



COMUNE DI PORTO VALTRAVAGLIA

PROVINCIA DI VARESE

ORIGINALE

DELIBERAZIONE n. 33

del 12-12-2008

Verbale di deliberazione di Consiglio Comunale

**OGGETTO: ADOZIONE DI PIANO DI RECUPERO IN VIA LUINO (AREE EX TELSA E EX SEGHERIA)
IDENTIFICATO NEL VIGENTE P.R.G. COME AMBITO AS.B5 SUB. A.**

L'anno **duemilaotto** addì **12** del mese di **Dicembre** alle ore **21:00** nella sede comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria di prima convocazione, pubblica.

NOME	CARICA	PRESENTE	ASSENTE
BARASSI BRUNO VIRGILIO	SINDACO	X	
COLOMBO FILIPPO	VICE SINDACO	X	
UGHINI ANGELO	CONSIGLIERE	X	
GAGLIARDI GREGORIO ANGELO	ASSESSORE	X	
ISABELLA MARIO GABRIELE	CONSIGLIERE	X	
CALLONI ARCANGELO	CONSIGLIERE	X	
COMETTI MAURIZIO	CONSIGLIERE		X
COLOMBO MAURIZIO	CONSIGLIERE	X	
MALDARI MARIA CORSIGNANA	CONSIGLIERE	X	
CIPOLLA GIAMPIERO	CONSIGLIERE	X	
SONNESSA SILVIA	CONSIGLIERE		X
BERTAGNON LUCA	CONSIGLIERE	X	
PARODI MATTEO	CONSIGLIERE	X	
	Totale	11	2

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Dr. **CARPENZANO ROSARIO**.

Il PRESIDENTE Sig. **BRUNO VIRGILIO BARASSI**, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno.



COMUNE DI PORTO VALTRAVAGLIA

PROVINCIA DI VARESE

DELIBERAZIONE CONSIGLIO
COMUNALE

n. 33 del 12-12-2008

OGGETTO: Adozione di Piano di Recupero in Via Luino (aree ex Telsa e ex Segheria) identificato nel vigente P.R.G. come ambito AS.B5 sub. A, presentato dalla Società Re.Ro. sas, dalla Soc. Ma.Ma.El. sas, dalla Soc. Falegnameria Bini snc, e dai sig.ri Gentili Giuseppe e Cavazzi Maria Luisa, Crestani Antonio, Morini Alfredo, Calderoni Piero Antonio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su relazione del Presidente;

Visto il P. R. G. vigente approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 7/9416 del 14/06/2002;

Visto il Piano di Recupero presentato dalla Società Re.Ro. sas, dalla Soc. Ma.Ma.El. sas, dalla Soc. Falegnameria Bini snc, e dai sig.ri Gentili Giuseppe e Cavazzi Maria Luisa, Crestani Antonio, Morini Alfredo, Calderoni Piero Antonio in data 05/12/2008 prot. 5271 a firma dei progettisti Arch. Maurizio Salvato e Ing. Mauro Dozzio;

Dato atto che gli immobili di cui sopra ricadono in zona AS.B5 soggetta a P.P.E. convenzionata;

Dato atto che il Piano di Recupero sopra citato ha comportato una variante all'allegato C delle N.T.A. del PRG comunale vigente, al fine di:

- meglio identificare la perimetrazione dell'ambito ora contraddistinto come "sub. A",
- puntualizzare le destinazioni urbanistiche;
- definire le modalità operative nel comparto con una molteplicità di destinazioni;

e ciò nel rispetto delle indicazioni complessive contenute nello strumento urbanistico generale e con la garanzia che i vari comportamenti o unità di intervento non subiscono penalizzazioni o decurtazioni rispetto a quanto stabilito dal P.R.G.;

Dato atto che gli standard urbanistici afferenti al comparto oggetto di convenzione sono pari a mq. 10.903,00 e trovano soddisfacimento mediante:

- cessione gratuita al Comune di aree per totali mq. 5.307,00;
- asservimento ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune per totali mq. 2.143,00;
- con monetizzazione sostitutiva di cessione al Comune di mq. 3.796,00 a €/mq 40,00 per complessivi € 146.400,00 (centoquarantaseimilaquattrocento/00);

Dato atto che gli Operatori, in relazione al combinato disposto di cui agli artt. 93, comma 1, e 46 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare a proprio completo carico, opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo pari ad € 750.000,00 (settecentocinquantamila/00);



COMUNE DI PORTO VALTRAVAGLIA

PROVINCIA DI VARESE

Vista la proposta di Piano di Recupero, che si compone dei seguenti allegati:

- all. 1 – titoli di proprietà e documentazione catastale
- all. 2 – documentazione urbanistica
- all. 3 – relazione tecnica illustrativa
- all. 4 – documentazione fotografica
- all. 5 – computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione poste a carico degli Operatori
- all. 6 – bozza di convenzione sottoscritta dagli Operatori

Nonché delle seguenti tavole:

- tav. 0 - individuazione catastale dell'ambito
- tav. 1 - planimetria con individuazione dei vincoli
- tav. 2 - planimetria generale con individuazione delle aree a standard ed interventi di urbanizzazione
- tav. 3 - planimetria generale con individuazione dei parcheggi pubblici
- tav. 4 - piante dei vari piani con destinazioni d'uso
- tav. 5 - schemi planivolumetrici e fasi esecutive di intervento e risultati.

Dato atto che le vigenti disposizioni in materia di tutela ambientale, paesaggistica ed urbanistica comportano la convocazione di speciale conferenza tesa a definire le procedure di valutazione; dato atto che, con appositi provvedimenti, è stata avviata la predetta procedura e che la conferenza dei servizi, con verbale in data 3 ottobre 2008, ha espresso il proprio parere favorevole all'esclusione dalla V.A.S. (Verifica Ambientale Strategica) del piano di recupero;

Dato atto che la conferenza dei servizi con verbale in data 29 ottobre 2008 ha espresso il proprio parere favorevole alle opere di bonifica dell'area interessata al piano di recupero, con prescrizioni;

Tenuto conto che, sui singoli progetti esecutivi, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di tutela ambientale, la Commissione per il Paesaggio sarà chiamata ad esprimere i propri pareri di merito.

Vista la Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23, così come integrata e modificata dalla L.r. 12/2005 in merito alle procedure per l'adozione e l'approvazione degli strumenti urbanistici comunali;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del testo unico in materia di ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, nr. 267 dal Responsabile Area Tecnica-Manutentiva ;

Con la seguente votazione espressa nelle forme e nei modi di legge:

- Consiglieri Presenti: n. 11
- Consiglieri Votanti : n. 10
- Voti favorevoli : n. 10
- Voti contrari : n. ==
- Astenuti : n. 01 (Cipolla)

DELIBERA



COMUNE DI PORTO VALTRAVAGLIA

PROVINCIA DI VARESE

- 1) di adottare il Piano di Recupero presentato dalla Società Re.Ro. sas, dalla Soc. Ma.Ma.El. sas, dalla Soc. Falegnameria Bini snc, e dai sig.ri Gentili Giuseppe e Cavazzi Maria Luisa, Crestani Antonio, Morini Alfredo, Calderoni Piero Antonio in data 05/12/2008 prot. 5271, a firma dei progettisti Arch. Maurizio Salvato e Ing. Mauro Dozzio;
- 2) di approvare lo schema della convenzione che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- 3) di approvare la scheda urbanistica di controllo debitamente completa in ogni sua parte;
- 4) di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica-Manutentiva, le incombenze per la pubblicità del Piano ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, ad intervenuta esecutività del presente atto.

**CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 28 LEGGE 1150/42 – DELL'ART. 46
L.R. 12/2005 – DELLA L.R. 23/1997 (agg. 1/2000) PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO DI
RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA.**

REPUBBLICA ITALIANA

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

In

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

COLOMBO FILIPPO nato a Porto Valtravaglia il 27 settembre 1948, pensionato, domiciliato
per la carica ove appresso nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnico Manutentiva
tale nominato giusta decreto sindacale prot. N. 2816 in data 15 giugno 2004 e come tale
Legale Rappresentante del

“COMUNE DI PORTO VALTRAVAGLIA”

Con sede in Porto Valtravaglia, piazza Imbarcadero n. 11, codice fiscale e partita IVA
00309350122 al presente atto autorizzato giusta delibera del consiglio comunale n. ... del
..... che in copia conforme all'originale, previa lettura, si allega al presente atto sotto la
lettera “A”, parte denominata in seguito COMUNE.

“RE.RO. s.a.s. di Giani Renzo e Mercuriali Eros & C.” rappresentata da GIANI RENZO nato a
Maccagno il giorno 6 febbraio 1939, commerciante, MERCURIALI EROS ANGELO nato a
Cittiglio il 14 dicembre 1933, pensionato, entrambi domiciliati per la carica ove appresso i
quali intervengono nella loro qualità di soci accomandatari della società con sede in
Germignaga (VA), Via Volta n. 55 – capitale sociale € 13.000,00 (Codice Fiscale e numero di
iscrizione presso il Registro delle Imprese di Varese n. 02664230121),

GENTILI GIUSEPPE nato a Alessandria il 18 luglio 1955 e CAVAZZI MARIA LUISA nata a
Castel Arquato il 7 marzo 1951, domiciliati in

CRESTANI ANTONIO nato a Castelvecchana il 14 maggio 1951 e BAIS GIULIA nata a ... il ...
domiciliati in ...

MORINI ALFREDO nato a ... il ... domiciliato in ...

CARPANETTI GALDINO nato a ... il ... in qualità di socio amministratore della
FALEGNAMERIA BINI snc munito dei poteri derivatigli dallo statuto sociale;

FORTE GIANFRANCO nato a ... il ... nella sua qualità di ... della MA.MA.EL. sascon
sede in Luino, via Gorizia, 48

CALDERONI PIERO ANTONIO nato a ... il ... domiciliato in ...

(parti da meglio identificare in sede di stipula dell'atto)

parti denominate in seguito "OPERATORI".

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo e che d'accordo tra loro e
col mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni al presente atto, stipulano quanto
segue:

premessso

che la strumentazione urbanistica del Comune di Porto Valtravaglia in essere è la seguente:

- Piano Regolatore Generale approvato con delibera Giunta Regionale n° 7/9416 del
14/06/2002;
- variante urbanistica al vigente PRG proposta dall'Ente Rete Ferroviaria Italiana, per
azzonamento ad "Impianti Ferroviari", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.
31 del 22/11/2004, esecutiva;
- variante urbanistica all'allegato A "Disposizioni generali relative agli interventi entro le zone
omogenee A" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, adottata con
deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2007, esecutiva;

Premesso inoltre

- Che gli Operatori sono proprietari, ciascuno per i propri diritti ed in forza dei rispettivi titoli

di provenienza, dei seguenti mappali nel Comune censuario ed amministrativo di Porto Valtravaglia: n. ... (cfr. tav. 0, salvo miglior identificazione in sede di stipula) e che gli stessi compongono gli ambiti già identificati nel vigente P.R.G. con le sigle "AS.B5" sub "a" e "b" (ex Telsa ed ex Segheria);

- Che gli Operatori hanno proposto ed il Comune ha accettato di accorpere in un unico ambito i citati comparti sub. "a" e sub. "b" e di riperimetrare pertanto l'ambito "AS.B5" in relazione ai rispettivi titoli di proprietà ed alle conseguenti mutate esigenze, anche di interesse pubblico;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del è stata adottata una variante all'allegato C delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore Generale ai sensi della L.R. 23/1997 per il Piano di recupero dell'ambito AS.B5
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.... del è stato adottato Il Piano di Recupero del sub.ambito AS.B5.A risultante dagli elaborati tecnici all'uopo presentati, secondo il progetto redatto a firma del progettista Dott. Arch. Maurizio Salvato con studio in Luino (VA) Via del Porto n. 2 (iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n° 762), e dal progettista delle strutture Dott. Ing. Mauro Dozzio con studio in Luino (VA) P.zza Risorgimento n. .. (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese al n°)
- che il Comune ha proposto e gli Operatori hanno accettato di modificare e di integrare l'allegato "C" delle vigenti N.T.A. per quanto riguarda le norme relative all'ambito AS.B5 come sopra riperimetrato e che qui di seguito si riportano nella versione accettata dalle parti:

Tipo di intervento:

Fino alla definitiva approvazione della P.P.E.: sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, l'adeguamento igienico e tecnologico degli edifici esistenti. Dopo l'approvazione del piano esecutivo: ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione degli edifici esistenti, demolizione e nuova edificazione.

Destinazioni d'uso:

- *residenza ed attività turistico – ricettive, alberghi, residences alberghieri.*
- *commercio, limitatamente al supermercato;*
- *pubblici esercizi, bar, ristoranti;*
- *attività produttive artigianali purché compatibili con la residenza. Sono inoltre considerate attività compatibili: studi professionali, strutture scolastiche e di assistenza alla persona, ambulatori medici e veterinari, palestre, saloni espositivi in genere, saloni di bellezza e simili; servizi bancari, agenzie immobiliari, saloni espositivi autovetture, natanti, motocicli e arredamenti, gallerie d'arte.*
- *verde e servizi pubblici e/o di uso pubblico;*
- *parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.*

Indici planovolumetrici:

- *Rc. Max.: 60% della superficie fondiaria al netto delle aree in cessione a standard*
- *Rp Min. : 20%*
- *H max. teor.: mt. 16,50*

S.l.p. (calcolata con esclusione dei corpi scala chiusi e dei vani ascensore):

- *per residenza e attività turistico – ricettive, alberghi, residences alberghieri : non superiore a mq. 8.778,00*
- *per commercio limitatamente al supermercato: mq. 1.200,00 oltre a mq. 300 per magazzini e servizi annessi;*
- *per pubblici esercizi, bar ristorante: non superiore a mq. 400 compresi accessori e servizi;*
- *per attività produttive compatibili con la residenza: non inferiore a mq. 1.400*
- *Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt*
- *Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni*

- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68, salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

Standard:

per destinazioni commerciale: pari al 200 % dell'area perimetrata anche con interventi pluripiano per la quota parte di parcheggi

parcheggi ad uso collettivo per destinazione residenziale: non monetizzabili e in ragione di 3 mq/abitante max. insediabile

Le aree di cui é prevista la cessione, non inferiore a mq. 2.200,00, non possono essere monetizzate.

Prescrizioni particolari:

- *E' prescritto che le attività compatibili con la residenza ed i pubblici esercizi, bar, ristorante, siano ricavati preferibilmente al piano terreno delle residenze, lungo il nuovo asse viario di prolungamento dell'attuale Via Roma e la piazza ad uso pubblico.*

- *E' prescritta, in sede di redazione del Piano esecutivo, l'individuazione all'interno del perimetro del piano esecutivo delle aree standard previste dalle normative vigenti relativamente ai parcheggi; le rimanenti quote potranno essere monetizzate.*

- *Le aree inserite nella fascia di rispetto cimiteriale possono essere computate tra le aree standard.*

- *In sede di redazione del Piano esecutivo, si dovrà determinare la posizione delle aree standard senza però modificarne la quantità prevista.*

- *I parcheggi privati devono essere reperiti all'interno o nel sottosuolo degli edifici; è consentita la creazione di parcheggi multipiano.*

- *E' prescritto l'obbligo di mantenere i principali percorsi pedonali pubblici, prevedendo l'obbligo di servitù pubblica perenne da trascrivere contestualmente alla stipula della convenzione.*

- *In sede di redazione del Piano esecutivo si deve prevedere una piazza ad uso pubblico.*
 - *E' prescritto l'obbligo di conservazione della chiesa di S. Maria delle Cappelle con un'adeguata dotazione di arredo urbano nell'area immediatamente circostante.*
 - *E' prescritto l'obbligo che preveda che almeno il 20% dell'area non edificata sia trattato con materiali permeabili, purché nel rispetto del Regolamento Comunale di Igiene.*
- E' altresì prescritto che le aree libere siano piantumate con essenze della tradizione.*
- *E' prescritto che alla progettazione esecutiva siano applicate le norme relative al risparmio energetico di cui al D.L. n. 311/2006 e dalla conseguente regolamentazione regionale..*

Premesso ancora:

- Che, in relazione alle vigenti disposizioni sulla valutazione ambientale strategica (VAS), la conferenza dei servizi con verbale in data 3 ottobre 2008 ha espresso il proprio parere favorevole all'esclusione dalla V.A.S. (Verifica Ambientale Strategica) del piano di recupero;
- che la conferenza dei servizi con verbale in data 29 ottobre 2008 ha espresso il proprio parere favorevole alle opere di bonifica dell'area interessata al piano di recupero, con prescrizioni;
- che il nuovo ambito comprende, oltre alla proprietà degli Operatori:
 - = una cabina da cedere in proprietà all'Enel, da identificarsi catastalmente e della superficie di mq. 30,
 - = gli spazi da cedere in proprietà al Comune di Porto Valtravaglia comprendenti strade, piazza, marciapiedi, verde pubblico, parcheggi;
- che con atto rep. 61215 racc. 9735 notaio Ferdinando Cutino del 30 novembre 2005 la soc. Re.Ro. ha già ceduto al Comune sotto condizione un'area di mq. 1520 a parziale soddisfazione degli obblighi derivanti agli Operatori di cessione di aree a standard nascenti dalla sottoscrizione della presente convenzione relativa al citato Piano di Recupero;

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

Art. 1. Riferimenti alla convenzione

Fanno parte integrante della presente convenzione tutte le premesse ed i documenti depositati agli atti del Comune, anche se non allegati, compresi quelli relativi alla procedura di esclusione dalla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) e alla procedura di caratterizzazione del comparto citati in premessa.

Art. 2. Oggetto della convenzione

La presente convenzione, ha per oggetto l'attuazione del Piano di Recupero in zona AS.B5.A, secondo il progetto approvato con gli atti in premessa ed in osservanza delle vigenti disposizioni in materia urbanistica e di pianificazione generale ed attuativa.

Art. 3. Obbligazioni a carico degli Operatori

Gli Operatori si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare attuazione al Piano di Recupero secondo quanto previsto del progetto planivolumetrico e stabilito nelle presenti norme in termini di dimensionamento, di progettazione e realizzazione di opere di urbanizzazione, di cessione di diritti e aree a destinazione pubblica. Gli Operatori si impegnano ad assolvere tutti gli obblighi assunti dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 4. Risultanze del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero rispetterà le nuove norme tecniche di attuazione citate in premessa e conseguentemente si riportano qui di seguito le superfici massime ammissibili:

- Superficie Territoriale dell'ambito AS B5.A: mq. 12.964,00

- Superficie Lorda di Pavimento:

- SLP supermercato, magazzini e servizi	mq	1.500,00
- SLP pubblici esercizi, bar, ristorante	mq	400,00
- SLP residenziali e compatibili	mq	8.778,00
- SLP produttive compatibili	mq	1.572,00
- SLP massima ammessa	mq	12.250,00
- Volumetria totale di progetto	mc	36.750,00

Si dà atto che le caratteristiche dimensionali e di destinazione d'uso sopra evidenziate sono rispettose dei limiti minimi e massimi prescritti dalla nuova normativa di PRG riportata in premessa.

Si dà altresì atto che la nuova ripermetrazione del comparto non introduce alcuna modificazione ai diritti di terze proprietà così come fissati dagli strumenti urbanistici vigenti in Comune.

Art. 5 Verifica standard urbanistici

In relazione alla risultanze definitive di progetto di cui al precedente articolo 4, gli standard urbanistici vengono verificati e quantificati come segue:

- Area da cedere gratuitamente al Comune (non monetizzabile)	mq.	2.200,00
- Totale superficie complessiva a standard dovuti:	mq.	11.246,00
di cui		
- per residenza (26,5 mq./abitante insediabile)	mq.	6.979,00
- per commerciale (200% slp attività commerciale)	mq.	2.700,00
- per esercizi pubblici (26,5 mq./abitante insediabile)	mq.	318,00
- per produttivo compatibile (26,5 mq./abitante insediabile)	mq.	1.250,00
- Standard individuati a progetto	mq.	7.450,00

di cui:

- parcheggio piano interrato (in asservimento)	mq.	2.143,00
- parcheggio fuori terra	mq.	1.517,00
- parcheggio pluripiano al 50% su area ceduta	mq.	1.520,00
- piazza pubblica e prolungamento Via Roma	mq.	1.386,00
- verde attrezzato, vialetti	mq.	884,00

Nel rispetto della normativa di PRG adottata, si è convenie che gli standard urbanistici pari a mq. 10.903,00 trovano soddisfacimento mediante:

= cessione gratuita al Comune di aree per totali	mq.	5.307,00
= asservimento ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune	mq.	2.143,00
= monetizzazione sostitutiva di cessione al Comune	mq.	3.796,00

a €/mq 40,00 per complessivi € 146.400,00 (centoquarantaseimilaquattrocento/00). Detto importo è stato versato al Comune di Porto Valtravaglia tramite la Tesoreria Comunale con quietanza n. in data.

Tutti i suindicati mq. 2.143,00 sono asserviti ad uso parcheggio pubblico, come precisato al successivo art. 9, e ciò in ragione della possibilità, riservata agli Operatori, di non cedere, ma semplicemente di asservire ad uso pubblico perpetuo le aree al Comune, potendo così usufruirne intervenendo in sopraelevazione su parte delle stesse.

Art. 6. Verifica delle prescrizioni speciali contenute nelle norme di P.R.G.

Secondo il progetto planivolumetrico a corredo del Piano di Recupero, risultano così verificati i parametri e le prescrizioni speciali di P.R.G.:

- sono verificate le superfici a parcheggio pubblico in misura di totali mq. 5.180 (pari a n. 157 posti auto), e quindi in misura superiore alla dotazione minima di mq. 4.226 prescritta dalle N.T.A. del P.R.G.
- si da atto che sono previsti a progetto n. 204 posti auto privati a servizio della residenza, e quindi in misura superiore alla dotazione minima di n. 132 posti auto.

Art. 7. Opere di urbanizzazione

Gli Operatori si obbligano per sé, e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come calcolate in applicazione alla tariffa attualmente vigente. Gli stessi dovranno essere corrisposti dagli Operatori in unica soluzione al rilascio dei Permessi a Costruire o alla presentazione delle D.I.A. relative ai singoli lotti di intervento, con le garanzie di legge in caso di richiesta di dilazionamento. Essi saranno calcolati in base alla volumetria o S.l.p. massima prevista dai presenti atti.

Gli Operatori - in relazione al combinato disposto di cui agli artt. 93, comma 1, e 46 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di infrastrutturazione:

- a)** nuovo pozzo idrico in via Muceno e collegamento alla rete per € 55.000,00. La realizzazione di questa opera subordina la dismissione del pozzo attuale e conseguentemente ogni altra attività edilizia nel comparto
- b)** svincolo con rotatoria per formazione nuova viabilità, per € 200.000,00 in base al progetto assentito dalla Provincia in data 16 giugno 2008
- c)** marciapiede pedonale fiancheggiante la Via Luino fino al collegamento con Via Repubblica e alla passeggiata lungo il torrente Muceno realizzabile mediante passerella per € 60.000,00
- d)** pavimentazione e sottoservizi del tratto di Via Roma dal centro edificato all'incrocio con Via Luino per € 115.000,00
- e)** piazza e strada interna la piano di recupero per € 270.000,00
- f)** recupero architettonico esterno della chiesa della Madonna delle Cappelle per € 20.000,00

g) verde pubblico dell'ambito del piano di recupero per € 30.000,00

Le opere di cui alle precedenti lettere "a-g" saranno realizzate nel rispetto delle procedure d'appalto relative alle opere pubbliche, giusti i disposti di cui al D.lgv 152/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli Operatori si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni ed autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 12 e 13 della L.R. n. 48/74, dell'art. 36 della L.R. n. 62/85 e del D.Lgs. n. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 8 - Modalità per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione

Gli Operatori dovranno predisporre, per ciascuna delle opere di infrastrutturazione di cui all'art. precedente, le tre fasi di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva prima del rilascio del permesso di costruire. Il progetto esecutivo deve essere validato a cura dell'Amministrazione e a spese degli Operatori. L'effettuazione delle opere potrà avvenire previo espletamento di una procedura di gara da parte degli Operatori.

Le opere dovranno essere realizzate e completate in concomitanza alla realizzazione dei singoli lotti salvo diversa tempistica eventualmente concessa dal Comune e qualora ne sussistano le condizioni su motivata richiesta presentata dagli Operatori, secondo la progressione di cui alla Tav. 5 e comunque entro il termine di scadenza della convenzione.

L'esecuzione delle opere di infrastrutturazione ed il loro completamento a regola d'arte, sarà accertata a seguito di collaudo, in corso d'opera e finale, da parte di tecnici appositamente individuati dal Comune, con tutte le spese a carico degli Operatori.

Il professionista per l'accertamento tecnico amministrativo - collaudo in corso d'opera e finale - sarà nominato dal Comune ma le relative a spese saranno sostenute dagli Operatori. Tutti gli inerenti oneri e le competenze professionali saranno a carico degli Operatori.

Art. 9 Cessione e asservimento gratuito ad uso pubblico perpetuo delle aree per urbanizzazioni

Le seguenti aree, sedime delle opere di infrastrutturazione, sono cedute ovvero asservite ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune secondo quanto qui sotto meglio specificato, con effetto dalla data di positivo collaudo tecnico da parte di tecnici appositamente individuati dal Comune, con tutte le spese a carico degli Operatori.

Cessione di aree:

- a) svincolo con rotatoria,
- b) marciapiede pedonale fiancheggiante la Via Luino fino al collegamento con Via Repubblica e alla passeggiata lungo il torrente Muceno;
- c) collegamento pedonale verso Via Repubblica;
- d) strada di penetrazione a prolungamento della Via Roma fino al confine di proprietà;
- e) parcheggi scoperti;
- f) piazzetta e accessi pedonali da Via Luino;
- g) area a verde pubblico.

Tutte le cessioni di cui sopra vengono disposte a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le aree, libere da pesi e/o vincoli pregiudizievoli, con rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale (con esonero del Sig. Conservatore da ogni responsabilità al riguardo).

L'esatta identificazione catastale e le coerenze delle aree saranno fatte constare nell'atto di formale trasferimento, previa formalità di frazionamento a cura e spese degli Operatori.

Ai soli fini fiscali, il valore delle aree in promessa cessione viene indicato in € 212.280,00 (duecentododicimiladuecentottanta/00 euro), pari a mq. 5.307,00 x euro/mq 40,00.

Asservimento di aree

Gli Operatori si impegnano ad asservire ad uso pubblico, gratuito e perpetuo a favore del Comune (con conseguente esonero della proprietà dal pagamento dell'ICI, giusta il disposto

di cui all'art. 3 del D.Lgs. n. 504/1992) la seguente area-superficie meglio individuata negli elaborati di progetto e consistenti in parcheggio interrato per una superficie complessiva di mq. 2.143,00 pari a n. 61 posti auto.

La identificazione catastale dell'area sarà fatta constare nell'atto di asservimento; ai soli fini il valore dell'area in promesso asservimento viene indicato in € 85.720,00 = (pari a mq. 2.143,00 x euro/mq 40,00).

Art.10. Allacciamento ai pubblici servizi ed altri oneri degli Operatori

Oltre agli impegni assunti per le opere di urbanizzazione gli Operatori s'impegnano, con pieno sollievo del Comune, ad allacciare il comparto ai pubblici servizi in conformità alle specifiche normative vigenti in materia di sicurezza degli impianti e di tutela delle acque dall'inquinamento.

Gli Operatori si impegnano inoltre a realizzare le opere ed i manufatti che disporranno gli Enti erogatori di pubblici servizi per l'allacciamento degli insediamenti e corrisponderà i relativi contributi previsti.

Art. 11. Utilizzo e mantenimento delle opere di infrastrutturazione

Il Comune e gli Operatori pattuiscono quanto segue:

- 1) Svincolo stradale con rotatoria su Via Luino: il Comune assumerà in carico l'opera completata secondo quanto definito nel progetto esecutivo approvato dalla Provincia, finita e collaudata, e ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2) Parcheggi scoperti: il Comune assumerà in carico l'opera completata secondo quanto sarà definito nel progetto esecutivo, finita e collaudata, e ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 3) Piazza e marciapiedi: il Comune assumerà in carico l'opera completata secondo quanto sarà definito nel progetto esecutivo, finita e collaudata, e ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 4) Parcheggio interrato del supermercato ed area di manovra cedute in asservimento: è garantito l'uso pubblico perpetuo della superficie delle opere finite e collaudate; Gli Operatori, o i loro aventi causa, cureranno permanentemente la manutenzione straordinaria e si assumeranno a completo onere e carico i costi di realizzazione dell'impianto di videosorveglianza, restando in carico al Comune gli oneri per la manutenzione ordinaria e la pulizia del parcheggio. Il Comune è facoltizzato ad istituire eventuali parcheggi a disco orario, non a pagamento.
- 5) Resta in capo al Comune l'onere relativo ad eventuali danneggiamenti alla struttura ed agli impianti conseguenti l'uso pubblico esercitato, fatta salva l'azione di rivalsa del medesimo nei confronti dei soggetti terzi ai quali possa imputarsi il danno.
Il Comune si riserva la facoltà oltre che di gestire, anche di disciplinare e di regolamentare per motivi di sicurezza l'utilizzo e l'accesso ai parcheggi pubblici; in ogni caso il Comune si impegna a salvaguardare il libero accesso alle unità immobiliari private, senza porre alcun onere a carico dei relativi proprietari.
- 6) I costi relativi alla fornitura della energia elettrica per l'illuminazione di tutti gli spazi ed attrezzature ad uso pubblico sopra elencati sarà a carico del Comune.

Art. 12. Contributo afferente il Costo di Costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione in sede di attuazione degli interventi è dovuto nella misura e secondo le modalità previste dalla Legge Regionale n. 12/2005 , nonché secondo le disposizioni comunali vigenti all'atto dell'attuazione degli interventi.

Art. 13. Elaborati

L'attuazione del Piano di Recupero di cui in premessa avrà luogo in conformità ai progetti edilizi approvati, nei tempi e con le pattuizioni contenute nel presente atto, nonché ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli interventi avranno luogo in conformità al/ai Permessi di Costruire o ai procedimenti di Denuncia di Inizio Attività che saranno all'uopo, rispettivamente, rilasciati o presentati; quindi alle necessarie autorizzazioni ambientali trattandosi di zona assoggettata a vincolo ambientale – paesistico.

Art. 14. Liberatorie

Le aree e le strutture relative alle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli vengono cedute ovvero asservite - come specificato nell'art. 10 della presente convenzione - con effetto dalla data di positivo collaudo delle opere stesse.

Al momento della consegna al Comune dovranno essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o cessioni, da servitù apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali e da imposte, da gravami e vincoli di ogni specie. La liberatoria, per altro, potrà intervenire soltanto dopo che l'Istituto avrà dato l'assenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia dell'assumendo mutuo per il finanziamento dell'intervento, e dopo che sia stata formalizzata detta cancellazione.

A tal fine gli Operatori si impegnano:

- a lavori ultimati, di procedere al frazionamento della proprietà, individuando le porzioni oggetto di asservimento, sulle quali sarà cancellata l'ipoteca (che potrà rimanere gravante sulla residua proprietà);
- a lavori collaudati, e conseguito il suddetto assenso, a procedere immediatamente alla cancellazione dell'ipoteca.

Art. 15. Varianti

Le Parti convengono che, in fase di esecuzione del Programma, saranno consentite esclusivamente varianti interne che non alterino in alcun modo gli indici planovolumetrici, gli standard e le destinazioni d'uso approvate.

Art. 16. Garanzie per adempimento degli obblighi previsti nella Convenzione

Si da atto che gli Operatori hanno già depositato presso il Comune una fidejussione bancaria/assicurativa per l'importo di importo pari a € 750.000,00 assunta a garanzia della esatta e pieno adempimento degli obblighi assunti nella Convenzione

La fidejussione prevede, obbligatoriamente, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Porto Valtravaglia.

Art. 17. Spese inerenti la convenzione ed atti successivi

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, nonché ai successivi ivi previsti di cessioni ed asservimenti, compresi frazionamenti ed individuazioni catastali, nonché le relative volturazioni, sono a totale carico degli Operatori, che si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente.

Art. 18. Alienazione

In caso di alienazione della aree oggetto dell'intervento, gli Operatori si obbligano a trasferire ai propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Art. 19. Misure di salvaguardia ambientale

Prima dell'inizio dei lavori e comunque prima della modificazione dello stato naturale dei terreni dovrà essere predisposta, a cura di un tecnico abilitato, valutazione in ordine alle condizioni del sito ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 22/1997 e D.M. n. 471/1999 e, se del caso, attivate le procedure in essi previste.

Resta in capo agli Operatori ed ai propri aventi causa a qualsiasi titolo ogni e qualsiasi responsabilità anche in termini di eventuali costi da sostenere, relativamente alle caratteristiche inquinologiche delle aree cedute o asservite ad uso pubblico.

Art. 20. 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. 21. Rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale

Gli Operatori confermano espressamente di rinunciare reciprocamente ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa ad esso competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizza la trascrizione del presente atto presso l'ufficio del territorio di Varese.

Art. 22. Rinvio a normative e regolamenti vigenti

Per tutto quanto non contenuto nel presente atto si fa pieno riferimento alle norme delle leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Art. 23. Controversia

Tutte le questioni che potessero sorgere per l'attuazione della presente convenzione, non componibili in via amichevole, saranno rimesse al Tribunale di Luino.

Art. 24. Certificazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. n. 380/2001, T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, si dà atto che al presente atto viene allegato il certificato di destinazione urbanistica delle aree oggetto del Piano di Recupero disciplinato dalla presente convenzione, rilasciato dal Comune di Porto Valtravaglia in data2008. Il rappresentante del Comune dichiara che dal rilascio di detti certificati non è intervenuta alcuna modifica dello strumento urbanistico relativamente alle aree stesse.

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

Art. 25. Durata della convenzione

La presente convenzione avrà una durata di anni 10 (dieci) dalla data di approvazione da parte del Comune di Porto Valtravaglia degli elaborati costituenti il presente P.P.E., salvo motivate proroghe, termine entro il quale dovranno essere presentati i Permessi a Costruire e/o depositate le DIA in base ai singoli lotti di intervento rappresentate in cartografia alla tav. 5.

Poiché le urbanizzazioni primarie e secondarie di cui alla presente convenzione, con le medesime caratteristiche dei materiali e finiture del computo metrico oggetto del presente atto, debbono essere eseguite e collaudate entro il termine di scadenza di cui al precedente articolo, gli Operatori si impegnano a presentare i disegni esecutivi e la computazione di dettaglio esecutiva per ciascuna delle opere con il congruo anticipo.

Art. 26. Allegati

Si allegano alla presente convenzione:

- tav. 0 planimetria di perimetrazione catastale
- tav. 1 planimetria con individuazione dei vincoli
- tav. 2 planimetria generale con individuazione delle aree a standard ed interventi di urbanizzazione
- tav. 3 planimetria generale con individuazione dei parcheggi pubblici
- tav. 4 piante dei vari piani con destinazioni d'uso
- tav. 5 schemi planivolumetrici e fasi esecutive di intervento e risultati



COMUNE DI PORTO VALTRAVAGLIA

PROVINCIA DI VARESE****

Parere del responsabile del servizio sulla proposta di deliberazione CONSIGLIO Comunale all'oggetto: ADOZIONE DI PIANO DI RECUPERO IN VIA LUINO (AREE EX TELSIA E EX SEGHERIA) IDENTIFICATO NEL VIGENTE P.R.G. COME AMBITO AS.B5 SUB. A.

Vista la proposta di deliberazione della Giunta Comunale di cui all'oggetto;

Il sottoscritto responsabile

ESPRIME

Parere favorevole il relazione alle proprie competenze in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T. U. in materia di ordinamento degli Enti Locali di cui al decreto legislativo 18.08.2000, n. 267.

Porto Valtravaglia, li 05-12-2008

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA-
MANUTENTIVA
COLOMBO FILIPPO



COMUNE DI PORTO VALTRAVAGLIA

PROVINCIA DI VARESE



DELIBERAZIONE CONSIGLIO

n. 33 del 12-12-2008

Fatto, letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE
BARASSI BRUNO VIRGILIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. CARPENZANO ROSARIO

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 17-12-2008 ed ivi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Porto Valtravaglia, li 17-12-2008



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. CARPENZANO ROSARIO

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione

è divenuta esecutiva il 06-01-2009 ai sensi dell'art. 134, comma 3 del T.U. – Decreto Legislativo 18/8/2000, nr. 267.

è divenuta esecutiva il ai sensi dell'art. 134, comma 1 del T.U. – Decreto Legislativo 18/8/2000, nr. 267.

Porto Valtravaglia, li 07-01-2009



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. CARPENZANO ROSARIO