

COMUNE DI ARONA

PROVINCIA DI NOVARA

OGGETTO

**PROGETTO PIANO PARTICOLAREGGIATO
AMBITO Br3 - UNITA' DI INTERVENTO 3-5**
ai sensi degli artt. 38 39 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

COMMITTENTE

COMUNE DI ARONA

ELABORATO	DENOMINAZIONE
C	SCHEMA DI CONVENZIONE

AGGIORNAMENTI E INTEGRAZIONI

NUMERO	NOTE	DATA

DATA	NOME FILE
MAGGIO 2009	

PROGETTISTA Ing. Fabio CANCIAN	
--	--

CANCIAN & SAVOIA

ARCHITETTI E INGEGNERI ASSOCIATI

TELEFONO E FAX 0322 248048 CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A. 01890090036 CORSO CAVOUR, 1 ARONA (NO)

COMUNE DI ARONA

(Provincia di Novara)

PIANO PARTICOLAREGGIATO UNITÀ DI INTERVENTO n. 3-5 DELL'AMBITO NORMATIVO Br3 – VIALE BERRINI – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Arona, via San Carlo, 2 - 28041 Arona (NO)
(p. iva 00143240034 – c.f. 81000470039) rappresentato da
..... in qualità di
.....
.....

e

Carlo Luigi Cavalli, nato ad Arona (NO) il 12.12.1956 (c.f. CVLCRL
56T12 A429S) e residente a Busto Arsizio (VA) in via Siena n. 13

Elda Cavalli, nata ad Arona (NO) il 10.5.1952 (c.f. CVL LDE 52E50
A429K) e residente a Busto Arsizio (VA) in Corso XX Settembre n.
32

Maria Giuseppina Cavalli, nata ad Arona (NO) il 9.10.1950 (c.f.
CVL MRA 50R49 A429Y) e residente ad Arona (NO) in via Pietro
Martire n. 22

(d'ora in avanti indicati come "Proprietà")

per l'attuazione del Piano Particolareggiato redatto ai sensi degli artt. 38 e 39 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed interessante le aree definite dal vigente PRGC come "insediamenti residenziali di recente impianto costituite da aree totalmente edificate da ristrutturare"

PREMESSO

Che su incarico del Comune di Arona è stato predisposto un Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 38-39 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ricadente sui seguenti mappali mappali siti nel territorio di Arona e distinti a CATASTO TERRENI

- Foglio 18 mappale n. 138
- Foglio 18 mappale n. 140
- Foglio 18 mappale n. 141
- Foglio 18 mappale n. 142
- Foglio 18 mappale n. 144
- Foglio 18 mappale n. 150
- Foglio 18 mappale n. 151
- Foglio 18 mappale n. 203 (ex)
- Foglio 18 mappale n. 1004
- Foglio 18 mappale n. 1005
- Foglio 18 mappale n. 1006
- Foglio 18 mappale n. 1008
- Foglio 18 mappale n. 1024
- Foglio 18 mappale n. 1027

Ed a CATASTO FABBRICATI

- Foglio 18 mappale n. 150 (sub. 3) – EDIFICIO 3
- Foglio 18 mappale n. 140 (sub. 2,3) – EDIFICIO 2
- Foglio 18 mappale n. 1027 (sub. 1,2,3,4) – EDIFICIO 1

Che il Piano Particolareggiato prevede in particolare l'utilizzazione edilizia dei seguenti mappali:

a CATASTO TERRENI

- Foglio 18 mappale n. 150 (proprietà Comune di Arona)
- Foglio 18 mappale n. 1027 (proprietà sigg. Cavalli Carlo Luigi, Elda e Maria Giuseppina)

Ed a CATASTO FABBRICATI

- Foglio 18 mappale n. 150 (proprietà Comune di Arona)
- Foglio 18 mappale n. 1027 (sub. 1,2,3,4) – (proprietà sigg. Cavalli Carlo Luigi, Elda e Maria Giuseppina)

che le aree complessivamente ricadenti nel Piano Particolareggiato, per una superficie complessiva di mq. 6.047 catastali, risultano così individuate:

- dal PRGC vigente: con la sigla **Br3**, e classificate come "insediamenti residenziali di recente impianto costituita da aree totalmente edificate da ristrutturare – ambito B3r3 Viale Berrini-via Martirir della Libertà;
- dal PRGC adottato: parte come **ambito urbano esistente** (Tessuto Urbano-MixR) parte come **sistema dei servizi** (Attrezzature di livello sovracomunale e comunale);

Che i sigg.

- Carlo Luigi Cavalli, nato ad Arona (NO) il 12.12.1956 (c.f. CVLCRL 56T12 A429S)
- Elda Cavalli, nata ad Arona (NO) il 10.5.1952 (c.f. CVL LDE 52E50 A429K)
- Maria Giuseppina Cavalli, nata ad Arona (NO) il 9.10.1950 (c.f. CVL MRA 50R49 A429Y)

dichiarano di essere proprietari delle aree e dell'immobile identificati a catasto terreni al foglio 18, mappale 1027 e a catasto fabbricati al foglio 18, mappale 1027, subalterni 1,2,34 e di disporre il pieno possesso.

- che la Proprietà con atto in data 14 gennaio 2008 registrato ad Arona il giorno 18 gennaio 2008 al n. 141 ha promesso in vendita alla società CAMI s.r.l, via Luigi Canonica, 1- 20154 Milano (p.iva 05768930967) il terreno e l'immobile identificati al foglio 18 mappale 1027

CONSIDERATO

- che le suddette aree sono regolamentate dal Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. in data divenuta esecutiva ai sensi di legge;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno il giorno del mese di nello Studio Notarileinnanzi a me senza testimoni, avendovi i componenti rinunciato di comune accordo, sono comparsi

- Il sig., nato a il in qualità di legale rappresentante del Comune di Arona

E i sigg.

Carlo Luigi Cavalli, nato ad Arona (NO) il 12.12.1956 (c.f. CVLCRL 56T12 A429S) e residente a Busto Arsizio (VA) in via Siena n. 13

Elda Cavalli, nata ad Arona (NO) il 10.5.1952 (c.f. CVL LDE 52E50 A429K) e residente a Busto Arsizio (VA) in Corso XX Settembre n. 32

Maria Giuseppina Cavalli, nata ad Arona (NO) il 9.10.1950 (c.f. CVL MRA 50R49 A429Y) e residente ad Arona (NO) in via Pietro Martire n. 22

Tra il Comune di Arona e la Proprietà, aventi i requisiti di legge

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

2. Tutte le comunicazioni, notifiche, intimazioni o note comunque dipendenti dalla presente convenzione che il Comune effettuerà ai proponenti e gli atti di qualsiasi genere per i quali occorre una notificazione a mezzo pubblico ufficiale saranno effettuati a mani della Proprietà. La Proprietà dovrà immediatamente comunicare le eventuali variazioni di domicilio o di delegato ricevente gli atti. In mancanza di comunicazioni la Proprietà dichiara fin d'ora che rimarrà valido il suindicato nominativo. La Proprietà dichiara fin d'ora che nei confronti del Comune, le comunicazioni effettuate secondo le suindicate modalità, sono valide ad ogni effetto, livello o sede e di sollevare il Comune per qualsiasi responsabilità in merito, presente o futura.

3. L'attuazione del progetto di Piano Particolareggiato su terreni siti nel Comune di Arona, meglio descritto negli elaborati di progetto approvati con deliberazione del Consiglio Comunale

n. del, avverrà in conformità alle norme urbanistico-edilizie del P.R.G.C. vigente e del P.R.G.C. adottato, nonché alle norme tecniche del Piano Particolareggiato ed a quelle della presente convenzione ed agli elaborati grafici del Piano Particolareggiato, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

4. Utilizzazione urbanistica.

La Convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nel Comune di Arona distinti a Catasto Terreni al Foglio 18 mappale n. 150 e 1027 di superficie complessiva pari a mq 4 558.

Il Piano Particolareggiato prevede l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni:

- mappale 1027 (mq 980) : comparto di competenza dell'immobile oggetto di ristrutturazione edilizia mediante demolizione con ricostruzione e destinato ad usi residenziali /direzionali/ commerciali, definito sugli elaborati allegati con volumetria pari a mc 3.122
- mappale 150 (per mq 3 578): comparto destinato a realizzazione di parcheggio a n. 1 piano fuori terra

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e comunque tali destinazioni d'uso, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso del Comune, ed ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni; qualora esse non determinino varianti sostanziali, ovvero siano comprese nel $\pm 10\%$ dei valori delle suddette superfici, non è necessaria la procedura di variante al Piano Particolareggiato.

Sul mappale 1027 del foglio 18 è prevista la ristrutturazione di un fabbricato esistente, da attuarsi mediante demolizione con ricostruzione della volumetria esistente, per complessivi mc 3.122 disposti su due livelli fuori terra oltre al recupero ex. L.R. 21/98 del sottotetto esistente ed alla realizzazione di due piani interrati adibiti ad autorimesse e locali accessori.

La disposizione planimetrica dell'edificio e dell'infrastruttura, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche di massima sono indicate nelle tavole di progetto del Piano Particolareggiato, cui si fa ogni opportuno riferimento.

La destinazione d'uso del fabbricato ammessa è la residenza e le destinazioni ad essa connesse (mix R in accordo al P.R.G.C. adottato).

L'area a servizi avrà la seguente destinazione d'uso:

- parcheggi e relativi aree di manovra e percorsi d'accesso

La tipologia del fabbricato, come da tavola allegata, costituisce titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, ed ha valore indicativo. In fase di richiesta dei permessi di costruire o D.I.A. potranno essere effettuate delle varianti in conformità alle norme tecniche di P.R.G.C. e di P.P.

5. Oneri e diritti connessi all'attuazione del Piano Particolareggiato

- a) Il Comune di Arona ha diritto a realizzare il parcheggio ad 1 piano fuori terra, come indicato negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato, anche in deroga alle norme relative alla distanza tra il suddetto parcheggio e l'edificio sul mappale 1027 oggetto di ristrutturazione. La proprietà

consente ed accetta la realizzazione del parcheggio previsto sul mappale 150 in deroga alla normativa sulle distanze fissate dell'art. 9 comma 1 del D.M 1444/68 in quanto l'edificio posto sul mappale 1027 e il parcheggio da realizzarsi sul mappale 150 sono entrambi ricompresi organicamente nel piano particolareggiato.

La proprietà con la sottoscrizione della presente convenzione si ritiene pienamente soddisfatta ed indennizzata ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e dell'art. 46 della L. 2359/1865 in relazione alle limitazioni che verrà a subire per effetto dell'opera pubblica da realizzarsi sul mappale 150.

- b) La Proprietà provvede, a propria cura e spese, a redigere frazionamento e relativa pratica presso l'Agenzia del Territorio, per lo stralcio della parte del mappale 1027 attualmente coincidente con il sedime stradale di via Martiri della Libertà e si impegna alla cessione a titolo gratuito al Comune di Arona di detta superficie.
- c) Il Comune di Arona provvede, a propria cura e spese, alle procedure relative al frazionamento delle parti di ulteriori mappali che ricadono sul sedime della via Martiri della Libertà, facendosi carico delle relative denunce di variazione presso l'Agenzia del Territorio al fine dell'aggiornamento della cartografia catastale.
- d) In relazione ad eventuali destinazioni d'uso direzionali o commerciali che fossero previste nell'intervento di ristrutturazione del fabbricato sul mappale 1027 il Comune di Arona applicherà la monetizzazione delle aree a standard dovute, ai sensi del Regolamento Comunale per la cessione delle aree per opere di urbanizzazione; per la quantificazione delle somme dovute verrà utilizzato il valore in vigore alla data

della domanda del Permesso di Costruire o di presentazione della D.I.A.

- e) La Proprietà, con riferimento alla facciata del fabbricato in essere sul mappale 1027 e posta a confine con il mappale 150 di proprietà del Comune di Arona ha diritto: alla modifica e realizzazione di aperture nella suddetta facciata nonché alla realizzazione di balconi, questi ultimi in aggetto fino ad un massimo di ml 2,00 sul mappale 150; nei due piani interrati, alla creazione di aperture per il rispetto dei requisiti di aerazione naturale delle autorimesse.
- f) La Proprietà, con riferimento alla facciata del fabbricato in essere sul mappale 1027 e posta a confine con il mappale 150 di proprietà del Comune di Arona ha diritto alla creazione di: n. 3 aperture di accesso pedonale da utilizzarsi come: uscita di sicurezza del 2° livello interrato, accesso alla centrale termica e accesso a locale tecnico; n. 1 apertura di accesso veicolare nonché relative scale e rampa di raccordo tra la quota del mappale 150 e la quota del 2° livello interrato del mappale 1027, queste ultime da realizzarsi, a carico della Proprietà, sul mappale 150. In rapporto alle predette opere il Comune di Arona autorizza la Proprietà alla creazione delle relative servitù pedonali e carrabile a favore del mappale 1027 contro il mappale 150. L'eventuale eliminazione o spostamento di alcuna delle uscite pedonali non determinerà la necessità di modifiche alla convenzione o varianti al Piano Particolareggiato in quanto elemento di dettaglio.
- g) Nell'eventuale fase di transizione tra il completamento dell'intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio posto sul mappale 1027 e la realizzazione del nuovo parcheggio previsto sul mappale 150, la proprietà si impegna a proprie

cure e spese a modificare la segnaletica orizzontale di delimitazione dei posti auto ed alla sistemazione del parcheggio al fine di minimizzare la temporanea riduzione del numero complessivo di posti auto come evidenziato nella tavola di Piano Particolareggiato n. 9 che riporta la verifica della capacità di parcheggio rispetto alla situazione attuale, intermedia e finale del progetto di parcheggio (approvato con Deliberazione G.C. n. 172 del 2 dicembre 2008). Successivamente il Comune di Arona, a richiesta della Proprietà, consente a titolo gratuito l'occupazione temporanea della parte di mappale 150 confinante col mappale 1027 per una profondità di ml 1,20.

- h) Il Comune di Arona autorizza la Proprietà alla realizzazione, a cura e spese della stessa, di tratto di tubazione interrata per scarico acque bianche fino ad allacciarsi alla preesistente condotta di scarico presente sul mappale 150; con riferimento alla facciata del fabbricato in essere sul mappale 1027 e posta a confine con il mappale 150 di proprietà del Comune di Arona, autorizza alla posa di pluviali e/o canne fumarie. I pluviali saranno convogliati mediante tubazione interrata alla preesistente condotta di raccolta presente sul mappale 150 del foglio 18, ogni onere di ripristino della pavimentazione sarà a carico della Proprietà.
- i) Il Comune di Arona, su richiesta della Proprietà, consente l'accesso ed il transito carrabile temporaneo, per un tempo massimo di 6 mesi (con riserva di proroga), degli utilizzatori delle autorimesse del condominio ubicato in Viale Berrini n. 7 attraverso il proprio terreno (mappale 150, foglio 18), restando inteso che le spese per la realizzazione delle opere necessarie a permettere detto transito nonché quelle per il ripristino dello stato originario dei luoghi saranno interamente a carico della

Proprietà. Detto accesso e transito dovrà comunque essere concordato con l'Amministrazione Comunale.

- j) Il Comune di Arona si impegna, sul lato del parcheggio in progetto rivolto verso il mappale 1027, a realizzare un parapetto di tipo chiuso fino ad un'altezza massima di metri 1, la parte rimanente dovrà essere di tipo aperto in modo da permettere l'areazione naturale della autorimesse interrata nel rispetto delle normative.

6. Tempi e fasi di attuazione

Il tempo utile massimo per l'attuazione completa del Piano Particolareggiato è fissato in anni 10 dalla data della stipula dell'atto di convenzione.

Il Piano Particolareggiato sarà attuato per comparti, i comparti previsti sono relativi al mappale 1027 ed al mappale 150.

Nel caso in cui allo scadere del 10° anno il Piano Particolareggiato non fosse ancora completamente attuato è ammessa una proroga dei termini di validità per il tempo strettamente necessario a completare l'attuazione. La richiesta di proroga dovrà comunque essere richiesta entro 90 giorni dalla scadenza naturale. L'autorizzazione di proroga sarà emanata con deliberazione della Giunta Comunale.

La Proprietà si impegna, entro tre anni dalla data di stipula della convenzione, a richiedere i permessi di costruire o D.I.A. per l'attuazione del Piano Particolareggiato.

Tali Permessi di Costruire o D.I.A. avranno i seguenti limiti temporali:

- Inizio lavori entro un anno dal rilascio,

- Ultimazione lavori entro tre anni dall'inizio.

7. Contributo di Costruzione.

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Resta inteso che il contributo, per quanto concerne l'ambito di sua competenza, è a carico del richiedente i Permessi di Costruire/D.I.A. e, pertanto, ogni determinazione alle disposizioni vigenti è rimandato all'atto della domanda dei Permessi di Costruire o D.I.A..

8. Progetti di opere.

Per l'esecuzione delle opere di competenza della Proprietà e da questa direttamente eseguite si fa riferimento ai progetti esecutivi allegati al Permesso di Costruire o D.I.A.

9. Trasferimento degli obblighi.

Qualora la Proprietà proceda all'alienazione dell'area inserita nella Convenzione, potrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune, essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento degli oneri sopra riferiti. La Proprietà ed i loro successori od aventi causa restano comunque solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi qui assunti.

10. Spese relative e conseguenti alla presente convenzione

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, compresa quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della Proprietà.

11. Rinuncia ad ipoteca.

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere loro in dipendenza alla presente convenzione nei Registri Immobiliari.

12. Rinvio a norma di legge.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi Statali e Regionali ed ai Regolamenti in vigore, ed in particolare al Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001 e la L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Arona, li _____

Per il COMUNE DI ARONA _____

La Proprietà

Carlo Luigi Cavalli _____

Elda Cavalli _____

Maria Giuseppina Cavalli _____