

Allegato “D”

Bozza di Convenzione

**Piano Attuativo Rigenerativo
“Corte Martignoni – Villa Scazza”
in Comune di Bugugiate**

triennio ai sensi dell'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98;

- che, successivamente, è stata introdotta una ulteriore variante al piano di recupero, approvata mediante deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 10 aprile 2019, a valle della quale è stata stipulata la convenzione urbanistica accessoria al piano di recupero in data 20 maggio 2019 N. 174.491/23.999 di Rep. a rogito Notaio Nicoletta Ferrario sopra citato;

- che il piano di recupero è stato oggetto di una ulteriore proroga di efficacia triennale ai sensi della legge 11 settembre 2020, n. 120;

- che i lavori del piano di recupero non hanno avuto concreto sviluppo e, comunque, non sono approdati ad un grado tale da precludere un complessivo ridisegno del comparto;

- che parte degli immobili di proprietà della società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", oggetto della suddetta convenzione, sono stati parzialmente demoliti in forza dei provvedimenti sopra citati;

- che gli immobili, oggetto della presente convenzione modificativa in forza del Piano convenzionale rigenerativo, sono individuati come segue:

1. di proprietà della società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", determinati a seguito di frazionamento approvato il 12 aprile 2021 prot. 42561 - distinti in catasto terreni del Comune di Buguggiate (VA) al Foglio logico 9 (nove) Foglio di mappa 3 (tre)

mapp. 4018 (quattromiladiciotto), ENTE URBANO di Are 02.82;

mapp. 4019 (quattromiladiciannove), ENTE URBANO di Are 02.87;

mapp. 4020 (quattromilaventi), ENTE URBANO di Are 01.26;

mapp. 4021 (quattromilaventuno), ENTE URBANO di Are 08.20;

mapp. 4022 (quattromilaventidue), ENTE URBANO di Are 17.20;

mapp. 4023 (quattromilaventitré), ENTE URBANO di Are 13.80;

mapp. 4024 (quattromilaventiquattro), ENTE URBANO di Are 02.60;

mapp. 555 (cinquecentocinquantacinque), ENTE URBANO di Are 19.10.

CONFINI a corpo, da nord ed in senso orario, facendo riferimento alla mappa di Catasto Terreni: strada comunale via Trieste, mappali 899, 2625, 551, 2202, 850, 1978, 3351, 4025, 3136, 4027, 3216 e altra proprietà, salvo errori e come in fatto;

per una superficie complessiva catastale di mq. 6.785

ed individuati in Catasto fabbricati - esattamente in ditta alla suddetta società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", con i mappali:

Foglio 3 (tre)

. mapp. 4018 (quattromiladiciotto) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 282 (duecentoottantadue);

. mapp. 4019 (quattromiladiciannove) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 287 (duecentoottantasette);

. mapp. 4020 (quattromilaventi) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 126 (centoventisei);

. mapp. 4021 (quattromilaventuno) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 820 (ottocentoventi);

. mapp. 4022 (quattromilaventidue) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 1.720 (millesettecentoventi);

. mapp. 4023 (quattromilaventitrè) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 1.380 (milletrecentoottanta);

. mapp. 4024 (quattromilaventiquattro) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 260 (duecentosessanta)

nonché

mapp. 555 (cinquecentocinquantacinque)

- sub. 502 (cinquecentodue) Via Trieste Snc - p. T-1 cat. A/4 cl. 5 vani 7 superficie catastale totale mq. 229 (duecentoventinove), totale escluse aree scoperte mq. 229 (duecentoventinove) Rendita euro 263,91 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);

- sub. 503 (cinquecentotrè) Via Trieste Snc - p. T-1-2 cat. A/4 cl. 5 vani 10 superficie catastale totale mq. 437 (quattrocentotrentasette), totale escluse aree scoperte mq. 436 (quattrocentotrentasei) Rendita euro 377,01 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);

- sub. 504 (cinquecentoquattro) Via Trieste Snc - p. T cat. A/4 cl. 5 vani 4 superficie catastale totale mq. 111 (centoundici), totale escluse aree scoperte mq. 111 (centoundici) Rendita euro 150,81 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);
- sub. 505 (cinquecentocinque) Via Trieste Snc - p. T-1-2 cat. A/4 cl. 5 vani 5,5 superficie catastale totale mq. 176 (centosettantasei), totale escluse aree scoperte mq. 176 (centosettantasei) Rendita euro 207,36 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);
- sub. 506 (cinquecentosei) Via Trieste Snc - p. T-1-2 cat. A/4 cl. 5 vani 6 superficie catastale totale mq. 169 (centosessantanove), totale escluse aree scoperte mq. 169 (centosessantanove) Rendita euro 226,21(classamento e rendita proposti D.M.701/94);
- sub. 507 (cinquecentosette) Via Trieste Snc - p. T-1-2 cat. A/4 cl. 5 vani 11 superficie catastale totale mq. 291 (duecentonovantuno), totale escluse aree scoperte mq. 291 (duecentonovantuno) Rendita euro 414,71 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);
- sub. 508 (cinquecentootto) Via Trieste Snc - p. T-S1-1-2 cat. A/4 cl. 5 vani 6 superficie catastale totale mq. 280 (duecentoottanta), totale escluse aree scoperte mq. 280 (duecentoottanta) Rendita euro 226,21 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);

- sub. 501 via Trieste SNC T BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA)

i predetti immobili sono pervenuti alla società in forza del combinato disposto dei seguenti titoli:

- acquisto in data 15 giugno 2006 n. 37.352/2.545 di rep. a rogito notaio Chiara Mariani, registrato a Gallarate il 21 giugno 2006 al n. 2804 serie 1 T e trascritto a Varese in data 22 giugno 2006 ai n.ri 15058/9028;

- acquisto in data 24 maggio 2007 n. 38.046/2.874 di rep. a rogito notaio Chiara Mariani, registrato a Gallarate il 29 maggio 2007 al n. 2721 serie 1T e trascritto a Varese in data 30 maggio 2007 ai n.ri 13022/7724;

- acquisto in data 5 aprile 2007 n. 38000/2842 di rep. a rogito notaio Chiara Mariani, registrato a Gallarate il 12 aprile 2007 al n. 1614 serie 1 T e trascritto a Varese in data 13 aprile 2007 ai n.ri 8648/5140;

2a. di proprietà del Comune di Buguggiate: immobili determinati a seguito di frazionamento approvato il 12 aprile 2021 prot. 42561 (ex parco Via Bellini)

Distinti in catasto terreni del Comune di Buguggiate (VA) al Foglio logico 9 (nove) Foglio di mappa 3 (tre) mapp. 4027 (quattromilaventisette), SEMIN ARBOR cl. 1, Are 06.40, Reddito Dominicale Euro 4,63, Reddito Agrario Euro 2,97;

mapp. 3136 (tremilacentotrentasei), ENTE URBANO di are Are 03.90, quest'ultimo attualmente censito anche nel Catasto Fabbricati di detto Comune, esattamente in ditta al Comune di Buguggiate, come segue:

Foglio 3 (tre)

mapp. 3136 (tremilacentotrentasei) Via Bellini Snc - p. T area urbana di mq. 390

per una superficie complessiva catastale di mq. 1030

CONFINI a corpo, da nord e in senso orario, facendo riferimento alla mappa di Catasto Terreni: mapp. 4024, 4025, 4026, 4028 e 3216; salvo errori e come in fatto;

ad esso pervenuti per atto in data 24 marzo 2000 n. 117.613/5.458 di Rep. a rogito Notaio Vito Pinto, registrato a Varese in data 6 aprile 2000 al n. 968 serie 1V e trascritto a Varese in data 05 aprile 2000 ai n.ri 5594/5595/5596 registro generale e n° 3420/3421/3422 registro particolare.

2b. di proprietà del Comune di BUGUGGIATE,

immobile denominato "Villa Scazza" sito in Comune di Buguggiate (VA), Via XXV Aprile, n. 90, attualmente censito nel Catasto di detto Comune come segue:

nel Catasto Fabbricati, esattamente in ditta al Comune di Buguggiate

Foglio 3 (tre)

mapp. 1289 (milleduecentoottantanove)

. sub. 501 (cinquecentouno) Via XXV Aprile n. 25 - p. S1 cat. C/6 cl. 11 mq. 18 (diciotto) superficie catastale totale mq. 22 (ventidue) Rendita euro 47,41.

. sub. 502 (cinquecentodue) Via XXV Aprile n. 25 - p. T-1-S1 cat. A/8 cl. 4 vani 14 superficie catastale totale mq. 402 (quattrocentodue), totale escluse aree scoperte mq. 390 (trecentonovanta) Rendita euro 2.422,18;

. sub. 503 (cinquecentotré) Via XXV Aprile n. 25 - p. T-1-S1 cat. A/8 cl. 5 vani 34,5 superficie catastale totale mq. 1.109 (millecentonove) totale escluse aree scoperte mq. 1074 (millesettantaquattro) Rendita euro 6.948,93;

. sub. 6 (sei) Via XXV Aprile n. 25 - p. S1 cat. C/6 cl. 9 mq. 107 (centosette) superficie catastale totale mq. 107 (centosette) Rendita euro 198,94;

. sub. 8 (otto) Via XXV Aprile n. 25 - p. S1 cat. C/6 cl. 11 mq. 22 (ventidue) superficie catastale totale mq. 22 (ventidue) Rendita euro 57,95;

nel Catasto Terreni

Foglio logico 9 (nove) - Foglio di mappa 3 (tre) mapp. 1289 (milleduecentoottantanove) ente urbano di are 92.70;

CONFINI a corpo da nord ed in senso orario, facendo riferimento alla mappa di Catasto Terreni: strada, Comune di Varese, superstrada, mapp. 1460, 162, 160 e strada; salvo errori e come in fatto;

ed in piccola parte in Comune di VARESE distinto in Catasto terreni

Foglio logico 9 (nove) - Foglio di mappa 6 (sei) sezione E

. mapp. 829 (ottocentoventinove), BOSCO CEDUO cl. 2, Are 03.55, Reddito Dominicale Euro 0,46, Reddito Agrario Euro 0,09 (mappale quest'ultimo ricompreso nelle permutate stipulande ma non oggetto di previsioni urbanistiche regolate dalla presente convenzione);

CONFINI da nord ed in senso orario: via General Cantore, mappale 832 di Varese e mappale 1289 di Buguggiate; salvo errori e come in fatto;

. mapp. 276 (duecentosettantasei), BOSCO CEDUO cl. 2, Are 02.50, Reddito Dominicale Euro 0,32, Reddito Agrario Euro 0,06;

CONFINI da nord ed in senso orario: Comune di Buguggiate (mappale 1289), strada, mapp. 1498, salvo errori e come in fatto;

ad essa pervenuta per atto in data 15 settembre 2004 n. 73.896/10.595 di Rep. a rogito notaio Carlo Gaudenzi, registrato a Varese in data 30 settembre 2004 al n. 100097 serie 1V e trascritto a Varese in data 29 settembre 2004 ai n.ri 22944/22945/22946 registro ordinario e n° 14331/14332/14333 registro particolare, in seguito al quale è intervenuta con atto del Notaio _____ n. ___ del ___ la revisione dei patti speciali originariamente apposti all'atto di acquisizione da parte del Comune di Buguggiate;

- che, sopravvenuta la L.R. 26 novembre 2019, n. 18, la parte attuatrice e il Comune hanno rivalutato la fattispecie nella prospettiva di verificare il ricorrere delle condizioni per l'applicazione dell'innovativo paradigma della rigenerazione urbana;

- che in data 3 novembre 2020, con nota prot. 9470 integrata successivamente in data 18 dicembre 2020 con nota prot. 11068, la parte attuatrice ha presentato al Comune di Buguggiate un'articolata proposta di modifica sostanziale del vigente piano di recupero e delle precedenti citate convenzioni con allegato un elaborato tecnico planimetrico;

I) che la proposta ha prefigurato la conversione dell'attuale piano di recupero in un piano attuativo di matrice rigenerativa, entro l'ambito ridisegnato dalla delibera sulla rigenerazione, in vista di una successiva novazione dello strumento vigente sia in termini urbanistici, sia in termini prestazionali, prevedendo l'allargamento della perimetrazione del Piano Attuativo con l'accorpamento nel Piano attuativo dei mappali 3136, 4025 e 4027 di proprietà comunale e l'annessione al Piano di Rigenerazione della "Villa Scazza" al mappale 1289 di Buguggiate in previsione di successive permutate;

II) in particolare, il Piano Rigenerativo prevede con riferimento alla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "<>": permuta tra le aree n. 1 (mapp.4027 e 3136 di proprietà del Comune) (area precedentemente ceduta al Comune e di cui si propone il riaccorpamento al piano attuativo rigenerativo in regime di trasformabilità) e l'area n. 4 (mapp. 4023 di proprietà della società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO");

III) formazione di parcheggi pubblici sull'area 3 (mapp.4018 di proprietà della società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO") e marciapiedi sull'area 8 (mapp.4020) in cessione al Comune e di parcheggi gravati da servitù ad uso pubblico (con adeguata disciplina di apertura al pubblico) sull'area 2 (mapp.4019 di proprietà della società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO");

IV) formazione di area verde polivalente su area 5 (mapp.4021 di proprietà della società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO") (in cessione al Comune per adempimento standard) e su area 4 (mapp.4023 di cui sopra);

V) area e fabbricati 7 (mapp.555 di catasto terreni di proprietà della società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO") (villa Martignoni e Cascina) in permuta al Comune;

VI) cessione in permuta da parte del Comune alla società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO" del compendio denominato Villa Scazza (mapp. 1289 di Catasto Terreni di Buguggiate e in piccola parte- mapp. 829 e 276 di Varese), con previsioni di intervento, per quanto in Comune di Buguggiate consentite dal vigente PGT, con la precisazione che detta Villa Scazza, come il rappresentante del Comune dichiara ed attesta, non è sottoposta al regime dei beni culturali di cui al Decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.;

- che il Comune di Buguggiate, mediante deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 25 gennaio 2021, avente ad oggetto "Legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 – Rigenerazione urbana: indirizzi e provvedimenti", in accoglimento della proposta della parte attuatrice, ha individuato quale ambito della rigenerazione il comparto discontinuo denominato "Martignoni-Scazza" approvando i criteri, le prescrizioni e gli indirizzi di impostazione degli interventi contenuti nella correlativa scheda di identificazione dell'area;

- che la modifica del documento di piano ai sensi dell'art. 8-bis, l.r. 12/2005 prevede quale strumento attuativo la pianificazione attuativa rigenerativa con contenuti innovativi rispetto al piano di recupero vigente e al relativo apparato convenzionale;

- che in data 21 aprile 2021, con nota prot. 3843, è stata presentata una proposta di pianificazione attuativa rigenerativa in variante rispetto al vigente piano di recupero, accompagnata dalla proposta di schema di convenzione modificativa, a cui si è aggiunta, in data 30 maggio 2022, con prot. 4249, richiesta di successivo rilascio di un permesso in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.PR. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 40 della L.R. 12/2005, preordinato a consentire un più complessivo intervento sulla Villa Scazza, con richiesta di espressione preventiva del parere consiliare in contestualità con l'approvazione del piano attuativo di matrice rigenerativa;

- che in data 6 settembre 2021 è stata notificata a mezzo pec alla parte attuatrice "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO" dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese la comunicazione di avvio del procedimento volto alla dichiarazione di interesse culturale relativamente alla "Corte Martignoni", con effetto di immediata applicabilità, in via cautelare, delle misure dettate dagli artt. 18 – 19 – 20 – 21- 22- 23- 24 – 25 – 26 – 27 - 28 e 59 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

- che in seguito, con nota della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, in data 12 ottobre 2021, prot. 25387, in merito alla messa in sicurezza di fabbricati pericolanti, consolidamento delle parti rimanenti con rifacimento di murature e coperture, sono stati precisati i limiti degli interventi attuabili solo ad esito di acquisizione di autorizzazione ai sensi dell'art. 21, IV comma, del d.lgs. 42/2004 citato;

- con successivo provvedimento del 21 dicembre 2021, prot. 31904 dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, è stato definitivamente apposto il vincolo storico-culturale con dichiarazione di pubblico interesse del compendio;

- che il progetto di piano attuativo rigenerativo ha ottenuto una valutazione preventiva favorevole ai sensi dell'art. 16 della l. 17 agosto 1942, n. 1150 per decorso del termine di novanta giorni assegnato alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese;

- che il Comune ha ritenuto suscettibile di propria adesione la proposta di pianificazione attuativa rigenerativa presentata e, a valle dell'istruttoria condotta dagli uffici, mediante deliberazione Consiglio comunale n. ___ del ____ ha adottato il Piano attuativo e mediante deliberazione Consiglio comunale n. ___ del ____ ha approvato definitivamente il Piano attuativo rigenerativo, a cui accede anche il parere positivo preliminarmente espresso in vista del successivo avvio dell'iter di rilascio di un permesso in deroga finalizzato a consentire un più complessivo intervento sulla Villa Scazza;

- che il Piano attuativo rigenerativo è costituito dalla seguente documentazione, depositata in atti del Comune:

Piano attuativo rigenerativo “Corte Martignoni” è costituito dalla seguente documentazione:

- Tav. 1 Estratto mappa nct, pgt, aerofotogrammetrico e ortofoto Villa e Cascina Martignoni;
- Tav.2 Stato di fatto planimetria generale Villa e Cascina Martignoni;
- Tav.3 Stato di fatto piante “Corte Martignoni”;
- Tav.4 Stato di fatto sezioni “Corte Martignoni”;
- Tav.5 Stato di fatto prospetti “Corte Martignoni”;
- Tav.6 Stato di fatto documentazione fotografica “Corte Martignoni”;
- Tav.7 Progetto di rigenerazione urbana – planimetria generale;
- Tav. 8 Tipologie di intervento fabbricati esistenti – piante;
- Tav. 9 Tipologie di intervento fabbricati esistenti – prospetti;
- Tav.10 Quantificazione delle superfici e volumi in progetto,
- Tav. 11 Tipologie edilizie;
- Tav. 12 Profili del terreno di progetto;
- Tav. 13 Profili del terreno di progetto – sterri e riporti;
- Tav. 14 Planimetria generale di progetto;
- Tav. 15 Calcolo della superficie coperta e della superficie drenante;
- Tav. 16 Particolari costruttivi opere di urbanizzazione;
- Tav. 17 Urbanizzazioni – planimetria generale rete impianti;
- Tav. 18 Comparazione sedime dei fabbricati con il Piano di Recupero 2018;
- Allegato A Relazione Tecnico-descrittiva;
- Allegato B Computo metrico estimativo interventi sulla Corte Martignoni;
- Allegato C Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Allegato D Schema di Convenzione;
- Allegato E Titoli di Proprietà;
- Allegato F Tavole di intervento rigenerativo di Villa Scazza con schede normative in variante delle norme di PGT propedeutiche al rilascio di Permesso di Costruire in deroga;
- Allegato G Cronoprogramma,
- Allegato H Computo metrico estimativo dei lavori per attrezzatura area pubblica da realizzare sul mappale 4023;

Relazione Geotecnica;

Relazione invarianza idraulica;

Indagine stratigrafica

Espressione parere anticipatorio su rilasciabilità di Permesso di Costruire in deroga “Villa Scazza”:

- Tav. S1 Estratto mappa nct, pgt, aerofotogrammetrico e ortofoto;
- Tav. S2 Piano terra stato di fatto Villa Scazza;
- Tav. S3 Piano primo stato di fatto Villa Scazza;
- Tav. S4 Piano interrato stato di fatto Villa Scazza;
- Tav. S5 Sezione longitudinale stato di fatto;
- Tav. S6 Piano interrato - terra progetto;
- Tav. S7 Piano primo - secondo progetto;
- Tav. S8 Piano terzo - copertura progetto;
- Tav. S9 Verifiche planivolumetriche progetto;
- Tav. S10 Prospetti progetto;
- Tav. S11 Sezioni progetto;
- Tav. S12 Planimetria progetto – possibilità edificatoria Villa Scazza;
- Tav. S13 Schema fognature acque nere e bianche;
- Tav. S14 Viste render;

allegati tutti noti alle parti, in quanto depositati presso la Casa comunale.

TUTTO CIO’ PREMESSO,

in termini parzialmente modificativi della convenzione urbanistica accessoria al piano attuativo sottoscritta in data 20 maggio 2019, n. 174.491/ 23.999 di rep. a rogito Notaio Ferrario, a sua volta modificativa della precedente 15 maggio 2014 n. 167.933/20.164 di rep. a rogito Notaio Ferrario, sopra citate e a valere quale cornice convenzionale dell'attuazione del Piano attuativo rigenerativo 'Rigenerazione urbana Corte Martignoni – Villa Scazza' nonché ad integrazione e specificazione dei disposti di legge,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte. Per il Comune di Buguggiate le opportunità di rigenerazione urbana del comparto 'Corte Martignoni' e la localizzazione nel centro storico di una piattaforma erogativa di servizi alla collettività nonché il perseguimento di obiettivi di coesione territoriale costituiscono motivi essenziali per l'espressione del consenso.

Art. 2 – PIANO RIGENERATIVO – EFFICACIA NOVATIVA

Il Piano di recupero denominato "Corte Martignoni" assume la struttura di un piano attuativo di matrice rigenerativa e la denominazione "Rigenerazione urbana Corte Martignoni – Villa Scazza".

Pertanto con il presente atto si modifica la convenzione urbanistica accessoria al Piano attuativo sottoscritta in data 20 maggio 2019, n. 174.491/ 23.999 di rep. Notaio Ferrario, più volte citata, a sua volta modificativa della precedente 15 maggio 2014 n.177.933/20164 di rep. Notaio Ferrario.

Art. 3 - ATTUAZIONE PRIVATA

L'attuazione del Piano attuativo rigenerativo avverrà per lotti, ai sensi dell'art. 28, l. 17 agosto 1942, n. 1150, in conformità alle previsioni dello stesso ed alle norme di cui alla presente convenzione; sono previsti i seguenti lotti, previsti nella tavola 7:

- Lotto A edifici a due piani di tipo bifamiliare per complessivi mc. 1.500
- Lotto B edificio plurifamiliare di mc. 4.600, per un totale (A + B) di 6.100 mc, in luogo dei 6.189,06 mc previsti dal Piano di recupero
- Lotto C fabbricati esistenti oggetto di manutenzione straordinaria di mc. 3.947,67.

Art. 4 – EFFICACIA

La parte attuatrice darà attuazione al Piano attuativo rigenerativo, avente ad oggetto l'area descritta nelle premesse, entro il termine massimo di sei anni, prorogabili per casi previsti dalla legge e presenterà un primo stralcio progettuale preordinato al dispiegamento delle possibilità realizzative garantite dal Piano attuativo rigenerativo entro un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 5 – CESSIONI SEDIMI INFRASTRUTTURE

In adempimento di quanto previsto dal Piano attuativo rigenerativo la parte attuatrice, società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", come sopra rappresentata, cede, senza alcun corrispettivo, al Comune, che accetta, la piena proprietà delle seguenti aree, individuate con numeri 3 (mapp.4018) – 5 (mapp.4021) – 8 (mapp.4020) nella planimetria allegata (tavola 7), aree come sopra frazionate e precisamente:

In Comune di BUGUGGIATE (VA), aree site in zona:

mappale n°4018 in Tessuto dei nuclei storici;

mappale n°4021 in Tessuto dei nuclei storici e interessato da Percorsi pedonali e ciclabili di progetto;

mappale n°4020 in Tessuto dei nuclei storici e in Viabilità interessato da strade;

e in particolare aventi le caratteristiche di cui al Certificato di destinazione urbanistica come infra allegato, distinte in Catasto terreni di detto Comune come segue:

Foglio logico 9 (nove) Foglio di mappa 3 (tre)

mapp. 4018 (quattromiladiciotto), ENTE URBANO di Are 02.82;

mapp. 4020 (quattromilaventini), ENTE URBANO di Are 01.26;

mapp. 4021 (quattromilaventuno), ENTE URBANO di Are 08.20;

e individuate in Catasto fabbricati - esattamente in ditta alla suddetta società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", con i mappali:

Foglio 3 (tre)

. mapp. 4018 (quattromiladiciotto) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 282 (duecentoottantadue);

. mapp. 4020 (quattromilaventi) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 126 (centoventisei);
. mapp. 4021 (quattromilaventuno) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 820 (ottocentoventi);

CONFINI

dei mapp. 4018 e 4020 a corpo in senso orario: strada, mappali 555, 4019, 4022;
del mapp. 4021: mapp. 555, 551, 2202, 850, 4023 e 4022;
salvo errori e come in fatto.

A miglior identificazione di quanto in oggetto, si allega al presente atto sotto la lettera "<>" copia fotostatica di estratto di mappa, debitamente approvata dalle parti e sottoscritta ai sensi di legge, ove, quanto ceduto risulta colorato in tinta gialla e con i relativi numeri di mappale.

La parte attuatrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto oggetto di cessione per essere ad essa pervenuto come indicato in Premesse.

La parte attuatrice garantisce che le aree cedute sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie.

La detenzione delle aree rimane in capo alla parte attuatrice, la quale su tali aree dovrà realizzare:

- sul mappale 4018 un parcheggio pubblico,
- sul mappale 4020 un marciapiede;
- sul mappale 4021 un'area a verde.

Il possesso da parte del Comune su tali aree si consoliderà automaticamente, in seguito al positivo collaudo dei predetti interventi ovvero in caso di esecuzione coattiva.

Art. 6 – PERMUTE

A - La parte attuatrice società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", come sopra rappresentata

cede, a titolo di permuta,

al "COMUNE DI BUGUGGIATE", che, come sopra rappresentato, a tal titolo, accetta ed acquista, nello stato in cui attualmente si trovano, la piena proprietà dei seguenti immobili, individuati con il n. 7 (mapp.555 di Catasto terreni di Buguggiate) nella planimetria, denominata tavola 7, allegata e precisamente in Comune di BUGUGGIATE (VA) Via Trieste snc

- Villa e Cascina Martignoni

immobili consistenti in manufatti dismessi, inagibili e privi di impianti, attualmente in stato di obsolescenza, degrado e inutilizzo;

attualmente censiti nel Catasto di detto Comune, come segue:

nel Catasto Fabbricati, esattamente in ditta alla suddetta società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO":

Foglio 3 (tre)

mapp. 555 (cinquecentocinquantacinque)

- sub. 502 (cinquecentodue) Via Trieste Snc - p. T-1 cat. A/4 cl. 5 vani 7 superficie catastale totale mq. 229 (duecentoventinove), totale escluse aree scoperte mq. 229 (duecentoventinove) Rendita euro 263,91 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);

- sub. 503 (cinquecentotrè) Via Trieste Snc - p. T-1-2 cat. A/4 cl. 5 vani 10 superficie catastale totale mq. 437 (quattrocentotrentasette), totale escluse aree scoperte mq. 436 (quattrocentotrentasei) Rendita euro 377,01 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);

- sub. 504 (cinquecentoquattro) Via Trieste Snc - p. T cat. A/4 cl. 5 vani 4 superficie catastale totale mq. 111 (centoundici), totale escluse aree scoperte mq. 111 (centoundici) Rendita euro 150,81 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);

- sub. 505 (cinquecentocinque) Via Trieste Snc - p. T-1-2 cat. A/4 cl. 5 vani 5,5 superficie catastale totale mq. 176 (centosettantasei), totale escluse aree scoperte mq. 176 (centosettantasei) Rendita euro 207,36 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);

- sub. 506 (cinquecentosei) Via Trieste Snc - p. T-1-2 cat. A/4 cl. 5 vani 6 superficie catastale totale mq. 169 (centosessantanove), totale escluse aree scoperte mq. 169 (centosessantanove) Rendita euro 226,21(classamento e rendita proposti D.M.701/94);

- sub. 507 (cinquecentosette) Via Trieste Snc - p. T-1-2 cat. A/4 cl. 5 vani 11 superficie catastale totale mq. 291 (duecentonovantuno), totale escluse aree scoperte mq. 291 (duecentonovantuno) Rendita euro 414,71 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);

- sub. 508 (cinquecentootto) Via Trieste Snc - p. T-S1-1-2 cat. A/4 cl. 5 vani 6 superficie catastale totale mq. 280 (duecentoottanta), totale escluse aree scoperte mq. 280 (duecentoottanta) Rendita euro 226,21 (classamento e rendita proposti D.M.701/94);

- sub. 501 via Trieste SNC T BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA)
nel Catasto Terreni

Foglio logico 9 (nove) Foglio di mappa 3 (tre)

mapp. 555 (cinquecentocinquantacinque), ENTE URBANO di Are 19.10.

CONFINI a corpo, da nord ed in senso orario, facendo riferimento alla mappa di Catasto Terreni: strada comunale via Trieste, mappali 899, 2625, 551, 4021, 4022, 4019, 4018 e 4020; salvo errori e come in fatto;

Quanto in oggetto appare graficamente rappresentato nelle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati in data 14 ottobre 2021 protocollo n. VA0116469.

Parte cedente dichiara che i dati catastali e le planimetrie catastali come infra allegate sono conformi allo stato di fatto degli immobili, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e di dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

A miglior identificazione di quanto in contratto, si allegano al presente atto sotto le lettere "◊" copie fotostatiche delle suddette planimetrie, debitamente approvate dalle parti e sottoscritte ai sensi di legge.

La parte attuatrice dà atto di avere presentato denuncia di trasferimento al Ministero della Cultura, ai sensi dell'art. 59 del d.lgs. 42/2004 e che è trascorso il termine di sessanta giorni di cui all'art. 60 del d.lgs. 42/2004 senza esercizio della prelazione da parte dello Stato o di altro ente pubblico.

La parte attuatrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto oggetto di permuta per essere ad essa pervenuta come indicato in premessa.

La detenzione dei predetti immobili resta in capo alla parte attuatrice al fine di consentire la realizzazione delle opere di manutenzione *infra* indicate. Il possesso si costituirà in capo al Comune automaticamente ad esito del collaudo di tali interventi ovvero in caso di esecuzione sostitutiva.

B - Vicendevolmente il "COMUNE DI BUGUGGIATE", come sopra rappresentato, cede, a titolo di permuta, alla parte attuatrice, società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", che, come sopra rappresentata, a tal titolo, accetta ed acquista, nello stato in cui attualmente si trova, la piena proprietà dei seguenti immobili:

In Comune di BUGUGGIATE (VA) Via XXV Aprile n. 90

- complesso immobiliare denominato "Villa Scazza"

attualmente censito nel Catasto di detto Comune, come segue:

nel Catasto Fabbricati, esattamente in ditta al suddetto Comune di Buguggiate

Foglio 3 (tre)

mapp. 1289 (milleduecentoottantanove)

. sub. 501 (cinquecentouno) Via XXV Aprile n. 25 - p. S1 cat. C/6 cl. 11 mq. 18 (diciotto) superficie catastale totale mq. 22 (ventidue) Rendita euro 47,41.

. sub. 502 (cinquecentodue) Via XXV Aprile n. 25 - p. T-1-S1 cat. A/8 cl. 4 vani 14 superficie catastale totale mq. 402 (quattrocentodue), totale escluse aree scoperte mq. 390 (trecentonovanta) Rendita euro 2.422,18;

. sub. 503 (cinquecentotré) Via XXV Aprile n. 25 - p. T-1-S1 cat. A/8 cl. 5 vani 34,5 superficie catastale totale mq. 1.109 (millecentonove) Rendita euro 6.948,93;

. sub. 6 (sei) Via XXV Aprile n. 25 - p. S1 cat. C/6 cl. 9 mq. 107 (centosette) superficie catastale totale mq. 107 (centosette) Rendita euro 198,94;

. sub. 8 (otto) Via XXV Aprile n. 25 - p. S1 cat. C/6 cl. 11 mq. 22 (ventidue) superficie catastale totale mq. 22 (ventidue) Rendita euro 57,95;

nel Catasto Terreni

Foglio logico 9 (nove) - Foglio di mappa 3 (tre) mapp. 1289 (milleduecentoottantanove) ente urbano di are 92.70;

CONFINI a corpo da nord ed in senso orario, facendo riferimento alla mappa di Catasto Terreni: strada, Comune di Varese, superstrada, mapp. 1460, 162, 160 e ancora strada; salvo errori e come in fatto;

Quanto in oggetto appare graficamente rappresentato nelle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati in data 12 maggio 2008 protocollo n. VA0144881 (mapp. 1289 sub. 501), in data 29 dicembre 2017 protocollo n. VA0164088 (mapp. 1289 sub. 502), in data 29 dicembre 2017 protocollo n. VA0164090 (mapp. 1289 sub. 503), in data 20 marzo 1986 n. 23 (mapp. 1289 sub. 6 e 8).

Parte cedente dichiara che i dati catastali e le planimetrie catastali come infra allegate sono conformi allo stato di fatto degli immobili, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e di dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

A miglior identificazione di quanto in contratto, si allegano al presente atto sotto le lettere "◊" copie fotostatiche delle suddette planimetrie, debitamente approvate dalle parti e sottoscritte ai sensi di legge.

in Comune di VARESE

- aree site in zona "AA" – Aree agricole e in particolare aventi le caratteristiche di cui al Certificato di destinazione urbanistica come infra allegato, distinte in Catasto terreni di detto Comune come segue:

Foglio logico 9 (nove) - Foglio di mappa 6 (sei) sezione E

. mapp. 829 (ottocentoventinove), BOSCO CEDUO cl. 2, Are 03.55, Reddito Dominicale Euro 0,46, Reddito Agrario Euro 0,09.

CONFINI da nord ed in senso orario: via General Cantore, mappale 832 di Varese e mappale 1289 di Buguggiate; salvo errori e come in fatto;

. mapp. 276 (duecentosettantasei), BOSCO CEDUO cl. 2, Are 02.50, Reddito Dominicale Euro 0,32, Reddito Agrario Euro 0,06;

CONFINI da nord ed in senso orario: strada, mapp. 1498, Comune di Buguggiate (mappale 1289); salvo errori e come in fatto;

A miglior identificazione di quanto in oggetto, si allega al presente atto sotto la lettera "<>" copia fotostatica di estratto di mappa, debitamente approvata dalle parti e sottoscritta a' sensi di legge, ove, quanto ceduto risulta colorato in tinta gialla e con il relativo numero di mappale

precisato che questi ultimi due mappali siti in Comune di Varese non sono oggetto di convenzione, ma unicamente di permuta.

Il Comune di Buguggiate garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto oggetto di permuta per essere ad esso pervenuta come indicato nelle premesse e dà atto che i patti speciali, che originariamente limitavano le possibilità di utilizzo del bene, sono stati rimossi con atto del Notaio Dott. Silvia Borgato, in data 03 ottobre 2022, Rep. 4421, Racc. 3211.

La parte attuatrice è immessa immediatamente nel possesso dell'immobile.

In relazione alla suddetta permuta, sia la Parte attuatrice che il Comune garantiscono che gli immobili oggetto di permuta sono liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie.

Le permutate sono operate a corpo e non a misura, con rinuncia di entrambe le parti ad azionare i diritti e facoltà previsti dagli artt. 1537 e 1538 del codice civile.

Gli effetti giuridici ed economici delle permutate decorrono dalla data odierna.

A Villa Scazza ed a Cascina Martignoni e Villa Martignoni, le parti attribuiscono un eguale di 1.220.559,90 (unmilioneduecentoventimila cinquecentocinquantanove virgola novanta) euro, perseguito, quanto a 'Corte Martignoni' anche in ragione dell'impegno della parte attuatrice a realizzare su tale compendio opere di manutenzione straordinaria per il valore di 564.035,10 (cinquecentosessantaquattromila trentacinque virgola dieci) euro, in coerenza con le perizie allegate alla presente convenzione e redatte dall'Arch. Kathrin Freienstein, presentate al protocollo n° 9713 di questo Comune in data 12/12/2022, ovvero dell'impegno assunto dalla medesima parte attuatrice a corrispondere eguale cifra al fine di consentire comunque l'esecuzione delle opere ritenute necessarie da parte del Comune, per cui esse si rilasciano reciproca

quietanza liberatoria con effetto all'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento per la cifra sopra indicata, rinunciando a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, esonerato il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445: i comparanti, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, dichiarano, ciascuno per quanto di spettanza, che per la stipulazione della presente permuta NON si sono avvalsi di alcun mediatore.

Art. 7 – PERMUTE ULTERIORI

A- La parte attuatrice società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", cede, a titolo di permuta, al "COMUNE DI BUGUGGIATE" che, come sopra rappresentato, a tal titolo, accetta ed acquista, la piena proprietà dell'area

individuata con il n. 4 (mapp.4023 completo di attrezzature di interesse pubblico) nella planimetria allegata (tavola 7) su "◊":

in Comune di BUGUGGIATE (VA), area azzonata completamente in Tessuto dei nuclei storici e interessata da Percorsi pedonali e ciclabili di progetto, ed in particolare avente le caratteristiche di cui al Certificato di destinazione urbanistica come *infra* allegato,

distinta in Catasto terreni di detto Comune come segue:

Foglio logico 9 (nove) Foglio di mappa 3 (tre)

mapp. 4023 (quattromilaventitré), ENTE URBANO di Are 13.80;

detta area risulta individuata in Catasto fabbricati - esattamente in ditta alla suddetta società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO" al Foglio 3 (tre)

. mapp. 4023 (quattromilaventitré) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 1.380 (milletrecentoottanta).

CONFINI da nord ed in senso orario, facendo riferimento alla mappa di Catasto Terreni: mapp. 4021, mapp. 850, 1978, 3351, 4025, 4024 e 4022; salvo errori e come in fatto;

A miglior identificazione di quanto in contratto, si allega al presente atto sotto la lettera "◊" copia fotostatica di estratto di mappa, debitamente approvata dalle parti e sottoscritta ai sensi di legge, ove, quanto ceduto risulta colorato in tinta verde e con il relativo numero di mappale.

La parte attuatrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto oggetto di permuta per essere ad essa pervenuta come indicato in Premesse.

Il Comune è immesso immediatamente nel possesso dell'immobile.

B - Vicendevolmente il "COMUNE DI BUGUGGIATE", come sopra rappresentato,

cede, a titolo di permuta, alla parte attuatrice "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", che, come sopra rappresentata, a tal titolo, accetta ed acquista,

nello stato in cui attualmente si trova, la piena proprietà dell'area individuata con il n. 1 (mapp.4027 e 3136) nella planimetria allegata e precisamente,

In Comune di BUGUGGIATE (VA),

mappale 4027 area azzonata in parte maggiore in zona destinata a Servizi comunali (Stato Esistente Area verde attrezzata, Via Bellini), ed in piccola parte in Tessuti consolidati (Tessuto della residenza a media densità),

mappale 3136 area azzonata completamente in Servizi comunali (Stato Esistente Area verde attrezzata, Via Bellini) e da Viabilità interessata da Percorsi pedonali e ciclabili esistenti

ed in particolare avente le caratteristiche di cui al Certificato di destinazione urbanistica come *infra* allegato, distinta in Catasto terreni di detto Comune come segue:

Foglio logico 9 (nove) Foglio di mappa 3 (tre)

mapp. 4027 (quattromilaventisette), SEMIN ARBOR cl. 1, Are 06.40, Reddito Dominicale Euro 4,63, Reddito Agrario Euro 2,97;

mapp. 3136 (tremilacentotrentasei), ENTE URBANO di are Are 03.90, quest'ultimo attualmente censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, esattamente in ditta al Comune, come segue:

Foglio 3 (tre)

mapp. 3136 (tremilacentotrentasei) Via Bellini Snc - p. T area urbana di mq. 390

CONFINI a corpo, da nord ed in senso orario, facendo riferimento alla mappa di Catasto Terreni: mapp. 4024, 4025, 4026, 4028 e 3216; salvo errori e come in fatto;

A miglior identificazione di quanto in oggetto, si allega al presente atto sotto la lettera "<>" copia fotostatica di estratto di mappa, debitamente approvata dalle parti e sottoscritta ai sensi di legge, ove, quanto ceduto risulta colorato in tinta azzurra e con il relativo numero di mappale.

Il Comune garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto oggetto di permuta per essere ad essa pervenuta come indicato in Premesse.

La parte attuatrice è immessa immediatamente nel possesso dell'immobile.

In relazione alla presente permuta sia la parte attuatrice che il Comune garantiscono che gli immobili oggetto di permuta sono liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie.

La permuta è operata a corpo e non a misura, con rinuncia del Comune ad azionare i diritti e facoltà previsti dagli artt. 1537 e 1538 del codice civile.

Gli effetti giuridici ed economici della permuta decorrono dalla data odierna.

Alle suddette aree oggetto di permuta le parti attribuiscono un eguale di 27.810,00 (ventisettemilaottocentodieci virgola zero zero) euro, perseguito, quanto al mappale n° 4023 anche in ragione dell'impegno della parte attuatrice a realizzare su tale compendio opere di attrezzatura area da destinarsi ad area di pubblico utilizzo per il valore di 18.150,00 (diciottomilacentocinquanta virgola zero zero) euro, in coerenza con le perizie allegate alla presente convenzione e redatte dall'Arch. Kathrin Freienstein, presentate al protocollo n° 9713 di questo Comune in data 12/12/2022, ovvero dell'impegno assunto dalla medesima parte attuatrice a corrispondere eguale cifra al fine di consentire comunque l'esecuzione delle opere ritenute necessarie da parte del Comune, per cui esse si rilasciano reciproca quietanza liberatoria con effetto all'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento per la cifra sopra indicata, rinunciando a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, esonerato il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445: i comparenti, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, ciascuno per quanto di spettanza, dichiarano che per la stipulazione del presente contratto NON si sono avvalsi di alcun mediatore.

Art. 8 – ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO

La società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", come sopra rappresentata, sempre in attuazione degli impegni convenzionali, dichiara di ASSERVIRE AD USO PUBBLICO per parcheggio ed area di manovra l'area al mappale 4019, corrispondente all'area n 2 della planimetria sopra citata sita in Comune di BUGUGGIATE (VA) distinta in Catasto Terreni del detto Comune come segue:

Foglio logico 9 (nove) Foglio di mappa 3 (tre)

mapp. 4019 (quattromiladiciannove), ENTE URBANO di Are 02.87;

ed individuata in Catasto fabbricati - esattamente in ditta alla suddetta società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", al Foglio 3 (tre)

mapp. 4019 (quattromiladiciannove) Via Trieste n. snc - p. T, area urbana di mq. 287 (duecentoottantasette).

CONFINI: mappali 4018, 555 e 4022; salvo errori e come in fatto;

A miglior identificazione di quanto in oggetto, si allega al presente atto sotto la lettera "<>" copia fotostatica di estratto di mappa, debitamente approvata dalle parti e sottoscritta ai sensi di legge, ove, quanto asservito risulta colorato in tinta rosa e con il relativo numero di mappale.

Tale asservimento comporta che l'area sia adibita a parcheggio pubblico e area di manovra per sole autovetture e motocicli, senza limitazioni orarie e per un numero massimo di 13 stalli.

La manutenzione ordinaria e straordinaria (sfalcio erba delle aiuole, spazzamento neve, pulizia settimanale, rifacimento manto e cordoli usurati o danneggiati, etc.) e i costi di illuminazione e assicurazione del

parcheggio saranno a integrale carico della società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", a decorrere dalla presa in carico dell'opera, sulla quale verrà esercitata la disciplina del traffico nelle forme previste dal Codice della Strada, con esenzione di responsabilità in caso al proprietario.

Il presente vincolo verrà trascritto a favore del Comune di BUGUGGIATE.

ART. 9 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

La parte attuatrice per effetto del Piano Attuativo Rigenerativo potrà:

A) realizzare, sui lotti "A (mapp. 4027, 4024 e 3136) e B" (mapp. 4022), in piena conformità al Piano attuativo rigenerativo, corrispondenti ai mappali 4022, 4024, 4027 e 3136, come sopra detto, entro i poligoni di scorrimento indicati nella tavola 7, con volumetria non superiore a quella già prevista nel previgente piano di recupero (6.100 (seimilacent) m.c.), l'intervento teso alla formazione dei manufatti previsti quali nuove costruzioni a uso residenziale, come indicato negli elaborati progettuali, con connesse urbanizzazioni, accessi, recinzioni e sistemazione delle aree edificazione privata;

B) realizzare, in piena conformità al Piano attuativo rigenerativo, un intervento volto alla complessiva riqualificazione di Villa Scazza in esplicitazione a quanto previsto dal P.G.T. vigente ad esito della Deliberazione in tema di Rigenerazione Urbana (non modificabile *in pejus* dal Comune) mediante opere di ristrutturazione (anche in forma di demo-ricostruzione) e/o ampliamento, nel rispetto delle previsioni del vigente PGT (scheda d'ambito AT4 Ex Villa Scazza), con volume esistente da recuperare: 4.900 (quattromilanovecent) mc, ampliabile sino a 6.400 mc (seimilaquattrocent) e ulteriormente ampliabile con ricorso al criterio dell'incentivazione, nella misura massima del 15% come previsto dalla scheda "Ambito AT4: ex Villa Scazza" e come normato dall'art. 1.2.6 delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole.

In tal caso, in fase di progettazione definitiva della suddetta riqualificazione di Villa Scazza, sarà presentata una proposta progettuale, che dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale, per l'introduzione di operazioni di riqualificazione urbanistica, paesaggistica e/o ambientale o edilizia che offra maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati. L'intervento nel quale verrà utilizzato tale incentivo dovrà essere attuato mediante atto da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale, dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e che deve essere accertato prima del rilascio del certificato di agibilità, la polizza medesima è a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

Il valore dell'opera da realizzarsi sarà quantificato utilizzando il valore di 61,97 euro/mc. previsto nel Documento di Inquadramento per l'attuazione dei piani Integrati di intervento allegato alla delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 1° febbraio 2002.

Per le opere da realizzare dovrà inoltre essere presentato il computo metrico estimativo che definirà l'importo esatto dei lavori e che dovrà essere assentito dall'Amministrazione stessa.

L'intervento sarà attuabile anche in dispiegamento delle possibilità garantite da un successivo permesso di costruire in deroga che, entro la cornice del piano attuativo rigenerativo, verrà rilasciato alla stessa ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40 della l.r. 12/2005 cit., sul quale il Consiglio comunale con delibera n. ____ del ____ ha espresso un parere preliminare favorevole in relazione ad una deroga all'estensione all'intero fabbricato erigendo dell'altezza massima prevista ed alla collocazione di volumi fuori dal sedime e dalla sagoma dell'edificio esistente.

ART. 10 – OBBLIGAZIONI PECUNIARIE

La parte attuatrice, in vista dell'ottenimento del permesso in deroga, conseguente all'approvazione del Piano attuativo rigenerativo, è obbligata a corrispondere al Comune la somma di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a titolo di contribuzione straordinaria ai sensi dell'art. 16, comma quarto, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 (pur trattandosi di previsione 'disapplicata' in Lombardia ai sensi dell'art. 103 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12), somma che viene versata contestualmente al presente atto al Comune che ne rilascia quietanza.

ART. 11 – OBBLIGAZIONI URBANIZZATIVE

La Società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", per sè e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a progettare e realizzare secondo la miglior tecnica, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico, nel rispetto delle prescrizioni dei competenti Uffici comunali – previo permesso di costruire ed ulteriori titoli ove occorrendi - tutte le opere di urbanizzazione e di arredo urbano complementari a quelle già esistenti in zona, comprese nell'ambito rigenerativo, consistenti in:

- a) formazione di marciapiede in allargamento e illuminazione pubblica lungo la Via Trieste, sul mappale 4020, ad esito della consegna dell'area da parte del Comune;
- b) parcheggio pubblico esterno;
- c) collegamento pedonale tra la Villa Martignoni e la Via Bellini;
- d) estensione della fognatura bianca;
- e) estensione della fognatura nera in Via Bellini, salvo che il Comune, entro un anno dalla stipula della presente convenzione, ed ove non siano già iniziati i lavori, indichi alla parte attuatrice un'opera di eguale valore stipulativo da realizzare in luogo dell'opera di cui al precedente punto e) ovvero potrà indicare alla parte attuatrice di pagare entro novanta giorni la somma corrispondente in luogo dell'esecuzione dell'opera.

A tal fine la parte attuatrice consegnerà al Comune entro i termini definiti dal cronoprogramma elaborati progettuali e computi metrici secondo adeguato grado di definizione equiparabile a quello del progetto definitivo. Il Comune entro trenta giorni provvederà alla validazione.

Tutte le opere dovranno essere eseguite entro i termini indicati dal cronoprogramma allegato, decorrenti per ciascuna opera dall'ottenimento dei definitivi e inoppugnati titoli abilitativi. I termini di completamento delle opere infrastrutturali saranno sospesi in caso di eventi meteorici avversi nonché in caso di interruzioni dei lavori per forza maggiore e saranno procrastinati solo in caso di varianti approvate dal comune.

Il complessivo costo presunto di dette opere (spese tecniche ed IVA comprese) ammonta ad Euro 234.400,00 (duecentotrentaquattromilaquattrocento virgola zero zero) – come da Computo metrico Fascicolo B - noto alle parti e sottratto ad ogni possibilità revisionale - giusto il preventivo ritenuto congruo dai competenti uffici comunali (in quanto non superiore a quello risultante dall'applicazione dei prezzi dell'ultimo disponibile listino della Camera di Commercio di Milano) – importo di gran lunga superiore alla quota di contributi costruttivi dovuta per oneri di urbanizzazione.

La parte attuatrice è inoltre impegnata, alle condizioni tutte previste dalla presente convenzione, ad eseguire:

- 1) le opere di manutenzione straordinaria sui manufatti della 'Corte Martignoni', come indicate nel computo metrico allegato sotto la lettera "B" al P.A. per il valore nominale di 564.035,10 (cinquecentosessantaquattromila trentacinque virgola dieci) euro, da attuarsi conformemente al Permesso di costruire n° 10/2020 del 15 ottobre 2021 e Autorizzazione Paesaggistica n° 30/2021 del 15 ottobre 2021 e previo ottenimento dell'autorizzazione storico-culturale;
- 2) Le opere di attrezzatura area da destinarsi a pubblico utilizzo, come indicato nel computo metrico allegato sotto la lettera "...". Al P.A. per il valore nominale di 18.150,00 (diciottomilacentocinquanta virgola zero zero) euro;

Il Comune, entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione, ove non siano già iniziati i lavori, potrà indicare alla parte attuatrice di corrispondere in luogo dei lavori, la somma di 582.185,10 (cinquecentoottantaduemila centoottantacinque virgoladieci) euro, da pagarsi quanto ad Euro 250.000,00 entro venti giorni dall'esercizio dell'indicazione comunale ed il residuo a saldo entro i successivi otto mesi. In tal caso la Società "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO" sarà esentata dall'obbligo di realizzare le opere di manutenzione straordinaria e di garantire la progettazione e direzione lavori previste dalla presente Convenzione.

In tal caso, il possesso del compendio si trasferirà al Comune entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione.

La parte Attuatrice si impegna tuttavia, in attesa dell'effettivo inizio dei lavori, alla conservazione e mantenimento del bene anche mediante il rispetto dell'ordinanza n° 3 del 24 gennaio 2014.

ART. 12 - URBANIZZAZIONI E CONTRIBUTI COSTRUTTIVI

In base alle tabelle comunali oggi vigenti i contributi costruttivi per la componente oneri di urbanizzazione per gli interventi costruttivi programmati (ad esclusione della Villa Scazza) ammonta a totali Euro 83.265,00 (ottantatremiladuecentosessantacinque virgola zero zero), così ripartiti:

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

nuova costruzione €/mc 4,90 x mc. 6.100,00= Euro totale 29.890,00

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

nuova costruzione €/mc 8,75 x mc. 6.100,00= Euro totale 53.375,00

In base alle tabelle comunali oggi vigenti i contributi costruttivi ed ai mc previsti nel progetto, pari a mc 7.021,81, per la componente oneri di urbanizzazione per gli interventi costruttivi programmati relativi a Villa Scazza ammonta a totali Euro 95.847,71 così ripartiti:

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

nuova costruzione €/mc 4,90 x mc. 7.021,81 = Euro totale 34.406,87

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

nuova costruzione €/mc 8,75 x mc. 7.021,81= Euro totale 61.440,84

Totale oneri: euro 83.265,00 + 95.847,71 = euro 179.112,71

In ogni caso, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione, così come la quota del contributo relativa al costo di costruzione, saranno esattamente determinati con riferimento alle tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi nonché ai volumi previsti nei relativi progetti eventualmente incrementati mediante l'utilizzo dell'incentivazione prevista all'art. 9 let. B).

COSTO DI COSTRUZIONE

da determinarsi all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi, secondo i valori tabellari applicabili in tal momento, con precisazione che, pur assumendo la parte attuatrice obbligazioni infrastrutturali di valore superiore rispetto a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione, non viene operata alcuna compensazione con le somme dovute a titolo di costo di costruzione, rinunciando la parte attuatrice ad avvalersi della facoltà pur ad essa riconosciuta dall'art. 46, comma 1-bis, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

Relativamente all'intervento di ristrutturazione (anche tramite demo-ricostruzione) e ampliamento di Villa Scazza promovibili dalla parte attuatrice, la quota di contributo per oneri di urbanizzazione determinata al momento del rilascio dei titoli abilitativi sarà anch'essa in parte oggetto di scomputo, per la sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione ed in vista della copertura del costo assunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quindi sino al raggiungimento dell'importo previsto per tali opere, pari ad Euro 234.400,00 (duecentotrentaquattromilaquattrocento virgola zero zero), come sopra detto.

Sarà invece versata al Comune la quota eccedente la somma oggetto di scomputo, nelle modalità previste dalla legge, così come la quota relativa al costo di costruzione.

L'ammontare degli oneri sarà esattamente determinato con riferimento alle tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi, tenuto conto della riduzione a norma delle disposizioni di legge per interventi di rigenerazione urbana ovvero per l'intervento di ristrutturazione, ove più favorevole.

ART. 13 - SCOMPUTO

In vista della piena effettività del progetto infrastrutturativo, la parte privata è quindi ammessa:

A) Allo scomputo della somma dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione indifferentemente primaria e secondaria, con contestuale realizzazione delle opere di cui alle lett. "a - b - c - d - e" dell'art. 11.

B) La parte attuatrice eseguirà direttamente tali opere, previo ottenimento dei titoli abilitativi, ai sensi dell'art. 16, c. 2-bis, del D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380.

Qualora il costo delle opere risulti inferiore all'onere tabellare, la Parte attuatrice sarà tenuta a versare la differenza a favore del Comune.

Ferma tale previsione, la parte attuatrice assume quale obbligazione di risultato l'impegno alla effettiva e completa realizzazione delle opere, indipendentemente dal costo che verrà a sostenere per l'intervento.

L'assicurazione per danni a terzi e la manutenzione delle aree e delle opere di urbanizzazione eseguite rimane a carico della Parte privata sino al momento del collaudo e della presa in carico da parte dell'Amministrazione, con oneri assicurativi a carico della parte privata.

ART. 14 - SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, in ossequio al pur superato paradigma dello standard quantitativo, la parte attuatrice cede gratuitamente al Comune, come sopra indicato, aree della superficie reale di mq. 1.220,70 (mc 6.100 / 150 mc x abitante = 40 abitanti x 30 mq ad abitante = 1220,00 mq), così partitamente indicate:

Sedime per realizzazione Parcheggio -cessione mq. 282,10 (mappale 4018)

Sedime per realizzazione Marciapiede - cessione mq. 120,60 (mappale 4020)

Sedime per realizzazione di area a verde – cessione mq. 818,00 (mappale 4021).

Le parti si danno reciprocamente atto che rispetto alla Convenzione stipulata nel 2019, sopra citata, risulta il totale soddisfacimento degli standard urbanistici, con un avanzo di Euro 45.860,22 (quarantacinquemilaottocentosessanta virgola ventidue) a favore della parte attuatrice.

Quanto allo standard relativo alla Villa Scazza, come indicato nella scheda di piano che prevede la cessione di 1300 mq., la parte attuatrice avendo già provveduto alla corresponsione della suddetta somma di €. 45.860,22, provvederà alla corresponsione della somma di euro 45.529,78 così calcolata: mq. 1.300 x 70,30 euro al mq = euro 91.390,00, da cui sono stati dedotti Euro 45.860,22 (quarantacinquemilaottocentosessanta virgola ventidue), come sopra indicato.

ART. 15 - ALTRE SPESE

Il soggetto attuatore riconosce altresì che tutti gli oneri sopra specificati ai precedenti articoli non sono comprensivi di eventuali ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di rete per allacciarvi i programmati insediamenti.

ART. 16 - FLESSIBILITA' PROGETTUALE

Il soggetto attuatore riconosce infine che gli schemi distributivi interni ai lotti e le sistemazioni previste in superficie per le aree scoperte, saranno meglio precisati in sede di progettazione esecutiva.

Nella medesima sede esecutiva ed anche in fase di esecuzione potranno essere altresì apportate modifiche di cui all'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. (ivi compresi spostamenti di volumi, di superfici, modifiche dimensionali, ecc.), senza che ciò necessiti di variante esplicita al Piano attuativo rigenerativo, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

E' tassativamente esclusa la possibilità di varianti delle urbanizzazioni non preventivamente approvate dal Comune.

ART. 17 - COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ad intervenuto completamento delle opere relative alla realizzazione delle urbanizzazioni e alla manutenzione straordinaria, la parte attuatrice è tenuta a comunicare l'ultimazione dei lavori ai competenti Uffici comunali ed a produrre tutte le certificazioni di legge. Il relativo collaudo delle opere, sostituibile con certificato di corretta esecuzione redatto dalla direzione dei lavori, potrà essere eseguito da professionista individuato dall'Amministrazione comunale o dai Tecnici comunali, che dovranno essere incaricati con apposito atto. Tutte le spese saranno a carico della parte attuatrice, siano esse relative alla quota per attività tecniche indicata dall'art. 113 D.Lgs 50/2016 e s.m.i. relative al compenso professionale calcolato nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre che tutte le spese relative a prove e verifiche anche strumentali se ritenute necessarie nelle fasi di collaudo.

I costi del collaudo, anche in corso d'opera, e le relative spese professionali saranno a totale carico della Parte attuatrice, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Entro tre mesi dal completamento delle operazioni di collaudo finale di cui al comma precedente, il Comune per il tramite del proprio responsabile del procedimento provvederà alla definitiva approvazione del collaudo e alla definizione, nel rispetto dei criteri stabiliti ai precedenti articoli, delle partite contabili inerenti allo scomputo delle opere realizzate, cui seguirà la loro successiva presa in carico mediante verbale sottoscritto dalle parti.

Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego o di proroga dei termini stessi per un periodo massimo di ulteriori tre mesi.

Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti, verrà assegnato alla parte attuatrice, tramite diffida, congruo termine per il relativo adeguamento.

Qualora la parte attuatrice non provveda ai richiesti adeguamenti, le opere non potranno essere prese in carico dal Comune, nè potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo allo scomputo dei relativi costi.

Le parti si danno reciprocamente atto che la non collaudabilità delle opere realizzate, configura grave inadempimento agli obblighi convenzionalmente assunti e comporta - oltre all'escussione delle fidejussioni prestate per un importo non inferiore ai costi delle opere oggetto di mancato adempimento, fatta salva l'escussione per l'intero ove ne ricorrano motivati presupposti - la liquidazione del danno in misura pari alla differenza tra l'importo degli oneri dovuti ed il costo preventivabile per il rifacimento delle opere da parte del Comune (comprensivo anche di spese di progettazione e di eventuali oneri di smantellamento delle opere realizzate in difformità), con conseguente titolo per il Comune medesimo a rivalersi, anche per tale fattispecie, sulle fidejussioni prestate.

L'acquisizione di tutte le agibilità, relative ai nuovi fabbricati compreso quello previsto in sostituzione a "Villa Scazza" sono subordinate all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella presente Convenzione.

ART. 18 – GARANZIE FINANZIARIE

Il Comune dà atto che la Parte attuatrice, a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, ha consegnato due polizze fidejussorie assicurative conformi allo schema previsto dal d.m. del Ministero dello Sviluppo Economico del 19 gennaio 2018, n. 31 e aventi le seguenti caratteristiche con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda'), e operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del beneficiario. La prima per la somma 582.185,10 (cinquecentoottantaduemila centoottantacinque virgola dieci) euro corrispondente al complessivo costo (spese tecniche ed IVA comprese) delle opere di manutenzione straordinaria sulla 'Corte Martignoni' e per le opere da eseguire sul mappale n° 4023: POLIZZA FIDEIUSSORIA N. _____ rilasciata da _____, da restituirsi in caso di opzione comunale per il pagamento ad esito dell'esatto adempimento dell'obbligazione pecuniaria, da sostituirsi, per il caso di successiva assunzione diretta degli interventi da parte del Comune, con polizza per la somma di euro 332.185,10 (trecentotrentaduemilacentottantacinque virgola dieci) euro con eguali caratteristiche; la seconda per la somma di Euro 234.400,00 (duecentotrentaquattromilaquattrocento virgola zero zero) corrispondente al presunto costo (spese tecniche ed IVA comprese) delle opere di urbanizzazione e precisamente: POLIZZA FIDEIUSSORIA N. _____ rilasciata da _____.

Le parti si danno atto dell'avvenuta restituzione e della perdita di effetti delle polizze già consegnate nella cornice del Piano di recupero di cui alle sopra citate Convenzioni.

Le polizze verranno svincolate unicamente in seguito a formale atto del Comune solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni garantite, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali.

Per l'ipotesi di inadempimento nella formazione delle opere urbanizzative, fatto constare a mezzo di circostanziata contestazione con assegnazione di un termine di quindici giorni per le controdeduzioni della parte attuatrice, quest'ultima autorizza senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio ed assente altresì - rimossa ogni riserva - a consentire in tal caso l'esecuzione degli interventi direttamente da parte dell'amministrazione, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse; eventuali materiali e macchinari presenti in cantiere si intenderanno in tal caso definitivamente dismessi dalla parte attuatrice ed il Comune potrà disporre liberamente.

ART. 19 – REGOLARITA' DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia e urbanistica: le parti dichiarano che tutti i terreni in contratto hanno le caratteristiche di cui al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Buguggiate in data Prot., che si allega al presente atto sotto la lettera "<>" nonché al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Varese in data _____, che si allega al presente atto sotto la lettera "<>".

Le Parti danno atto che dalle suddette date non sono intervenute variazioni al vigente strumento urbanistico ed inoltre che non è stata sino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata e detti terreni non sono stati percorsi dal fuoco.

- A' sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, le parti si scambiano le attestazioni di stato legittimo dei fabbricati, rese ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, allegate al presente atto sub "<>" e comunque dichiarano:

- parte cedente "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", come sopra rappresentata, consapevole delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false o reticenti a' sensi del DPR 445/2000 artt.3 e 76, attesta che le opere relative agli immobili, dalla stessa ceduti, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Parte cedente "GABRI LUIGI E C. - S.A.S DI GABRI ALESSANDRO", come sopra rappresentata, dichiara che per detti immobili sono stati rilasciati dal Comune di Buguggiate Permesso di costruire N. PC 22/2014 SEMPL (Prot. 2570 del 27 aprile 2016) in data 27 aprile 2016 e Permesso di costruire N. PC 10/2020 (Prot. 9695 del 15 ottobre 2021) in data 15 ottobre 2021;

- parte cedente "COMUNE DI BUGUGGIATE", come sopra rappresentato, dichiara che gli immobili dallo stesso ceduti, sono stati edificati in base a Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Buguggiate in data 30 maggio 1970 numero 43/1970; il Comune dichiara inoltre che, per detti immobili, e' stata presentata/rilasciata al/dal detto Comune Concessione in sanatoria in data 3 aprile 1986 prot. n. 1220, autorizzazione del Comune di Buguggiate n. 418/91, sono state rilasciate dal Comune di Buguggiate Concessione Edilizia N. 4/92 in data 23 marzo 1992 e Concessione Edilizia N. 34/92 in data 4 settembre 1993 e Concessione in sanatoria N. 29 in data 20 agosto 1997 (abitabilità rilasciata dal detto Comune in data 3 giugno 1976).

Ciascuna parte cedente dichiara e garantisce che negli immobili in oggetto non sono state eseguite opere successive richiedenti alcun provvedimento autorizzativo.

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali in materia di certificazione energetica degli edifici di cui al D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in dipendenza delle norme attuative contenute nella vigente disposizione regionale in materia, la parte cedente Comune di Buguggiate dichiara che le unità immobiliari abitative oggetto del presente atto sono state dotate di appositi Attestati di Prestazione Energetica, che gli stessi sono pienamente validi ed efficaci, non sono scaduti e che a partire dalla data di rilascio dei medesimi ad oggi non si sono verificate cause di decadenza.

I suddetti Attestati di Prestazione Energetica, redatti da <> iscritto all'Organismo Regionale di Accreditamento al n. <> regolarmente asseverati dallo stesso e registrati al Catasto Energetico Edifici Regionale rispettivamente in data <> con numero di codice identificativo <> e in data ... in copia conforme all'originale vengono allegati al presente atto sotto le lettere "<>"

La parte cedente Gabri Luigi & C. di Gabri Alessandro S.a.s. dichiara che la proprietà Corte Martignoni non è soggetta ad avere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto manufatto di risalente formazione, privo di impiantistica.

Ciascuna parte cessionaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati, in ordine all'attestazione della prestazione energetica di quanto oggetto di contratto.

Le parti di comune accordo, espressamente convengono ad ogni effetto di legge, di escludere la garanzia di conformità degli impianti esistenti alla vigente normativa in materia di sicurezza, dichiarandosi pienamente edotte degli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia.

ART. 20 - TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

= Si chiede la trascrizione del presente atto, con rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

= La Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: "L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Buguggiate in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del piano attuativo rigenerativo nei confronti del Comune di Buguggiate, in solido con la parte venditrice".

= Si precisa inoltre che le aree cedute, sono e saranno trasferite nello stato di fatto, diritto, manutenzione e godimento in cui si trovano attualmente, con ogni accessione e pertinenze.

In particolare si fa esplicito riferimento a quanto contenuto nell'atto 22 luglio 1985 n. 73007/1757 di repertorio notaio Giuseppe Massimo Minoli, registrato a Varese il 31 luglio 1985 e trascritto a Varese in data 1 agosto 1985 ai n.ri 7365/5564 e richiamato nei seguenti atti:

- in data 22 dicembre 1992 numero 17407/1923 di repertorio a rogito Notaio Ignazio Leotta, registrato in Gallarate il giorno 11 gennaio 1993 al n. 73 serie 1V e trascritto a Varese in data 14 gennaio 1993 ai n.ri 589/491, dove all'art. 2 comma 2 (precisazioni e riserve) si definisce quanto segue:

"la parte venditrice dà atto alla parte acquirente che l'accesso per il terreno oggetto di contratto, si effettua dalla Via Cavour, attraverso lo scivolo di accesso alle autorimesse facenti parte del complesso condominiale edificato sul confinante mappale 551 e precisamente sulla porzione di area individuata con il mappale 551 sub.2, soggetta a servitù di passo e transito, pedonale e carraio, a favore dell'immobile qui in oggetto.....".

Tale servitù sarà anch'essa trasferita all'atto della cessione;

- in data 5 aprile 2007 numero 38000/2842 di repertorio a rogito Notaio Chiara Mariani, sopra richiamato.

ART. 21 – RINVIO ALLA LEGISLAZIONE

Per tutto quanto non previsto nel presente atto si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, nazionali e regionali, ed alle norme di P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 22 – INESECUZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Con l'esecuzione – esatta e tempestiva – delle obbligazioni infrastrutturali *ut supra*, la società attuatrice assolve agli oneri di diritto pubblico derivanti dall'approvazione del Piano attuativo rigenerativo e garantisce il proprio apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive costituenti la città pubblica, garantendo che il carico insediativo indotto delle funzioni insediande non abbia a scaricarsi sulla collettività e sugli equilibri territoriali.

Le parti si danno atto che il valore delle cessioni e degli interventi infrastrutturali esorbita ampiamente l'importo tabellare dei contributi costruttivi: tuttavia la parte attuatrice per nessuna ragione potrà richiedere indennizzi e compensazioni ulteriori.

Il Comune non potrà richiedere prestazioni ulteriori e si impegna al rispetto dei termini di legge nel rilascio dei titoli *ad aedificandum* ed in ogni procedimento connesso.

In caso di annullamento giurisdizionale o di non esecuzione degli interventi privati previsti del Piano attuativo con preclusione o rinuncia alla formazione dei manufatti privati, il Comune indennizzerà il soggetto attuatore degli esborsi effettivamente sostenuti dalla Parte attuatrice per la formazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 23 – CONTENZIOSO ED ELEZIONI DI DOMICILIO

Le parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta ex lege alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ex art. 133 del d.lgs. 104/2010.

Ai fini dell'attuazione del rapporto convenzionale le parti eleggono domicilio negli indirizzi sopra indicati ed ivi potranno essere validamente effettuate eventuali notifiche. Ogni variazione di tali indirizzi avrà effetto solo se validamente comunicata a mezzo raccomandata a.r. all'altra parte.

ART. 24 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto si convengono a carico della Parte attuatrice che, ai fini fiscali, chiede le agevolazioni previste dalla legge 28 giugno 1943 n. 666 ed eventuali successive più favorevoli al contribuente nonché art. 20 della legge 10/1977, come modificato dalla legge 205/2017 e art. 32 del DPR 601/1973, ricorrendone tutti i presupposti di legge.

A tal fine le parti danno atto che la presente convenzione è soggetta ad imposta fissa di registro ed esenzione dalle imposte di registro e catastali comunque si richiedono le più ampie agevolazioni di legge in materia, come anche già richiesto nelle più volte citate Convenzioni, di cui la presente è modificativa.

Sono inoltre a carico della Parte attuatrice:

- i frazionamenti delle aree a standard da cedere;
- le spese inerenti e conseguenti agli atti notarili, comprese di tasse, da sostenere per la cessione delle aree a standard;
- le spese di pubblicazione e di acquisizione dei pareri necessari per l'iter autorizzativo del Piano attuativo rigenerativo, che verranno eventualmente pagate dal Comune e successivamente rimborsate allo stesso dalla parte attuatrice.

ART. 25

Per ogni e qualsiasi effetto di legge, i contraenti dichiarano di volersi comunque avvalere di quanto disposto dal D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito con modificazioni nella legge 13 maggio 1988 n. 154 - art. 12.

I comparenti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati.