

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI NOVARA

* * *

COMUNE DI ARONA

P.E.C AMBITO Bru16
VIA MONTE CERVINO, XX SETTEMBRE
VARIANTE

studio di architettura

Eugenio Celestino

via Trieste n. 23 Arona (NO)
tel 0322.47255 cell 393.1898586
e-mail: archcelestino@hotmail.com
iscriz. Ordine Architetti Novara n. 457

Estremi adozione:

Sindaco:

Trasmissione in Regione:

Segretario Comunale:

Provvedimento Approvazione:

Titolo:

BOZZA DI CONVENZIONE

Elaborato:

Scala:

Data:

3

1:200

MARZO 2025

Repertorio n.

Raccolta n.

MODIFICA DI CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue, il giorno del mese di

00/00000000000000/0000

In Arona, nel mio studio in via Paleocapa n. 19.

Avanti a me Avv. Fabio Pala, Notaio residente in Arona, iscritto presso il Collegio Notarile di Verbania, senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i componenti infrascritti, di comune accordo e con il mio consenso, rinunciato,

sono presenti i signori:

-PAGANELLI AZZA ing. Silvana, nata a Veruno (ora Gattico-Veruno) l'8 aprile 1964, domiciliata per la carica presso il palazzo municipale di Arona, via San Carlo n. 1, la quale dichiara di agire non in proprio ma in rappresentanza (ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267) del

"COMUNE di ARONA"

codice fiscale n. 81000470039, nella sua qualità di Dirigente dell'Ufficio Tecnico (tale nominata con decreto sindacale n. 23 dell'11 maggio 2023 prot. n. 21296/2023) ed in virtù di deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 22 febbraio 2023, divenuta esecutiva ai sensi di legge e che si allega al presente atto sotto la lettera "A" nonché giusta determinazione dirigenziale n. 294/2023 in data 4 luglio 2023;

GALLO Raffaele, nato a Martirano (CZ) l'11 maggio 1964, residente a Borgo Ticino (NO), via Tintoretto n. 10, codice fiscale: GLL RFL 64E11 E990F, che interviene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società

"GALLO IMMOBILIARE S.R.L."

con sede in Castelletto sopra Ticino (NO), via A. Gramsci n. 23, ove per la carica domicilia, capitale sociale di euro 40.000 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese del Monte Rosa - Laghi Alto Piemonte e codice fiscale: 02097090035, R.E.A. n. NO-215306,

munito degli occorrenti poteri in virtù del vigente Statuto Sociale nonché di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 30 giugno 2023.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale premettono

- che la società GALLO IMMOBILIARE S.R.L., in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Gramatica di Verbania in data 11 ottobre 2019 rep. n. 9.048 (registrato ivi il 23 ottobre 2019 al n. 4578 serie 1T ed ivi trascritto in pari data ai nn. 11380/9031, è proprietaria dei terreni (e degli entro stanti fabbricati) siti in Comune di Arona indicati nelle Tav. 8 e 9 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito, per complessivi 5.800 metri quadrati, individuati nel Catasto

Edilizio Urbano del detto Comune, come segue:

- **che** la società GALLO IMMOBILIARE S.R.L., in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Gramatica di Verbania in data 11 ottobre 2019 rep. n. 9.048 (registrato ivi il 23 ottobre 2019 al n. 4578 serie 1T ed ivi trascritto in pari data ai nn. 11380/9031, è proprietaria del **terreno** (e degli entro stanti fabbricati) sito in Comune di **Arona** indicato nelle Tav. 8 e 9 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisato nel seguito, per complessivi 5.800 metri quadrati, individuato nel **Catasto Terreni** del detto Comune, come segue:

* **foglio 17** (diciassette) **mappale 366** (trecentosessantasei), ente urbano, are 58.00, senza redditi;

ed altresì nel **Catasto Fabbricati** del medesimo Comune, come segue:

* **foglio 17** (diciassette) **mappale 366** (trecentosessantasei) **subalterno 1** (uno), via XX Settembre n. 40, piano T, cat. F/1, cons. 470 metri quadrati;

* **foglio 17** (diciassette) **mappale 366** (trecentosessantasei) **subalterno 2** (due), via XX Settembre n. 40, piano T, cat. F/1, cons. 630 metri quadrati;

* **foglio 17** (diciassette) **mappale 366** (trecentosessantasei) **subalterno 3** (tre), via XX Settembre n. 40, piano T, cat. F/1, cons. 4.700 metri quadrati.

[Si precisa:

- che il mappale 366 (di are 58.00) di C.T. deriva dalla fusione dei mappali 366 (di are 44.07), 295 (di are 0.23) e 219 (di are 13.70) giusta variazione n. 68810.1/2024 in data 11 ottobre 2024 (pratica n. NO0068810)

- che i subb. 1, 2 e 3 del mappale 366 derivano dal mappale 366 senza subalterni giusta la suddetta variazione n. 68810.1/2024; a sua volta il mappale 366

- che la suddetta area, per complessivi mq. 5.800 nel vigente P.R.G. approvato con

D.G.R. n. 32-1481 in data 25/05/2015, risulta in zona normativa: PEC Ambito Bru16;

- che il progetto di piano esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C.;

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di piano esecutivo è stato predisposto a firma di architetto Eugenio Celestino [con Studio in Arona, via Trieste 23, Iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n.457] secondo i disposti dell'art. 45 della legge Regionale 56/77, ed è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 DOMANDA
- 2 TITOLO DI PROPRIETA'
- 3 BOZZA DI CONVENZIONE
- 4 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 4 bis RELAZIONE LEGGE 13/89 E DICHIARAZIONI
- 5 NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE - SCHEDA D'AMBITO
- 6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 8 ESTRATTO DI P.R.G.C. CON INGOMBRO MASSIMO DI PROGETTO

- 9 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO SU BASE CATASTALE
- 10 PLANIMETRIA GENERALE ESISTENTE CON QUOTE ALTIMETRICHE
- 11 PLANIMETRIA GENERALE DI PIANO CON QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO
- 12 PLANIMETRIA GENERALE DI PIANO CON IDENTIFICAZIONE AREE STANDARDS E PRIVATE
- 13 PLANIMETRIA GENERALE CON PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- 14 PLANIMETRIA GENERALE CON PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 15 PARTICOLARI URBANIZZAZIONI PRIMARIE
- 15 bis PLANIMETRIA GENERALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO ANCHE ESTERNE AL PERIMETRO DEL PEC E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- 16 PARTICOLARI URBANIZZAZIONI
- 17 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- 18 PLANIMETRIA GENERALE, PROFILI ALTIMETRICI E DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI
- 18 a, b, c, d, e, f, g, h TIPOLOGIA EDILIZIA
- 19 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON SEGNALETICA STRADALE
- 20 RELAZIONE GEOLOGICA
- 21 CUC STRAORDINARIO
- 22 VERIFICA ILLUMINOTECNICA
- 23 VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO
- 24 VALUTAZIONE DI QUALITA' AMBIENTALE PRELIMINARE
- 25 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEL RISCHIO SISMICO
- 26 SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI,

- che si trovano allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 22 febbraio 2023 depositata presso la sede comunale;

- che l'Autorità Comunale decideva l'accoglimento del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, i quali sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune per la durata di 15 giorni e nello stesso periodo esposti in pubblica visione;

- che, in seguito, si è reso necessario apportare delle modifiche al citato Piano Esecutivo Convenzionato approvato;

- che, pertanto, è stata predisposta apposita variante n. 1 al progetto di Piano Esecutivo Convenzionato adottato, dall'arch. Eugenio Celestino di Arona, per conto della proprietà; variante n. 1 costituita dai seguenti elaborati:

- Elab 1 Domanda
- Elab 3 Bozza Di Convenzione
- Elab 4 Relazione Illustrativa E Dichiarazione Di Conformita' Legge 13/89
- Elab 7 Computo Metrico Estimativo
- Elab 8 Estratto Di P.R.G.C. Con Ingombro Massimo Di Progetto
- Elab 11 Planimetria Generale Di Piano Con Quote Altimetriche Di Progetto
- Elab 12 Planimetria Generale Di Piano Con Aree Di Pertinenza Degli Edifici E Aree Pubbliche
- Elab 13 Planimetria Con Il Progetto Delle Opere Di Urbanizzazione Primaria
- Elab 14 Planimetria Con Il Progetto Delle Opere Di Urbanizzazione
- Elab 15 Particolari Urbanizzazioni Primarie

Elab 15bis Planimetria generale delle opere di urbanizzazione in progetto anche esterne al perimetro del PEC e particolari costruttivi

Elab 17 Progetto Planivolumetrico: Planimetria Generale Con Pianta Delle Coperture (Limitatamente Ai Soli Calcoli)

Elab 18 Planimetria generale, profili altimetrici e distanze da strade, confini e fabbricati

Elab 19 Planimetria Con Indicazione Della Segnaletica Stradale che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M",.....;

- che il progetto di variante n. 1 al piano esecutivo convenzionato è conforme alle previsioni e prescrizioni del P.R.G.C. e relative norme di attuazione, approvato con D.G.R. n. 22-25794 del 2 novembre 1998 e s.m.i.;

- che l'Autorità Comunale decideva l'accoglimento del progetto di variante n. 1 al P.E.C. e dello schema di convenzione (schema modificato relativamente agli articoli 2, 5, 6, 7, 12 i quali venivano messi dal Comune a disposizione degli organi di decentramento amministrativo e sono stati altresì depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto sul sito informatico del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi;

- che non sono pervenute osservazioni e proposte;

- che il sig. Gallo Raffaele, nella sua qualità di rappresentante della società Gallo Immobiliare s.r.l., ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato,

e da intendersi come parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, in parziale modifica della sopra citata convenzione a rogito notaio

convengono

di sostituire gli articoli 2, 5, 6, 7, 12, che vengono qui di seguito riportati, **intendendosi** invariati e vigenti i restanti articoli.

"ART. 2) ATTUAZIONE DEL PEC

L'attuazione del progetto di P.E.C. sul terreno situato in Comune di Arona descritto negli elaborati di progetto approvati con deliberazione del Giunta Comunale n. 25 del 22 febbraio 2023 e della successiva Variante n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. Del avverrà in conformità delle Norme di attuazione del P.R.G.C. e del P.E.C. delle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato e della variante n. 1 al P.E.C. che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione delle N.T.A. del PRGC.

ART. 5) ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE A STANDARD

Il Proponente, in relazione al disposto dell'art.45 della L.R. 56/1977 n.2, nonché del 5 comma dell'art.8 della Legge 06/08/67 n.765 assoggetta ad uso pubblico gratuitamente al Comune di Arona, contestualmente alla firma del presente atto, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria come indicate

nella tavola 13 così ripartite:

- aree a verde mq 228.00 (duecentoventotto)
- aree a parcheggio mq 751.30 (settecentocinquantuno virgola trenta)
- viabilità mq 885.70 (ottocentoottantacinque virgola settanta)

per un totale di metri quadrati 1.865 (milleottocentosessantacinque) come individuato nella tavola 13, che si allega al presente atto sotto la lettera "H", da stralciarsi dalla maggior consistenza delle aree distinte nel Catasto Terreni del Comune di Arona, come segue:

* foglio 17 (diciassette) mappale 366 (trecentosessantasei), ente urbano, are 58.00, senza redditi;

ed altresì nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune, come segue:

* foglio 17 (diciassette) mappale 366 (trecentosessantasei) subalterno 1 (uno), via XX Settembre n. 40, piano T, cat. F/1, cons. 470 metri quadrati;

* foglio 17 (diciassette) mappale 366 (trecentosessantasei) subalterno 2 (due), via XX Settembre n. 40, piano T, cat. F/1, cons. 630 metri quadrati;

* foglio 17 (diciassette) mappale 366 (trecentosessantasei) subalterno 3 (tre), via XX Settembre n. 40, piano T, cat. F/1, cons. 4.700 metri quadrati.

Il valore delle aree ad uso pubblico risulta pari ad euro 11.217,98 (undicimiladuecentodiciassette virgola novantotto) in base al seguente calcolo: €/mq (4,01+50%) x mq 1865 = € 11.217,98 (undicimiladuecentodiciassette virgola novantotto).

Il Comune concede sin da ora l'uso gratuito delle aree al soggetto proponente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione su di esse previste, limitatamente alle esigenze di cantiere e fino al collaudo delle opere stesse.

Il proponente si impegna a produrre il tipo di frazionamento, con la specifica individuazione dell'immobile al catasto, dopo la demolizione totale degli edifici esistenti. Il proponente, come sopra rappresentato, si impegna altresì, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, per le aree assoggettate ad uso pubblico, a porsi a carico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette aree e delle relative opere destinate a parcheggi, aree di accesso e di manovra, verde, alberature, illuminazione (compreso l'onere dell'alimentazione elettrica), raccolta e trattamento acque, segnaletica. Rimane escluso, e quindi a carico dell'Amministrazione Comunale, il servizio della nettezza urbana.

Tali obblighi dovranno essere riportati sui regolamenti condominiali a cui farà carico la ripartizione delle spese.

Le aree da assoggettare ad uso pubblico sono libere da servitù sia nei confronti di terzi che nei confronti dei concessionari. Le aree assoggettate ad uso pubblico potranno essere acquisite gratuitamente in ogni momento al patrimonio comunale per esigenze di pubblica utilità ed a tal fine utilizzate anche per scopi diversi, trasferendo a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 6) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Proponente si obbliga (per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo) ad assumersi gli oneri [pari a complessivi euro

183.437,22 (centoottantatremilaquattrocentotrentasette,22) IVA compresa, di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria senza scomputo degli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. avendo l'Amministrazione Comunale valutato la convenienza di tale scelta in luogo dell'esecuzione diretta. In tale caso, ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 non trova applicazione il Codice degli Appalti poiché le opere di urbanizzazione primaria non sono eseguite con risorse pubbliche, giacché figurative del contributo di costruzione altrimenti dovuto. Le opere come illustrato nel progetto preliminare di cui alle tavole 11, 12, 13, 14, 15, 15bis, 16, e 19 consistono nella formazione di aree a standards attrezzate quali parcheggi pubblici, con un corsello centrale largo minimo metri 6 (sei) e **posti auto con pavimentazione in autobloccanti in masselli in cemento vibro compresso costipati con materiale drenante, di cui tre ad esclusivo uso di disabili. Saranno previsti 4 stalli con colonnina per la ricarica delle auto ed una area per la sosta delle biciclette con colonnina per la ricarica delle bici elettriche,** dove possibile intervallati da aiuole verdi con lampioncino o comunque con aiuola perimetrale alberata nella misura di un albero ogni tre posti auto. Complessivamente i posti auto pubblici saranno 56 (cinquantasei), di cui tre ad esclusivo uso di disabili. Un marciapiedi è previsto lungo la via Monte Cervino e lungo la via XX Settembre a completamento del preesistente. È previsto l'attraversamento dell'area da una pista ciclabile che sarà larga metri 1,50 (uno virgola cinquanta) con pavimentazione idonea all'uso e tinteggiata di rosso e collegherà la via XX Settembre a via Monte Rosa, **attraversando l'area pertinenziale al magazzino comunale che sarà adeguatamente delimitata con recinzione tipo agricola e dotata di cancello interno per accesso degli addetti comunale stessi.** L'area sarà inoltre accessoriata di adeguata segnaletica stradale ed illuminazione pubblica. Gli oneri per la realizzazione delle opere anzidette potranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati applicando gli oneri unitari stabiliti dalle Tariffe Comunali vigenti all'atto di approvazione del progetto definitivo delle opere stesse, al volume o superficie degli edifici oggetto del piano esecutivo. In questo caso la quota residua, a pareggio degli oneri determinati in forma tabellare, verrà corrisposta all'atto del rilascio del Permesso di Costruire per la costruzione degli edifici, con importo aggiornato in base agli oneri unitari stabiliti dalle Tariffe Comunali in vigore al momento. Ove il costo delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dal Proponente ecceda l'onere determinato o valutato dagli Uffici Comunali, al Proponente stesso non è dovuto nessun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati. La valutazione del costo delle opere in programma è stata fatta sulla base di specifici elaborati definitivi, con computo metrico estimativo da parte del Proponente e verificata dai competenti Uffici Comunali, utilizzando come base i prezzi unitari dell'elenco Prezzi della Regione Piemonte.

Art. 7)CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi per

dimensioni e caratteristiche - che a quanto previsto nel progetto di Piano Esecutivo Convenzionato approvato ed ai relativi progetti definitivi di cui **all'art 11 della presente** convenzione.

I progetti esecutivi da presentarsi al Comune, come previsto dalle normative e regolamenti in merito al progetto di opere pubbliche, comprenderanno oltre ai disegni particolareggiati, i computi metrici estimativi, piano di sicurezza, per le seguenti opere:

- formazione di aree a standards attrezzate quali parcheggi pubblici con un corsello centrale largo minimo metri 6 e posti auto con pavimentazione **in autobloccanti in masselli in cemento vibro compresso costipati con materiale drenante**, dove possibile intervallati da aiuole verdi con lampioncino o comunque con aiuola perimetrale albereta nella misura di un albero ogni tre posti auto;
- formazione di Marciapiedi lungo la via Monte Cervino e lungo la via XX Settembre a completamento del preesistente, entro e fuori il perimetro del PEC.
- formazione di pista ciclabile larga metri 1,50 (uno virgola cinquanta) con pavimentazione idonea all'uso e tinteggiata di rosso che collegherà la via XX Settembre a via Monte Rosa;
- fornitura e posa di segnaletica stradale ed illuminazione pubblica.

ART. 12) GARANZIE FINANZIARIE

Il Proponente in relazione al disposto dell'art.45 della legge regionale n.56/77, ed in forza dell'articolo 3 del regolamento comunale sull'applicazione degli oneri di urbanizzazione, in relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate agli articoli precedenti ha prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo pari ad euro 168.194,91 (centosessantottomilacentonovantaquattro virgola novantuno) [riferito ad opere di urbanizzazione interne ed eterne al perimetro del PEC] con polizza fideiussoria n. 6658008 in data 20 giugno 2023 emessa dalla Compagnia Italiana di Previdenza, Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A., filiale di Sesto Calende per il detto importo di euro 168.194,91 (centosessantottomila-centonovantaquattro virgola novantuno).

Il proponente ha prestato ulteriore garanzia a mezzo di polizza fidejussoria a favore del Comune di Arona n..... sempre della Compagnia Italiana di Previdenza, Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A. (Agenzia di Sesto Calende), dell'importo di euro, per le opere di urbanizzazione ulteriormente previste dalla variante n. 1 al P.E.C. per euro

Per l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria di quanto realizzato su parte dei mappali 366 del foglio 17 di N.C.E.U. (aree asservite ad uso pubblico), il Proponente si obbliga a consegnare al momento del collaudo, idonea fideiussione di euro 5.000 avente durata di dieci anni con decorrenza dalla data di completamento delle opere e relativo collaudo.

Per l'ipotesi di inadempimento dalle obbligazioni di cui alla

presente convenzione, il Proponente autorizza il Comune di Arona a disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto comprese quella della sua trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Verbania, sono a carico della società "Gallo Immobiliare s.r.l". Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati e dichiarano di averne esatta conoscenza.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai componenti che, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio.

Consta il presente atto di due fogli scritti con sistema elettronico da persona di mia fiducia e completato in piccola parte a mano da me Notaio per sei facciate intere e fin qui della presente settimana.

Firmato: Silvana Paganelli Azza
Raffaele Gallo
Fabio Pala Notaio