori oneri pagati a fronte di un incremento degli standard di qualità a favore del Comune di Luino; ciò secondo quanto precisato negli elaborati tecnici di P.I.I.

ARTICOLO 9. RAPPORTI CON AZIENDE, ENTI E SOCIETÀ EROGATORI DI SERVIZI

1. II soggetto attuatore provvede direttamente a richiedere le autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere relative ad impianti utilizzati per l'erogazione di servizi.

2. I lavori inerenti alle suddette opere saranno svolti a cura e spese del soggetto attuatore nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende ed Enti.

ARTICOLO 10. RESPONSABILITÀ

1. II soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere sia nei confronti del Comune sia nei confronti dei terzi.

2. Il Comune pertanto resta estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore.

3. II soggetto attuatore dichiara di manlevare il Comune di Luino da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose nonché da ogni pretesa e azione che derivino dall'oggetto della convenzione.

ARTICOLO 11. GARANZIE

A garanzia della realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché della struttura destinata ad uffici pubblici viene confermata la polizza fidejussoria n.D4/3210F dell'importo di euro 729.599,78

#p#

(settecentoventinovemilacinquecentonovantanove virgola settantotto) con scadenza il 22 ottobre 2008, emessa nell'ambito delle opere previste nel piano attuativo in zona "Z7", ed integrata fino all'importo complessivo pari ad Euro 1.141.000,00 (unmilionecentoquarantunomila virgola zero) e con scadenza 22 ottobre 2008, importo rícomprendente:

- il valore delle opere di urbanizzazioni secondarie ancora da realizzare, pari ad Euro 471.000,00 (quattrocentosettantunomila virgola zero)
- il valore dell'edificio destinato a servizi pubblici ancora da realizzare, pari ad Euro 630.000,00 (seicentotrentamila virgola zero)
- il valore delle opere per l'adeguamento della Via Forlanini, ancora da realizzare, pari ad Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero): la polizza di integrazione è stata rilasciata da Union Credit Finanziaria SPA con atto n.775059 in Milano il 10 luglio 2007.

Le parti si danno atto che la fideiussione prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Luino. Per l'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione l'operatore autorizza il Comune di Luino a disporre delle garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti. Detta fideiussione potrà essere estinta, su richiesta del Soggetto Attuatore, anche prima della scadenza del termine previsto purché le opere siano completate e collaudate in modo favorevole dal Comune. In egual modo la fideiussione di garanzia potrà essere ridotta in misura proporzionale al costo di una o più delle opere previste in caso di esecuzione e collaudo favorevole.

ARTICOLO 12. POTERI DEL COMUNE

1. II Comune, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed ispezionare i lavori (previo preavviso) al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione.
2. Tale facoltà può essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata del Programma.
3. L'esercizio delle facoltà di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.

ARTICOLO 13. COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte del Soggetto Attuatore.
 2. Il collaudatore sarà scelto dal Comune di Luino e tutte le spese inerenti al collaudo saranno a totale carico del
- #p#

soggetto attuatore.

ARTICOLO 14. TEMPI DI ATTUAZIONE

1. L'attuazione del Programma integrato di intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di stipulazione della presente convenzione, salvo la realizzazione di tutte le opere pubbliche previste dal P.I.I. e dalla presente convenzione, da terminare entro e non oltre il 22 ottobre 2008. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di prorogare i termini di cui sopra, per una sola volta, in presenza di particolari esigenze.
2. Il primo permesso di costruire per la realizzazione delle opere private dovrà essere richiesto al Comune entro 12 (dodici) mesi dalla stipulazione della presente convenzione.
3. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che l'efficacia connessa ai provvedimenti abilitativi all'edificazione cessa allo scadere del termine di cui al comma 1 del presente articolo.
4. Il soggetto attuatore, nel rispetto comunque del termine di cui al comma 1, potrà richiedere una proroga di un anno dei tempi di attuazione relativamente all'esecuzione delle destinazioni private.
5. Le opere di urbanizzazione, comprese quelle afferenti lo standard qualitativo, dovranno essere ultimate entro la scadenza fissata del 22 (ventidue) ottobre 2008 (duemilaotto), compresa la realizzazione degli uffici pubblici.
6. E' necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale al fine di autorizzare:
 - la richiesta di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere private superiore ad un anno;
 - la richiesta di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione salvo che ciò sia conseguente a formale richiesta del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano impossibilità nell'esecuzione non imputabile al soggetto attuatore.

ARTICOLO 15. DEFINIZIONE DELLE VARIANTI ESSENZIALI

1. Si precisa che costituisce variante essenziale, salvo che non si operi in regime di deroga prevista dalla legge:
 - il cambio di destinazioni d'uso verso destinazioni d'uso non previste dal Programma;
 - la modificazione delle eventuali prescrizioni convenzionali inerenti gli indici planivolumetrici o altri elementi urbanistici e/o edilizi indicati all'articolo 3 (tre); con ciò sono quindi fatte salve modifiche planivolumetriche comunque verificate nel dimensionamento generale degli standard urbanistici e qualitativi qui convenzionati;

- la diversa localizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche a parità di superficie, che configuri un assetto diverso del Programma, sono fatte salve le modificazioni della localizzazione che si rendono necessarie per l'adattamento delle opere allo stato dei luoghi, o per ottimizzazioni del progetto. Pertanto non costituiscono modificazione essenziale l'ampliamento delle aree a standard o spostamenti per ragioni funzionali delle medesime.

2. In caso di variante essenziale il procedimento di variante al Programma segue la medesima procedura utilizzata per l'approvazione del Programma stesso mentre negli altri casi si applicano le disposizioni di cui all'articolo 7 comma 10 della legge regionale 23 giugno 1997 n.23.

3. Non costituisce variante essenziale la modificazione dell'assetto planimetrico degli edifici, purchè siano rispettati gli indici di cui all'art.3 (tre).

4. Non costituisce parimenti variante essenziale la modificazione del sito per la realizzazione degli uffici pubblici con specifico accordo da approvarsi da parte del competente organo comunale e da stipularsi tra le parti ad integrazione della presente convenzione.

ARTICOLO 16. CONCLUSIONE DELL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

1. Gli interventi edilizi da realizzare sulle aree e sugli edifici oggetto del Programma, successivamente alla conclusione del Programma medesimo, soggiacciono alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento del rilascio del relativo provvedimento abilitativo.

ARTICOLO 17. CLAUSOLA RISOLUTIVA

1. Il Comune di Luino si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex articolo 1456 del codice civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi di una delle seguenti cause:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione e di costruzione degli uffici pubblici nei termini di cui all'articolo 14 (quattordici);

- esecuzione di opere in variante essenziale al programma in assenza di approvazione della variante stessa.

2. Laddove il soggetto attuatore eserciti l'attività di impresa in forma societaria la convenzione si risolve di diritto prima dell'inizio dei lavori nei seguenti casi:

- scioglimento della società per una delle cause previste dal codice civile;

- trasformazione della società e qualsiasi modifica statutaria che importi una diminuzione della responsabilità della società medesima.

ARTICOLO 18. CLAUSOLA COMPROMISSORIA

1. Tutte le controversie inerenti a diritti soggettivi e componibili in arbitrato di cui infra che dovessero insorgere nell'applicazione della presente convenzione saranno decise mediante arbitrato rituale di diritto ai sensi degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile.
2. Il collegio arbitrale sarà composto da tre componenti di cui uno scelto da ciascuna parte ed un terzo scelto di comune accordo tra le parti stesse.
3. In assenza di nomina e/o di accordo il terzo arbitro sarà scelto dal Presidente del Tribunale di Varese.

ARTICOLO 19. EFFETTI DELLA PRESENTE CONVENZIONE, REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE, VOLTURAZIONE E SPESE

1. La presente convenzione sostituisce, a tutti gli effetti, la convenzione stipulata in data 22 ottobre 2001 Rep. n.38048/2208 a rogito Notaio Dott. Giorgio Zanini da Busto Arsizio;
 2. Resta efficace il patto speciale di cui all'art.14 (quattordici) della convenzione qui sostituita e sopra richiamata e qui ritrascritto: "nell'area asservita ad uso pubblico per viabilità e parcheggio è riservato il diritto di passo, carraio e pedonale a favore del mappale 4828 (quattromilaottocentoventotto) sub 7 (sette) foglio 12 di N.C.E.U.; ciò in osservanza di quanto disposto nell'atto di compravendita Notaio Pisciotta in Luino n.66678 di repertorio raccolta 6827 del 12 novembre 1996".
 3. Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia della presente convenzione sia dei contratti integrativi della stessa sono a carico del soggetto attuatore.
 4. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico del soggetto attuatore.
 5. Tra Comune e Soggetto Attuatore, in esecuzione del progetto di P.I.I., si stipula una permuta immobiliare tra l'area (già pervenuta in capo al Comune di Luino in occasione dell'atto di convenzionamento del Piano Attuativo "Z7" per la realizzazione del mercato coperto pari a mq.4000 - metriquadrati quattromila), che viene ceduta al Soggetto Attuatore (società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L.) dietro il trasferimento e la consegna di un edificio, finito al civile, di superficie pari a mq.600 (seicento), secondo caratteristiche dimensionali, funzionali, materiche e qualitative-architettoniche specificate negli elaborati di P.I.I. e da destinare ad uffici pubblici; come specificato nel progetto di P.I.I. i valori di riferimento sono Euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero) per l'area ceduta dal Comune al
- #p#

Soggetto Attuatore ed Euro 630.000,00 (seicentotrentamila virgola zero) per il costo preventivato e garantito nella presente convenzione per la realizzazione dell'edificio da destinarsi a servizi pubblici; la misura della permuta, il valore pari a Euro 630.000,00 (seicentotrentamila virgola zero) comprende il valore dell'area di sedime della costruzione, area individuata nel progetto di P.I.I. (in colore giallo nella Tavola 7bis qui allegata) e che resterà di proprietà esclusiva del Comune.

6. Il progetto definitivo ed esecutivo per la realizzazione dell'edificio da destinare a servizi pubblici come meglio individuato dal P.I.I., sarà predisposto successivamente alla stipula della presente convenzione.

7. L'edificio da destinarsi a servizi pubblici dovrà essere ultimato entro la scadenza del 22 (ventidue) ottobre 2008 (duemilaotto).

8. La realizzazione delle opere 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 quindi redatti tutti i documenti previsti dalle vigenti normative in materia.

9. In caso di alienazione delle aree oggetto di intervento, il Soggetto Attuatore si obbliga a trasferire ai propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

10. Il Soggetto Attuatore (ed il Comune) dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Ufficio del Territorio di Varese.

11. Le parti convengono - non appena possibile - di procedere ad atto di identificazione catastale delle aree oggetto di asservimento ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune, ovvero delle aree oggetto di cessione in proprietà come il sedime dell'edificio destinato a servizi pubblici, secondo quanto previsto dal progetto di PII con ogni onere conseguente a carico del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 20. CLAUSOLE ONEROSE

1. Il soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'articolo 1341 comma 2 del codice civile:

articolo 10 (dieci) responsabilità;

articolo 12 (dodici) poteri del Comune;

articolo 14 (quattordici) tempi di attuazione;

articolo 16 (sedici) conclusione del Programma;

#p#

articolo 18 (diciotto) clausola compromissoria

in relazione alla cessione delle entità immobiliari contemplata all'art.7 (sette) della presente Convenzione le parti, presenti i testi

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

la società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L., suggergeneralizzata e come sopra rappresentata, con ogni maggiore garanzia di legge, in esecuzione e "a causa" della presente convenzione (art.7), a titolo gratuito

CEDE

ed in piena proprietà trasferisce al COMUNE DI LUINO, suggergeneralizzato, che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista le seguenti entità immobiliari in Comune di

LUINO (VA)

e precisamente consistenti in aree site ai margini del comparto "Z7" e limitrofe rispetto al fiume Tresa, manufatto adibito a ponte (pedonale, ciclabile e ippopercorso) sul fiume Tresa, il tutto censito in Catasto Terreni del Comune di Luino, come segue:

Sezione di Luino

- Foglio 9, mappale **4076** (quattromilasettantasei), bosco ceduo di 3°, di ettari 0 (zero)are 66 (sessantasei)centiare 28 (ventotto), R.D. Euro 2,40, R.A. Euro 2,74

- Foglio 9, mappale **2170** (duemilacentosettanta), incolt prod di 1°, di ettari 0 (zero)are 4 (quattro)centiare 30 (trenta), R.D. Euro 0,11 (Lire 215), R.A. Euro 0,02 (Lire 43).

alla Partita 1

- Foglio 9, mappale **2041** (duemilaquarantuno), ente urbano, di ettari 0 (zero)are 3 (tre)centiare 90 (novanta).

(N.B.: Il foglio 9 è un foglio logico che corrisponde al foglio catastale n. 12). Confini a corpo riferiti alla mappa di C.T.: fiume Tresa, ragioni di cui ai mappali, 5367, 5308, 8201, 3711, 8021, 8784, 6978, salvo altri.

Sezione di Voldomino

- Foglio 9, mappale **1221** (milleduecentoventuno), bosco ceduo di 3°, di ettari 0 (zero)are 20 (venti)centiare 30 (trenta), R.D. Euro 0,52 (Lire 1.015), R.A. Euro 0,63 (Lire 1.218).

(N.B.: Il foglio 9 è un foglio logico che corrisponde al foglio catastale n. 3). Confini a corpo riferiti alla mappa di C.T.: strada comunale detta "delle Lozie", ragioni di cui ai mappali 1218, fiume Tresa, 6981, salvo altri.

PATTI GENERALI

Le entità immobiliari innanzi descritte vengono cedute ed acquistate, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di

#p#

diritto, ben noto alle Parti, in cui attualmente si trovano, e con ogni accessione dipendenza e pertinenza e con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti, nulla escluso od eccettuato, subentrando il COMUNE DI LUINO nel preciso stato e luogo della società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L.

Quest'ultima garantisce la piena proprietà delle entità in oggetto, nonché la libertà delle medesime, da pesi, vincoli, ipoteche e altri oneri pregiudizievoli, obbligandosi a risponderne in caso di molestie od evizioni.

Quanto in oggetto è pervenuto alla PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L. (in allora società "SOCIETA' GESTIONI INDUSTRIALI S.G.I. COTONIFICIO DI CREVA SPA", con sede in Luino via Turati n.104) come segue:

- quanto ai mappali 4076, 2041 e 2170 giusta atto di compravendita in autentica in data 8 marzo 1973, rep.58775 Notaio R. Morganti da Luino, registrato a Luino il 23 marzo 1973 al n.2548 vol.137 Mod.2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 27 marzo 1973 ai n.ri 4094/3517. Con atto in data 8 febbraio 1978, rep.204960/18229, Notaio E.Mezzanotte da Milano registrato a Milano il 28 febbraio 1978 al n.A 03814 Serie Mod.71/M Serie H e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 28 febbraio 1992 ai n.ri 3746/2812 la "SOCIETA' GESTIONI INDUSTRIALI S.G.I. COTONIFICIO DI CREVA SPA" ha mutato denominazione sociale in "COTONIFICIO DI CREVA S.p.A." (oltre al mutamento della sede da Luino a Milano, corso Buenos Aires n.90); con atto del 5 dicembre 1994, rep.117779/9445 Notaio E.Mezzanotte da Milano registrato a Milano il 16 dicembre 1994 al n.19908 Serie 1B e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 1 giugno 1996 n.ri 7586/4939 il "COTONIFICIO DI CREVA S.p.A." ha mutato denominazione sociale in "SOCIETA' GESTIONI IMMOBILIARI CREVA S.R.L."; con atto in data 28 novembre 2002, rep.44379/2798, registrato a Busto Arsizio del 9 dicembre 2002 al n.3864 Serie 1 regolarmente iscritto al registro delle imprese e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 3 dicembre 2002 ai n.ri 24913/17290 la "SOCIETA' GESTIONI IMMOBILIARI CREVA S.R.L." si è fusa per incorporazione nella società "PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L.", con sede in Varese, via Mercantini n.15, già titolare dell'intero capitale dell'incorporata, e pure parte della citata convenzione urbanistica del 22 ottobre 2001, rep.38048/2208 Notaio G. Zanini da Busto Arsizio; con atto in data 27 febbraio 2004, rep.147857/46675 registrato a Lodi l'11 marzo 2004 al n.637

#p#

serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 19 aprile 2004 ai n.ri 8662/5498 la suggeneralizzata "PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L." ha trasferito la propria sede legale in Somma Lombardo (VA) viale Maspero n.25;

- quanto al mappale 1221 per atto di compravendita del 5 luglio 1973, Repertorio n.60067 in autentica Notaio R. Morganti da Luino (VA), registrato a Luino l'11 luglio 1973 al numero 6183 vol.138 Mod.2e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 17 luglio 1973 ai numeri 8271/7056.

Segue e si effettua la presente cessione senza alcun corrispettivo in denaro, traendo la propria causa nella convenzione di cui sopra. Ove occorra ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore di quanto qui ceduto ammonta ad euro 20.000,00 (Euro ventimila e zero centesimi).

Il possesso legale e materiale delle entità immobiliari in oggetto viene trasferito in capo al COMUNE DI LUINO in data odierna per ogni effetto utile ed oneroso.

Le Parti dichiarano che tra le medesime non vi può essere rapporto di coniugio o di parentela e rinunciano all'ipoteca legale eventualmente nascente da questo atto.

Spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L., che le assume.

**DICHIARAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA
VIGENTE NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA**

**(tra gli altri DPR 6.6.2001, n. 380 - Legge 28.02.1985, n. 47
ove non modificata)**

ove possa occorrere il signor BINDA PAOLO ROMILDO, nella predetta qualità, da me Notaio ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta, ai sensi e per gli effetti del Decreto Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000 n.ro 445 (T.U. disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) artt. 46 e 47, che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

La società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L. ed il COMUNE DI LUINO, come sopra rappresentati, danno atto e riconoscono che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del piano attuativo in zona speciale "Z7" la società ha già provveduto a realizzare, giusta permesso di costruire n.06/2005, pratica edilizia n.29/05 P.C., prot. n.11556,
[#p#](#)

rilasciata dal Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Luino, le seguenti opere:

- rotatoria stradale lungo la via Turati;
- tratto di fognatura lungo la via Turati;
- percorso attrezzato Creva - Voldomino;
- ristrutturazione cabina Enel esistente;
- ristrutturazione di due passerelle pedonali di collegamento col ponte qui oggetto di cessione sulla sponda di Creva del fiume Tresa.

in relazione alla permuta delle entità immobiliari di cui all'art.19 (diciannove) della presente Convenzione, le parti, sempre presenti i testi

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

il COMUNE DI LUINO, suggeneralizzato e come sopra rappresentato, con ogni maggiore garanzia di legge,

A TITOLO DI PERMUTA DI COSA PRESENTE CON COSA FUTURA

cede ed in piena proprietà trasferisce alla società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L., suggeneralizzata e come sopra rappresentata, che accetta ed acquista, le seguenti entità immobiliari poste in Comune di

LUINO (VA)

e precisamente consistenti in area di complessivi mq.4000 (quattromila) descritta in censo del Comune Amministrativo e Censuario di Luino, Sez.Luino, come segue:

in Catasto Terreni, alla Partita 1

- Foglio 9, mappale **9963** (novemilanovecentosessantatrè), ente urbano, di ettari 0 (zero)are 40 (quaranta)centiare 0 (zero). (N.B.: Il foglio 9 è un foglio logico che corrisponde al foglio catastale n.12). Confini a corpo riferiti alla mappa di C.T.: ragioni di cui al mappale 10361 su quattro lati, salvo altri; in Catasto Fabbricati: ragioni di cui ai mappali 10361, subb.111, 113, 112 e 114.

Detta area risulta altresì descritta in Catasto Fabbricati del Comune Amministrativo e Censuario di Luino come segue:

- Sez.LU, Foglio 12, mappale **9963** (novemilanovecentosessantatrè), via Filippo Turati n.106, piano T, categoria area urbana, superficie catastale mq.4000. Confini a corpo: ragioni di cui ai mappali 10361 subb.111, 112 e 114, salvo altri.

CONTESTUALMENTE

la società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L., suggeneralizzata e come sopra rappresentata, con ogni maggiore garanzia di legge,

AL MEDESIMO TITOLO DI PERMUTA

cede ed in piena proprietà trasferisce (ma con effetto dal realizzo dell'opera entro il termine di cui infra) al COMUNE DI LUINO, suggeneralizzato, che, in persona come sopra, con il medesimo effetto posposto, accetta ed acquista le seguenti entità immobiliari poste in Comune di

LUINO (VA)

località Creva e precisamente consistenti in fabbricato dislocato su di n.1 (uno) piano, composto da una entità immobiliare e da erigersi sull'area sita in Comune di Luino, località Creva, descritta in Catasto Fabbricati di detto Comune Amministrativo e Censuario come segue: Sez.LU, Foglio 12, mappale **10361** (diecimilatrecentosessantuno), sub.**111** (centoundici) via Filippo Turati n.106, piano T, categoria area urbana, superficie catastale mq.5700 (cinquemilasettecento), il tutto secondo le caratteristiche dimensionali, funzionali, materiche e qualitative-architettoniche di cui agli elaborati planimetrici del precedente Programma Integrato di Intervento , ed in particolare in conformità al progetto allegato sotto la lettera "E" di cui al presente atto.

PATTI GENERALI

Le entità immobiliari innanzi descritte vengono rispettivamente cedute ed acquistate, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, in cui si trovano (quanto al mappale 9963) o si troveranno al momento della consegna (per l'edificio ad uffici pubblici), e con ogni accessione dipendenza e pertinenza e con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti, nulla escluso od eccettuato, subentrando ciascuna parte permutante nel preciso stato e luogo del rispettivo dante causa. All'uopo precisano le parti che la cessione del fabbricato da erigersi in favore del COMUNE DI LUINO sarà comprensiva dell'area di sedime su cui insisterà il fabbricato, ferma restando la proprietà esclusiva della società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L. sulla restante area "scoperta" di cui al suddescritto mappale 10361 sub.111, fino al collaudo come da art.5 (cinque) della Convenzione urbanistica di cui sopra. Le parti s'impegnano sin da ora a procedere al frazionamento di detta area e a stipulare relativo atto notarile di identificazione catastale a realizzazione del fabbricato ad uffici pubblici, il tutto a cura e spese del Soggetto Attuatore.

La realizzazione del fabbricato in oggetto dovrà avvenire entro e non oltre il termine del 22 (ventidue) ottobre 2008 (duemilaotto).

Ciascuna parte permutante garantisce la piena proprietà delle

#p#

entità in oggetto, nonché la libertà delle medesime, da pesi, vincoli, ipoteche e altri oneri pregiudizievoli, salvo quanto infra:

- citata convenzione urbanistica del 22 ottobre 2001, rep.38048/2208 Notaio G. Zanini da Busto Arsizio;

qui precisato che, quanto alle entità immobiliare cedute dalla PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L. non hanno più motivo di sussistere:

- l'ipoteca volontariaiscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese il 13 marzo 2002 ai n.ri 4679/943 per Euro 19.425.000,00 (diciannovemilioniquattrocentoventicinquemila) (di cui Euro 7.770.000 per capitale) a favore della Banca Popolare di Intra, Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata con sede in Verbania Intra, Piazza A. Moro n.8, in forza di atto di mutuo fondiario a rogito per Notaio G. Zanini da Busto Arsizio in data 12 marzo 2002 repertorio n.40231/2441, registrato a Busto Arsizio il 26 marzo 2002 al n. 940, Serie 1,

essendo stata assentita di svincolo dalle entità immobiliari qui cedute con atto per me Notaio in data 22 maggio 2007 al n.77058/12637 di repertorio, registrato a Varese il 29 maggio 2007 al n.4655 Serie 1T ed in corso di annotamento; il tutto a spese della Società venditrice;

- e l'ipoteca volontariaiscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese il 13 marzo 2003 ai n.ri 5500/971 per Euro 3.075.000,00 (tremilionisettantacinquemila) (di cui Euro 1.230.000 per capitale) a favore della Banca Popolare di Intra, Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata, con sede in Verbania Intra, Piazza Aldo Moro n.8, in forza di atto di mutuo fondiario a rogito per Notaio G. Zanini da Busto Arsizio in data 12 marzo 2003 repertorio n.46839/2970, registrato a Busto Arsizio il 26 marzo 2003 al n. 990 Serie 1,

essendo stata anche questa assentita di svincolo dalle entità immobiliari qui compravendute con atto per me Notaio in data 22 maggio 2007 al n.77059/12638 di repertorio, registrato a Varese il 1° giugno 2007 al n.4879 Serie 1T ed annotato con formalità del 4 luglio 2007 ai numeri 16181/2426; il tutto a spese della Società venditrice;

- quanto all'area ceduta dal COMUNE DI LUINO (mappale 9963): si precisa che le succitate ipoteche del 13 marzo 2002 ai n.ri 4679/943 e del 13 marzo 2003 ai n.ri 5500/971 per esigenze "telematiche" appaiono attingere, nel quadro B della nota di iscrizione, ancorché in detta nota, in altra parte (quadro D) si precisa che l'ipoteca non colpisce il mappale 8023 da cui

#p#

deriva l'attuale mappale 9963, la porzione colorata in verde nella planimetria allegata sotto la lettera "E" ad entrambi i succitati atti di mutuo, porzione coincidente appunto con l'area di cui al mappale 9963. Ciò chiarito va rilevato che non è mai intervenuto un atto di identificazione catastale di detta area onde dare piena contezza delle aree ipotecate e di quelle esenti da garanzia reale. Pertanto la società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L. si impegna ad addivenire ad atto notarile (con l'intervento di detta Banca) idoneo a confermare l'estraneità di detta area da entrambe le ipoteche di cui sopra, a propria cura e spese.

Pertanto ciascuna parte permutante si obbliga a risponderne in caso di molestie od evizioni e dichiara che ad essa le entità immobiliari oggetto del presente atto, sono pervenute come segue:

- al COMUNE DI LUINO giusta la citata convenzione del 22 ottobre 2001, rep.38048/2208 Notaio G. Zanini da Busto Arsizio registrato a Busto Arsizio in data 7 novembre 2001 al n.1858 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 15 novembre 2001, ai n.ri 18535/12087;

- alla società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L., quanto all'area di base del fabbricato da costruire, infra maggior consistenza, giusta i citati atti di provenienza.

A ciascuno dei beni permutati le parti attribuiscono i seguenti valori:

per i beni ceduti dal COMUNE DI LUINO Euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero), per i beni ceduti dalla società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L. euro 630.000,00 (seicentotrentamila virgola zero), tuttavia non si rende dovuto alcun conguaglio trovando tale negoziazione causa nella Convenzione qui stipulata.

A tale proposito con riferimento alla previsione di cui al paragrafo 4 (quattro) dell'art.15 (quindici) e in particolare per quel che concerne l'oggetto di cessione dalla società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L. al COMUNE DI LUINO, le parti confermano che i valori commutativi degli oggetti di permuta sono definitivi, nel senso che l'area di sedime del fabbricato ad uffici pubblici, anche in caso di sua differente ubicazione, resta fin d'ora definitivamente acquisito al COMUNE DI LUINO nel suo valore qui contemplato e si dovrà decurtare dal valore economico della realizzazione dell'edificio medesimo anche se delocalizzato rispetto alla ubicazione oggi prevista.

Pertanto entrambe le parti per l'intera permuta si rilasciano reciproca quietanza liberatoria a discarico, con dichiarazione

#p#

espressa di null'altro avere a pretendere per questa permuta l'una dall'altra.

Il possesso legale e materiale delle entità immobiliari cedute dal Comune viene trasferito alla società PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L. alla data odierna per ogni effetto utile ed oneroso; quanto alle entità immobiliari (a costruirsi) oggetto di cessione da parte del Soggetto Attuatore, il possesso legale e materiale verrà trasferito al venuta ad esistenza del bene. All'uopo le parti convengono che per venuta ad esistenza del bene s'intende la realizzazione finita al civile.

In proposito le parti convengono espressamente di far constare detta circostanza mediante atto notarile, da stipulare in un con il citato atto di identificazione catastale della relativa area di sedime, come sopra convenuto.

Le Parti dichiarano che tra le medesime non vi può essere rapporto di coniugio o di parentela e rinunciano all'ipoteca legale eventualmente nascente da questo atto.

Spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.

Per quanto attiene la realizzazione del sedime con sovrastante fiendo fabbricato ad uffici pubblici la presente convenzione e la citata delibera di Consiglio Comunale n.24 del 26 aprile 2007 valgono come estremi del titolo urbanistico abilitativo del medesimo.

DICHIARAZIONE DI DIRITTO SPECIALE COMUNE AI DUE LUOGHI

DICHIARAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA

VIGENTE NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

**(tra gli altri DPR 6.6.2001, n. 380 - Legge 28.02.1985, n. 47
ove non modificata)**

la PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L., in persona come sopra, dichiara e garantisce, ed il COMUNE DI LUINO ne prende atto, che i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Dirigente del settore Tecnico del COMUNE DI LUINO in data 18 luglio 2007, documento che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "D";

- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza del Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

PATTI SPECIALI

Si precisa che la presente convenzione è stipulata dal soggetto attuatore oltre che in proprio altresì in
[#p#](#)

rappresentanza degli aventi causa della società, quanto alle entità immobiliari edificate sull'area di cui al mappale 10361 di C.T. del Comune amministrativo e censuario di Luino, sez.Luino, giusta mandato con rappresentanza conferito nei rispettivi rogiti di acquisto.

DICHIARAZIONI AI SENSI E PER GLI EFFETTI

DELL'ART.35 COMMI 22 e 23 DEL

DECRETO LEGGE 4 LUGLIO 2006 N.223

(convertito nella Legge 248 del 04.08.2006)

Tutte le parti, signori INTROINI STEFANO e BINDA PAOLO ROMILDO, nella qualità di cui sopra, da me Notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano ed attestano, ai sensi e per gli effetti del Decreto Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000 n.ro 445 (T.U. disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) artt.46 e 47, che:

1) in relazione all'permuta immobiliare in oggetto, non essendo dovuto alcun conguaglio tra le parti, non si dà luogo ad alcun trasferimento di denaro tra le parti.

2) ciascuna di dette parti dichiara di non essersi avvalsa di un mediatore, e che quindi la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e segg.c.c..

Tutte le parti dichiarano inoltre di essere a conoscenza delle sanzioni amministrative - da euro 500,00 (Euro cinquecento e zero centesimi) ad euro 10.000,00 (Euro diecimila e zero centesimi) - per i casi di omessa, incompleta o mendace indicazione di tutti i dati di cui supra, e che ai fini dell'Imposta di Registro i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ex art.52 comma 1 Testo Unico Imposta di Registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

Il presente contratto non è soggetto alla disciplina di cui al D.Lgs.19 agosto 2005 n.192, trattandosi di trasferimento che, come dichiara la PREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.R.L., come sopra rappresentata, non ha ad oggetto: a) intero edificio (o sua porzione) la cui costruzione sia stata assentita con permesso richiesto o denuncia presentata dopo il giorno 8 ottobre 2005; b) intero edificio di superficie utile complessiva superiore a 1.000 (mille) metri quadrati (o sua porzione) già esistente alla data dell'8 ottobre 2005, la cui ristrutturazione integrale o demolizione e successiva ricostruzione sia stata assentita con permesso richiesto o denuncia presentata dopo il giorno 8 ottobre 2005; c) intero edificio di superficie utile superiore a 1.000 (mille) metri

#p#

quadratì.

AVVERTENZE AI FINI FISCALI :il presente atto sconta le imposte di registro in misura agevolata per quanto attiene la cessione delle aree in forma gratuita al Comune , ed ipotecarie e catastali fisse,imposta di registro agevolata ai sensi della legge 388/2000, all'uno per cento ed ipotecarie e catastali fisse,per quanto attiene la cessione delle aree all'Attuatore,ed infine fissa di registro ipotecaria e catastale per quanto fosse soggetto ad IVA per la cessione da parte dell'Attuatore al citato Comune.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte a macchina da persona di mia fiducia e parte a mano da me Notaio, e da me medesimo letto, presenti i testi, ai comparenti che l'hanno approvato, dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Occupa di fogli undici facciate quarantaquattro sin qui e viene sottoscritto alle ore dieci e cinquantacinque.

STEFANO INTROINI - firmato

PAOLO ROMILDO BINDA - firmato

LUCA POLIDORI teste - firmato

SARA BATTAGLIA teste - firmato

CARLO GAUDENZI NOTAIO - firmato I.S.