

Comune di San Maurizio d'Opaglio (Novara)

Approvazione Piano Esecutivo Convenzionato in Fraz. Opagliolo Sopra presentato dai sigg Cavaletto Massimiliano, Cavaletto Carlo e Cavaletto Giorgio, disciplinato dalla scheda di progetto n. RI5 ai sensi del vigente PRGC, area individuata al NCT al Foglio 2 Mappale 712.

Originale

COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

PROVINCIA DI NOVARA

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1

OGGETTO: Approvazione Piano Esecutivo Convenzionato in Frazione Opagliolo Sopra presentato dai signori Cavaletto Massimiliano, Cavaletto Carlo e Cavaletto Giorgio, disciplinato dalla scheda di progetto n. RI5 ai sensi del vigente PRGC, interessante l'area individuata al NCT al Foglio 2 Mappale 712.

L'anno duemilaventicinque addì quattordici del mese di gennaio alle ore diciassette e minuti trenta nella Residenza Municipale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legislazione vigente, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome
Presente

1. RONCHI MAURIZIO - Sindaco
Sì
2. BOVIO PAOLO ANTONIO - Vice Sindaco
Sì
3. RUPIL ILARIA BARBARA - Assessore
Sì

Totale Presenti:

3

Totale Assenti:

0

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale NAPOLITANO D.ssa ANNA LAURA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. RONCHI MAURIZIO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- L'area individuata al NCT al Foglio 2 Mappale 712 oggetto della presente, è un lotto ineditato di superficie pari a mq 3.680 identificata nel PRGC, nella sua versione approvata con D.G.R. n. 74-18870 del 9 febbraio 1988, come "area residenziale di nuovo impianto RI5" destinata all'edilizia pubblica residenziale e disciplinata dall'art. 46 delle Norme di Attuazione e nel dettaglio dalla scheda d'area RI5 allegata al piano. La scheda ricomprende anche un'ampia area antistante il lotto qui trattato, in gran parte di proprietà comunale, destinata alla realizzazione di interventi di adeguamento della viabilità stradale, in particolare con la realizzazione di una nuova rotatoria posta all'incrocio delle quattro strade che ivi confluiscono.

- L'ambito in questione è stato oggetto di una recente modifica, proposta ai sensi dell'art.17, comma 12 della LUR 56/1977 ed approvata con D.C.C. n. 19 del 01.08.2023. Detta modifica, nel confermare le destinazioni e i dati quantitativi in essere, ha proposto una diversa modalità attuativa degli interventi: non più attraverso un Piano per l'Edilizia Economico Popolare di iniziativa pubblica (PEEP ai sensi dell'art.41 della LUR 56/1977), ma attraverso un Piano Esecutivo convenzionato di iniziativa privata (PEC ai sensi dell'art.43 della LUR 56/1977), riservando altresì una quantità insediativa massima pari al 30% (1.058 mq di SI) del totale ad un utilizzo in regime urbanistico libero e confermando una quantità insediativa minima pari al 70% (2.470 mq di SI) in regime di convenzionamento dei prezzi di vendita e/o di locazione delle abitazioni, secondo le vigenti disposizioni in materia di edilizia pubblica residenziale.

- La scheda d'area (scheda n. RI5) vigente che riporta i parametri e gli standard urbanistico-edilizi viene di seguito riportata:

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO RI 5

RI

STRUMENTO URBANISTICO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (OPAGLIOLO)

Art. n° 46 delle Norme di Attuazione

St - Superficie territoriale	ha	0,5240
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq.	1.834
Sf - Superficie fondiaria	mq.	3.406
Uf - Indice di utilizzazione fondiaria	mq./mq.	1,16
Ut - Indice di utilizzazione territoriale	mc./ha	6.733
Df - Densità fondiaria	mc./mq.	3,47
Dt - Densità territoriale	mc./ha	20.200
Sl - Superficie lorda residenziale realizzabile	mq.	3.528
Sl - Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq.	-
Sl - Totale	mq.	3.528
Volume totale	mc.	10.584

I dati metrici di cui sopra potranno, nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, essere destinati ad un utilizzo in regime urbanistico libero nella misura massima del 30%

Capacità insediativa residenziale teorica = (corrispondente ai vani di progetto) n°104

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

Parcheggi pubblici (trattasi di parcheggio privato di uso pubblico) mq. 535

Verde pubblico
Viabilità

mq. 270
mq. 1.029

Tipologia = case in linea o a schiera mono-bifamiliare.

Per la porzione in regime urbanistico libero, è ammessa anche la tipologia a edifici isolati mono-bifamiliari

Si ritiene utile specificare che la modifica della scheda di PRGC n. RI5 apportata con D.C.C. n. 19 del 01.08.2023, è consistita nella variazione del tipo di strumento urbanistico esecutivo necessario a dare attuazione all'intervento edificatorio: da PEEP di iniziativa pubblica a PEC di iniziativa privata, oltre che nel riconoscimento della possibilità di destinare una porzione della capacità insediativa dell'area (30%) ad un regime urbanistico libero, conservando invece la restante quota (70%) ad un regime di edilizia pubblica convenzionata. Entrambe le destinazioni assegnate andrebbero pianificate nell'ambito di un unico strumento urbanistico esecutivo, il quale, in forza della menzionata modifica al PRGC, fa capo al Piano Esecutivo oggetto della presente.

Dato atto che i signori Cavaletto Massimiliano, Cavaletto Carlo e Cavaletto Giorgio, in qualità di proprietari dell'area, hanno presentato per il tramite dello Sportello Unico digitale per l'Edilizia in data 29.02.2024 al prot. n. 1565, richiesta di approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato, per l'edificazione dell'area RI 5.

Esaminato il piano presentato, nei termini previsti dalla normativa vigente, lo stesso è stato rigettato con nota prot. n. 3036/2024 a causa di carenza documentale riguardante principalmente la progettazione delle opere di urbanizzazione in carico ai proponenti.

Successivamente al rigetto dell'istanza, la proprietà ha riproposto il Piano Esecutivo, acquisito in data 25.07.2024 al prot. n.5524, comprensivo della progettazione delle opere di urbanizzazione.

Esaminate le integrazioni, in data 07.08.2024 con nota prot. 5863, sono state richieste ulteriori puntuali integrazioni, e nella suddetta nota n. 5863, sono stati elencati nel dettaglio i punti da integrare che interessano i seguenti elaborati: Relazione illustrativa, Elaborati grafici, (tavola n. 3, tavola n. 3.2, tavola n. 3.3, tavola n. 4), Norme di Attuazione e Schema di convenzione.

In data 02.09.2024 al prot. 6369 sono state registrate le integrazioni sopra richieste, e il proponente del PEC avanza l'ipotesi di monetizzare una superficie inferiore a quella prevista di mq 805 da normativa, indicando che la superficie di mq 255 appare già destinata da un allargamento stradale mai regolarizzato. Concludendo, il privato, propone che l'importo della monetizzazione debba essere calcolato su una superficie di mq 550 anziché di mq 805,00 ($805,00 - 255,00 = \text{mq } 550$).

In merito a quest'ultimo punto l'Amministrazione Comunale intende avvalersi della Legge 23.12.1998 n. 448 "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" art. 31 accorpamento al demanio stradale, e in tale senso con nota n. 7045 del 20.09.2024, chiede al proponente apposito modello di consenso all'accorpamento al demanio stradale del terreno utilizzato da oltre venti anni, quale sede stradale.

Visto il consenso all'accorpamento al demanio stradale del terreno utilizzato da oltre venti anni, quale sede stradale, registrato in data 10.10.2024 al prot. 7488, unitamente all'atto di provenienza del terreno oggetto di PEC del 16.06.2021 del dott. Salvatore Barbagallo, Notaio in Borgosesia.

Preso atto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 22.10.2024, è stata accolta la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Dato atto che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato pubblicato all'albo pretorio on line per 15 giorni consecutivi, dal 31.10.2024 al 15.11.2024, e che nei successivi 15 giorni non è pervenuta alcuna osservazione

Dato atto che con nota n. 8111 del 31.10.2024, il Piano Esecutivo Convenzionato è stato inviato agli Enti competenti per l'espressione del parere di competenza, nonché all'Organo Tecnico Comunale, arch. Massimo Zoppi, per l'espressione del provvedimento di verifica per la VAS.

Preso atto del parere motivato dell'Organo Tecnico Comunale ai sensi previsti della parte seconda del D.Lgs. 152/2006 e della L.R. 40/1998, pervenuto nei termini previsti e registrato in data

20.12.2024 al prot. 9463, comprensivo del contributo tecnico di ARPA e della nota espressa dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Biella, Novara, VCO e Vercelli, che si è concluso con l'esclusione della Valutazione Ambientale Strategica, purché vengano recepite le seguenti prescrizioni necessarie a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi proposti e l'integrazione tra tutela dell'ambiente e proposta urbanistica:

? per quanto attiene la gestione delle acque meteoriche viene indicata la presenza di sistemi di raccolta per un successivo riutilizzo per l'irrigazione del verde privato. Tale intenzione deve essere inserita nelle NTA specifiche per questo intervento, al fine di avere valore prescrittivo;

? si ritiene debba essere esclusa la possibilità di realizzare pozzi perdenti e che debba essere verificata puntualmente la profondità della falda anche in previsione di sistemi disperdenti di subirrigazione;

? si ritiene utile rammentare quanto previsto all'art. 27 comma 1 del nuovo PTA riguardo al divieto di scarico delle acque meteoriche in acque sotterranee; si ricorda inoltre che deve essere scongiurato lo scarico diretto o comunque l'immissione nelle acque sotterranee come indicato dall'art. 104, comma 1, e dall'art.113, comma 4, del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

? dovranno essere messi in atto tutti i necessari accorgimenti tecnici che escludano l'interferenza durante la realizzazione dei manufatti con la falda superficiale;

? si chiede di valutare la sostenibilità dell'utilizzo della risorsa idrica in relazione alla eventuale realizzazione delle due piscine, anche nell'ottica delle strategie per lo sviluppo sostenibile in coerenza alle misure di adattamento per i cambiamenti climatici.

Dato atto che in data 20.12.2024 con nota prot. 9488, in relazione al parere sopra espresso, è stato richiesto ai richiedenti del PEC nonché al professionista incaricato, controdeduzioni nonché aggiornamento ed integrazioni delle NTA.

Dato atto che in data 09.01.2025 al prot. 116, sono state registrate le integrazioni prodotte dal professionista incaricato ing. Monya Giampani, ed in particolare lo stesso dichiara che:

* negli elaborati progettuali per l'ottenimento del Permesso di Costruire, saranno tenute in considerazione tutte le prescrizioni contenute nel parere motivato dell'Organo Tecnico Comunale, ed inserite nella relazione geologica;

* non si procederà alla realizzazione dei pozzi perdenti, valutando una soluzione alternativa;

* in merito alla sostenibilità dell'utilizzo della risorsa idrica si prevede la realizzazione di una sola piscina a servizio degli immobili in progetto.

Atteso che:

- il progetto ha per oggetto l'utilizzazione Urbanistica ed Edilizia del terreno di proprietà dei Proponenti situati in Comune di San Maurizio d'Opaglio ed individuati nel N.C.T. al Foglio n. 2, Mappale n. 712, per una Superficie Territoriale complessiva di mq. 3.680,00.

- il P.E.C. prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto per la realizzazione di edifici residenziali completo delle relative urbanizzazioni, così come individuato nelle relative tavole di progetto, per una superficie lorda

- il Proponente si obbliga, per sé e/o per i suoi aventi diritto, ad assumersi tutti gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria individuate negli appositi elaborati grafici del P.E.C., a scomputo della quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione da versare al Comune, consistente nella realizzazione di una rotatoria in prossimità dell'incrocio tra via Alpiolo, via Togliatti, via Opagliolo, così come previsto dal vigente PRGC.

- il Proponente si obbliga a monetizzare le aree a standard per una superfice di mq 550 anziché di mq 805, in quanto l'Amministrazione intende avvalersi della Legge 23.12.1998 n. 448 "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" art. 31, come sopra meglio indicato.

- il Proponente si obbliga a depositare, contestualmente alla Segnalazione Certificata di Agibilità, il frazionamento catastale, redatto a propria cura e spese, generando la nuova particella catastale per una superficie di mq 255 quale sedime stradale.

- la durata della convenzione e del P.E.C. per l'edificazione dell'area di trasformazione "RI 5" viene fissata in 10 anni decorrenti dalla data della sua sottoscrizione;

- a garanzia degli adempimenti relativi alla realizzazione e alla cessione in proprietà o in uso gratuito della aree per urbanizzazione primaria si impegna depositare apposite garanzie finanziarie ai sensi di legge;

Dato atto che ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono definitivamente approvati dalla Giunta Comunale e le destinazioni d'uso fissate nel piano hanno efficacia nei confronti di chiunque.

Dato atto che, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con l'approvazione del Piano si intende disposta la dichiarazione di pubblica utilità di tutte le opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico ivi contenute.

Considerato che la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa per l'edificazione dell'area "RI 5" ai sensi del vigente P.R.G.C. è conforme agli strumenti urbanistici vigenti e che le opere di urbanizzazione proposte sono confacenti alle esigenze impartite, si propone di esprimere parere favorevole all'accoglimento del piano da parte del competente Responsabile del Servizio, fornendo direttiva allo stesso di procedere all'avvio del procedimento di esproprio per le aree private esterne al P.E.C. interessate la realizzazione di rotatoria stradale all'altezza dell'incrocio tra la Via Alpiolo, Via Togliatti, Via Pattaroni, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001 e dell'art. 7 della Legge n. 241/1990.

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile:

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.

sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 come modificato dall'art. 3 comma 1 lett. b) del D.L. 174/2012 convertito nella legge 7 dicembre 2012, n. 213 e dell'art. 147 bis D.lgs. 267/2000 introdotto dall'art. 3 comma 1 lett. d) del D.L. 174/2012 convertito nella legge 7 dicembre 2012, n. 213, espresso dal Responsabile del Servizio, che qui di seguito sottoscrive:

Il Responsabile del Servizio

F.to GIORIA Geom. FEDERICA

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.

sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 come modificato dall'art. 3 comma 1 lett. b) del D.L. 174/2012 convertito nella legge 7 dicembre 2012, n. 213 e dell'art. 147 bis D.lgs. 267/2000 introdotto dall'art. 3 comma 1 lett. d) del D.L. 174/2012 convertito nella legge 7 dicembre 2012, n. 213, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario che qui di seguito sottoscrive:

Il Responsabile del Servizio Finanziario

F.to SUNO MINAZZI DR. MARCO

Visto il vigente Piano triennale di prevenzione della corruzione inserito nel PIAO approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 31.01.2023 come confermato per l'anno 2024 con deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 30.01.2024.

Dato atto che in capo al responsabile del procedimento e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale non sussiste conflitto di interessi, neppure potenziale;

Vista la Legge Urbanistica Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 ed in particolare l'art. 43 "Piano esecutivo convenzionato e piano di recupero di libera iniziativa".

Visto il vigente P.R.G.C. ed in particolare l'art. 46 "Area Residenziale di Nuovo Impianto "RI 5" soggetta a S.U.E., piano di zona Opagliolo.

Visti il D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e la Legge 7 agosto 1990 n. 241.

Visto il T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

Visto l'esito unanime della votazione espresso in forma palese.

D E L I B E R A

1. Di approvare, ai sensi dell'art. 43 - comma 5 - della Legge Regionale 56/77, il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa ed il relativo schema di convenzione, presentato dai signori Cavaletto Massimiliano, Cavaletto Carlo e Cavaletto Giorgio, a firma dell'ing. Monya Giampani per l'edificazione ai sensi del vigente P.R.G.C. dell'area residenziale di nuovo impianto "RI 5" in Opagliolo, e costituito dagli elaborati tecnici di seguito elencati ed acquisiti in data 07.08.2024 al prot. 5863, successive integrazioni in data 02.09.2024 al prot. 6369, successive integrazioni in data 10.10.2024 al prot. 7488, ed ultime integrazioni in data 09.01.2025 prot. 116:

A. Relazione illustrativa

B. Norme tecniche di attuazione

C. Schema di Convenzione

D. Visure catastali

E. Allegato fotografico

F. Scheda quantitativa dei dati di piano

G. Computo metrico estimativo rotatoria

H. Consenso all'accorpamento al demanio stradale del terreno utilizzato da oltre venti anni e relativo atto di provenienza del terreno e relativo atto di provenienza del terreno registrato il 18.06.2021.

Tavola 1: Inquadramento territoriale ed urbanistico 1:1000

Tavola 2: Rilievo piano quotato 1:200

Tavola 3.1: Planivolumetrico. Applicazione massima capacità edificatoria come da scheda d'area RI 5 1:200

Tavola 3.2: Planivolumetrico di progetto. Applicazione capacità edificatoria in regime urbanistico libero (PEC) 1:200

Tavola 3.3: Planivolumetrico di raffronto 1:200

Tavola 4.1: Sezioni generali di progetto trasversali 1:500

Tavola 4.2: Sezioni generali di progetto longitudinali 1:500

Tavola 5: Planimetria di progetto su base catastale 1:1000

Tavola 6: Planimetria di progetto inserita sulla tavola di PRGC 1:1000

Tavola 7: Studio di fattibilità viabilità. Sezione. Nuova rotatoria 1:200 – 1:100

Tavola 8: Piano particellare di esproprio 1:200

Relazione geologico-tecnica a firma del dott. geol. Antonello Rivolta

Documento tecnico di verifica assoggettamento a VAS a firma dell'arch. Elisa Zanetta

Relazione tecnico-forestale a firma del dott. agr. Cristina Troietto

2. Di dare atto che:

* la durata del piano viene fissata in 10 anni decorrenti dalla data di stipula della sua convenzione.

* ai sensi dell'art. 43 - comma 7 - della Legge Regionale 56/77, le destinazioni d'uso previste nel Piano approvato avranno efficacia nei confronti di chiunque.

* ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con l'approvazione del Piano si intende disposta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico ivi contenute.

3. Di incaricare il Responsabile del Servizio Tecnico di procedere, per le aree private esterne al P.E.C. interessate la riqualificazione della viabilità stradale incrocio tra la Via Alpiolo, Via Togliatti, Via Pattaroni, all'avvio del procedimento di esproprio, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001 e dell'art. 7 della Legge n. 241/1990

4. Di dare atto che la stipula della convenzione urbanistica avverrà, a cura e spese del Proponente, presso un Notaio di fiducia concordato tra le parti.

5. Di disporre la pubblicazione del Piano Esecutivo Convenzionato all'albo pretorio comunale e sul BUR della Regione Piemonte.
6. Di dare mandato al Responsabile del Servizio Tecnico, Servizio Urbanistica, per l'espletamento di quanto disposto nei precedenti punti, nonché alla stipula della convenzione urbanistica in qualità di rappresentante del Comune, dando atto che lo stesso, su richiesta / in accordo con l'ufficiale rogante, avrà facoltà di apportare in sede stipula tutte quelle modifiche non sostanziali di carattere meramente tecnico - formale ritenute necessarie per una migliore redazione dell'atto.
7. Di trasmettere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 125 del T.U. sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, copia della presente deliberazione ai capigruppo consiliari, contestualmente alla sua pubblicazione all'albo pretorio.

Con successiva unanime votazione espressa in forma palese la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, onde dar corso celermente ai relativi adempimenti.

Letto, confermato e sottoscritto
Il Presidente
F.to : RONCHI MAURIZIO

Il Segretario Comunale
F.to : NAPOLITANO D.ssa ANNA LAURA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Informatico del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 15/01/2025 come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 e art. 32 L.69/2009.

San Maurizio d'Opaglio, lì 15/01/2025

Il Segretario Comunale
F.to NAPOLITANO D.ssa ANNA LAURA

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è esecutiva in data 14-gen-2025 perché Dichiarata immediatamente esecutiva (art. 134, comma 4° del D.Lgs 267/2000).

Il Segretario Comunale
F.to NAPOLITANO D.ssa ANNA LAURA

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

lì, 15/01/2025

Il Segretario Comunale
NAPOLITANO D.ssa ANNA LAURA

Comune di S. Maurizio d'Opaglio

PROVINCIA di NOVARA

LOTTO RI 5 *frazione Opagliolo*

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Committente:

Cavaletto Massimiliano - Cavaletto Carlo - Cavaletto Giorgio
via Opagliolo - San Maurizio d'Opaglio (NO)

Titolo elaborato:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Elaborato:

C

Data:

gennaio 2024

Agg.:

settembre 2024

Scala:

-

Progettista:

Dott. Ing. Giampani Monya

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara al n. 1744/A

Timbri e firme:

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AI PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

ART. 45 - L.R. N. 56/1977 E S.M.I.

PREMESSO

CHE i proprietari del lotto di cui al Foglio 2 mappale 712, oggetto del presente Piano Esecutivo, risultano essere:

CAVALETTO MASSIMILIANO, nato a _____ il _____ (C.F. _____)

CAVALETTO CARLO, nato a _____ il _____ (C.F. _____)

CAVALETTO GIORGIO, nato a _____ il _____ (C.F. _____)

CHE il Comune di San Maurizio d'Opaglio è dotato di Piano Regolatore Generale vigente, approvato ai sensi del titolo III della L.R. 56/1977 s.m.i. con D.G.R. n. 74-18870 del 9 febbraio 1988 e n. 10 Varianti;

che la suddetta area sita nel Comune di San Maurizio d'Opaglio (NO), ha una superficie catastale complessiva come da visura, di mq. 3.680,00 contraddistinti al C.T. al Fg. 2, mappale n° 712;

CHE la suddetta area, per complessivi 3.680,00 mq, risulta nel vigente Piano Regolatore Generale ricadente in "Aree residenziali di nuovo impianto RI 5", di cui all'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 74-18870 del 9 febbraio 1988;

CHE il progetto di P.E.C. si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C.;

CHE per l'utilizzazione a scopo edilizio ed urbanistico delle aree di che trattasi è stato predisposto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) a firma dell'Ing. Monya GIAMPANI con Studio a Maggiora (No), Piazza De Gasperi n. 1, secondo i disposti dell'art. 45 della L.R. n° 56/77, costituito dai seguenti elaborati ai sensi dell'art. 39 comma 1 della L.R. N° 56/77 e secondo le prescrizioni ed indicazioni di cui alla Relazione tecni-

co-illustrativa allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del
01/08/2022 a firma dell'Arch. Vergerio, già estensore delle vigenti varianti
urbanistiche:

A - Relazione illustrativa

B - Norme Tecniche di Attuazione

C - Schema di convenzione

D - Visure catastali

E - Allegato fotografico

F - Scheda quantitativa dei dati di piano

G - Computo metrico estimativo rotatoria

Tav. 1 - Inquadramento territoriale ed urbanistico 1:1000

Tav. 2 - Rilievo piano quotato 1:200

Tav. 3.1 - Planivolumetrico. Applicazione massima capacità edificatoria come
da scheda d'area RI 5 1:200

Tav. 3.2 - Planivolumetrico di progetto. Applicazione capacità edificatoria
in regime urbanistico libero (PEC) 1:200

Tav. 3.3 - Planivolumetrico di raffronto 1:200

Tav. 4.1 - Sezioni generali di progetto trasversali 1:500

Tav. 4.2 - Sezioni generali di progetto longitudinali 1:500

Tav. 5 - Planimetria di progetto su base catastale 1:1000

Tav. 6 - Planimetria di progetto inserita sulla tavola di P.R.G.C. 1:1000

Tav. 7 - Studio di fattibilità viabilità. Sezione. Nuova rotatoria 1:200-
1:100

Tav. 8 - Piano particellare di esproprio 1:200

Relazione geologico-tecnica a firma del Dott. Geol. Antonello Rivolta

Documento tecnico per la verifica di assoggettamento a VAS a firma
dell'Arch. Elisa Zanetta

Relazione tecnico-forestale a firma della Dott. Agr. Cristina Troietto

CHE secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente e delle N.T.A. la zona è denominata "area residenziale di nuovo impianto" con obbligo di presentare un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) denominato Opagliolo, dove i dati metrici di zona potranno, nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, essere destinati ad un utilizzo in regime urbanistico libero nella misura massima del 30%;

CHE il Sindaco, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, decideva l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo e dello schema di convenzione, già pubblicati sul sito informatico e sull'albo pretorio online del Comune di San Maurizio d'Opaglio per la durata di 15 giorni consecutivi dal _____ al _____, durante i quali chiunque può prenderne visione.

CHE sono/non sono pervenute osservazioni e proposte nei 15 giorni successivi alla scadenza della pubblicazione, recepite in tutto o in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione;

CHE i Proponenti dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____
nell'Ufficio Tecnico del Comune di San Maurizio d'Opaglio, tra

il Signor _____ nato a _____, il _____, residente in _____, nella sua qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata/Urbanistica con Decreto del Sindaco prot. n. _____ del _____, nel presente atto in seguito denominato "Comune",

ed i Sig.ri:

_____, nel presente atto in seguito denominati "proponenti"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il proponente.

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del progetto di piano esecutivo, sul terreno sito nel Comune di San Maurizio d'Opaglio al Foglio 2 n. 712 descritto negli elaborati di progetto approvati con deliberazione della Giunta Comunale prot. n. _____ del _____ avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione art. 46 del Piano Regolatore Generale Comunale vigente, della scheda d'area RI5 così come modificata con D.C.C. n. 19 del 01.08.2024 nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

La realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato dovrà avvenire nell'arco temporale di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

Il Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto l'area di intervento di cui alla scheda RI5, per una superficie territoriale pari a mq. 5.240,00 ed in particolare l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di San Maurizio d'Opaglio così come individuato negli Elaborati Tav. 1, Tav. 5 e Tav. 6, contraddistinto al C.T. al fg. 2 mappale 712, della superficie catastale complessiva determinata dalle visure di mq. 3.680,00.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni:

- A) Superficie territoriale mq. 5.240,00 (di cui in proprietà dei sigg. Cavaletto, catastali mq. 3.680,00)
- B) Area a standard (come da scheda RI5): mq. 535,00 (parcheggio) + mq. 270,00 (area verde)
- C) Area destinata alla viabilità, in buona parte di proprietà pubblica e per una parte soggetta ad esproprio (rif. Tav. 8 - Piano partecellare di esproprio), interessata dall'inserimento della nuova rotatoria.

La differenza tra la superficie territoriale indicata nella scheda di Piano ma non individuabile cartograficamente e la superficie di proprietà nonché la posizione a ridosso di una curva stradale fa sì che non sia fat-

tibile la realizzazione di parcheggi ed aree pubbliche sul lotto di proprietà dei Proponenti che, già in parte per mq 255 risulta occupato da area a destinazione pubblica (viabilità esistente). E' stata altresì considerata sia la posizione defilata dell'area che non sarebbe stata utile alla popolazione, che l'esistenza in adiacenza della proprietà lungo Via Alpiolo di un ampio parcheggio laterale alla viabilità e poco utilizzato. Viste tali motivazioni, si conviene di procedere con la monetizzazione delle aree a standard previste dalla scheda RI5 per mq. 805,00 alle quali vanno decurtate mq. 255 già di uso pubblico (viabilità esistente).

La proprietà si impegna a depositare contestualmente all'accatastamento dei nuovi edifici, con l'istanza di Segnalazione Certificata di Agibilità, il frazionamento catastale che sarà redatto a propria cura e spese. La nuova particella catastale generata per una superficie di mq 255,00 sarà ceduta quale sedime stradale.

L'importo di tale monetizzazione ammonta a € 30.800,00 (diconsi Euro trentamilaottocento/00).

Il progetto degli edifici, che sarà portato al grado di sviluppo tecnico nel Permesso di Costruire, nelle tavole di cui sopra, ha titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire. Nei progetti esecutivi a corredo della domanda per permesso di costruire si potranno apportare delle modifiche rispetto alle tavole di PEC: la sagoma degli edifici, il numero di unità immobiliari (unico lotto con singolo edificio residenziale oppure frazionamento di più lotti), le disposizioni planimetriche dell'edificio, la posizione degli ingressi carrai e pedona-

li, senza che ciò comporti la necessità di approvare una nuova convenzione di variante, in quanto non ritenute varianti sostanziali. Rimane inteso che le modifiche sopra richiamate sono consentite nel rispetto della densità fondiaria e nel rispetto dei parametri edilizi per ciò che riguarda distanze dai confini, confrontanze, altezza massima dei fabbricati, all'interno dell'area residenziale perimetrata.

L'ubicazione della superficie residenziale libera e a PEEP sono puramente indicative e potranno essere traslate e/o modificate all'interno della perimetrazione edificabile senza che ciò comporti variante di PEC.

In alternativa alla richiesta di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. viene ammessa la facoltà di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

ART. 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si obbligano per loro ed aventi diritto a versare al Comune di San Maurizio d'Opaglio le somme relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei modi e nei termini definiti all'atto di presentazione delle istanze; gli oneri di urbanizzazione primaria saranno decurtati degli oneri calcolati dall'UT comunale per la realizzazione delle eventuali opere viarie di cui all'art. 5 della presente Convenzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, saranno versati con le modalità di versamento dilazionato secondo il regolamento approvato con D.C.C. n. 17 del 30.06.2015 al momento del rilascio del singolo permesso di costruire/SCIA alternativa al PdC.

L'esecuzione delle opere viarie di cui all'art. 5, realizzate direttamente dal Proponente, dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa) rilasciata a favore del Comune a copertura della completa ed integrale esecuzione delle opere stesse anche nel caso in cui il loro costo, risultante dai progetti esecutivi, fosse superiore agli importi stimati a preventivo.

La quantificazione del valore delle opere di viabilità che dovranno essere eseguite direttamente dal Proponente, e che sono da scomputare dall'importo del contributo per le opere di urbanizzazione primaria da versare al Comune, verrà effettuata applicando i prezzi del listino edile della Regione Piemonte, secondo le quantità risultanti dal progetto esecutivo delle opere stesse.

ART. 5 - OPERE DI VIABILITA'

E' prevista quale opera di urbanizzazione a carico dei Proponenti la realizzazione di nuova rotatoria congiungente le Vie Togliatti, Alpiolo ed Opagliolo che verrà eseguita a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria come da progetto allegato, non vincolante per quanto riguarda l'esatto posizionamento della stessa, entro la validità del presente PEC e prima del rilascio dell'agibilità dei nuovi edifici residenziali.

ART. 6 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si richiamano le disposizioni di cui agli articoli 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determina-

zione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto dell'istanza di permesso di costruire/SCIA alternativa al PdC.

ART. 7 - TEMPI DI ESECUZIONE, FASI TEMPORALI E INADEMPIENZE

Il Proponente si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui al precedente art. 5 prima della richiesta di agibilità degli edifici in progetto (fatto sempre salvo la messa a disposizione da parte del Comune delle aree di proprietà aliena su cui dovessero essere realizzate le opere di viabilità).

Resta inteso che la data di inizio delle opere di viabilità dovrà essere comunicata al Comune con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

In caso di mancata esecuzione delle opere di viabilità previste il Comune potrà rivalersi immediatamente sulle garanzie fidejussorie di cui all'art. 9, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di eseguire direttamente le opere non costruite in danno dei proponenti e con azione di regresso per le spese.

Resta fermo ed impregiudicato il diritto di ottenere il risarcimento del danno causato, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

In caso di inadempienza da parte dei proponenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 (quindici) - potrà inoltre sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire.

Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei Permessi di Costruire.

Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno dei proponenti, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fidejussione di cui all'art. 10;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 10 negli atti di trasferimento a terzi degli immobili oggetto del presente atto prima che siano stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai proponenti per effetto della presente convenzione, l'esecuzione in danno dei proponenti delle Opere di Urbanizzazione

non realizzate, fatto sempre salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Tra il Comune e i proponenti si conviene infine che in ogni caso tutti gli interventi previsti dalla presente convenzione dovranno essere realizzati entro e non oltre 10 (dieci) anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente PEC.

ART. 8 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora i proponenti non dovessero provvedere all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi sopra indicati nei termini convenuti il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, avrà facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione di tali opere attivando la fideiussione rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

ART. 9 - GARANZIE FINANZIARIE ED ADEMPIMENTI

Il Proponente a garanzia del completo e puntuale adempimento da parte sua e di suoi eventuali aventi causa a qualsivoglia titolo di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, in relazione al disposto di cui al Punto 2 dell'art. 45 della Legge Regionale n. 56/1977, consegna al Comune di San Maurizio d'Opaglio:

* polizza fideiussoria n.

rilasciata il dalla Compagnia di Assicurazione per

l'importo di Euro corrispondente al 100% (cento per cento)

degli oneri relativi alle opere di viabilità previste, poste a carico dei proponenti di durata decennale che il Proponente si impegna e si riserva eventualmente a sostituire e/o integrare in conformità ad eventuali future modifiche della presente convenzione prima del rilascio del relativo permesso di costruire.

I proponenti si obbligano inoltre, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune a:

- a) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio;
- b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

La polizza contiene la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

Detta fideiussione potrà essere sostituita da deposito cauzionale di uguale ammontare, in contanti o in Titoli di Stato al valore commerciale, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermo restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti. La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente fino alla corrispondenza dell'80% (ottanta per cento), in relazione al progressivo compimento delle opere di viabilità a carico dei proponenti, in misura tale che l'ammontare della

fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle opere di viabilità ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo definitivo.

ART. 10 - TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI - OBBLIGHI

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessati dal PEC, o di parte di esse, il proponente si obbliga a trasferire agli aventi causa tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione inclusa la garanzia fideiussoria, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Il Proponente ed i suoi eventuali aventi causa dovranno dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti ad un pagamento di una penale convenzionale pari ad 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa - nell'esecuzione di dette opere ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

ART. 11 - RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il proponente che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità di locali se non quando la proponente o chi per essi si sia adempiuto agli obblighi inerenti la monetizzazione delle aree a standard e realizzazione opere di cui ai precedenti articoli.

ART. 12 - RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE/SCIA ALTERNATIVA E APPLICAZIONE

I proponenti, tenuto conto di quanto contenuto nell'articolo 22 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in alternativa al rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione degli edifici, potranno presentare S.C.I.A. alternativa al P. di C. e contestualmente al presente PEC richiesta di autorizzazione paesaggistica. A tale proposito la Giunta Comunale, in sede di approvazione della presente, dichiara la sussistenza di quanto segue: il piano esecutivo convenzionato contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie e sufficienti per procedere con SCIA alternativa al PdC.

ART. 13 - SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese stipulazione, registrazione, trascrizione sono a totale carico dei Proponenti.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri successivi benefici più favorevoli.

ART. 14 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ART. 15 - 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 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.