



**PROVINCIA
DI NOVARA**



città di
GALLIATE

Istanza di Strumento Urbanistico Esecutivo
di iniziativa privata per formazione lotti ad uso residenziale
con Opere di Urbanizzazione primaria
SUE n. 001/15 prot. n. 13539 del 18/06/2015

Piano Esecutivo Convenzionato
Via Quintino Sella/Via Tiro a Segno

Opere di Urbanizzazione
delibera c.c. n. 16 del 27.03.2008

INTEGRAZIONI

Impresa

GIVEM GROUP S.r.l

Sede Legale e Operativa: Corso Garibaldi n. 33 - 84121 Salerno
P. IVA E C.F. 02158080032
Tel. 0975 22781
PEC: givemgroupsrl@legalmail.it

Progettisti

ing. Matteo Rigolone - Via Casimiro Ara n° 1, Vercelli
tel. 339 3691948, e-mail: matteo.rigolone2@ingepec.eu
Ordine degli Ingegneri della provincia di Vercelli n. A1055

geom. Paola Cerone - Via Botero n° 6, Vercelli
tel. 333 6325896, e-mail: paola.cerone@geopec.it
Collegio dei Geometri della provincia di Vercelli n. 1698

LIVELLO PROGETTAZIONE

PROGETTO ESECUTIVO

CODICE ELABORATO

TITOLO TAVOLA

**SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA**

Path: \\PC-MATTEO\DOCCONDIVISI\LAVORI IN CORSO\163 - URBANIZZAZIONI GALLIATE\03 - WORK\2017 03 27 INTEGRAZIONI\TESTAL CONVENZIONE.DWG

EDIZIONE DEL

DATA

DESCRIZIONE EDIZIONE

SCALA

MARZO 2017

27-03-2017

ESECUTIVO URBANIZZAZIONI GALLIATE

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

VARIANTE N. 1 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI VIA TIRO A SEGNO/VIA QUINTINO

SELLA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno dell'anno 2017 (duemiladiciassette), in Novara, via dei Cattaneo n. 12, nel mio studio, innanzi a me Dottor Claudio Limontini, Notaio in Novara, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, sono comparsi:

..... domiciliato per la carica in Galliate presso il Palazzo Municipale, che interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Responsabile Settore Programmazione Territoriale e in rappresentanza del "COMUNE DI GALLIATE" con sede in Galliate piazza Martiri della Libertà 28, codice fiscale n. 00184500031 a quanto infra autorizzato in forza del decreto sindacale di nomina n.; **che nel proseguo del presente atto verrà chiamato "Comune";**

PRESTA Ivan, nato in Galliate, il giorno 31 dicembre 1981, domiciliato in Cameri, strada dell'arte 11, il quale interviene al presente atto in qualità di amministratore unico della società: "GIVEM GROUP S.R.L." con sede in Salerno corso Garibaldi 33, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di SALERNO e codice fiscale n. 02158080032, capitale sociale di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) durata fino al 31/12/2050 a quanto infra autorizzato in forza del

vigente statuto sociale; **che nel proseguo del presente atto verrà chiamato "parte proponente esecutrice";**

PREMESSO

- che a seguito dell'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato di via Quintino Sella/via Tiro a Segno con delibera del C.C. n.16 del 27 marzo 2008 è stata redatta la convenzione urbanistica ed edilizia, in forza di atto a mio rogito rep. 13.182 in data 16 luglio 2010 registrata all'Agenzia delle Entrate di Novara il 03 agosto 2010 al n. 8455, firmata a titolo degli allora proprietari dai seguenti nominativi: BOZZOLA Domenico, nato in Galliate il giorno 23 settembre 1933, domiciliato in Galliate (NO), strada vicinale Baraggioli N.1, codice fiscale BZZ DNC 33P23 D872 Z; OTTOLINI Maria Rosaria, nata in Verbania il giorno 14 febbraio 1954, domiciliata in Galliate (NO), via Quintino Sella N.14, codice fiscale TTL MRS 54B54 L746 X; FONIO Marco Massimo, nato in Busto Arsizio il giorno 28 agosto 1983, domiciliato in Bolzano , via Garibaldi N.36/b, codice fiscale FNO MCM 83M28 B300 G; FONIO Gloria, nata in Borgomanero il giorno 6 febbraio 1986, domiciliata in Galliate (NO), via Quintino Sella N.14, codice fiscale FNO GLR 86B46 B019 C; CAPONETTO Rosaria, nata in Ventimiglia di Sicilia il giorno 31 agosto 1956, domiciliata in Galliate (NO), viale Cavour N.13, codice fiscale CPN RSR 56M71 L740 H; RUCCO Loredana, nata in Milano il giorno 4 novembre 1965, domiciliata in Galliate (NO), viale Cavour N.13, codice fiscale RCC LDN 65S44 F205 K; **che nel proseguo del presente atto verranno chiamati "parte Proponente iniziale";**

- che "GIVEM GROUP S.R.L.", BOZZOLA Domenico, FONIO Gloria, CAPONETTO Rosaria

e RUCCO Loredana (sopra generalizzati); AMOROSO Giovanni nato in Salerno il giorno 4 ottobre 1983, domiciliato in Aosta corso Lanceri di Aosta n.24 il quale interviene alla presente scrittura privata in qualità di Amministratore Unico della società "NORD IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Novara via Paletta 4, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di NOVARA e codice fiscale n. 02461630036 e al numero 237843 del R.E.A., capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) duratura fino al 31/12/2050 a quanto infra autorizzato in forza del vigente Statuto Sociale; ASTRUSO Andrea, nato in Galliate il giorno 21 giugno 1987, domiciliato in Galliate (NO), vicolo A. Brustio N.23, codice fiscale STR NDR 87H21 D872 Z; ARDINI Marco, nato in Novara il giorno 29 giugno 1979, domiciliato in Galliate (NO), vicolo Antonio Brustio N.17, codice fiscale RDN MRC 79H29 F952 Z; TORRE Luca, nato in Novara il giorno 13 luglio 1988, domiciliato in Novara , via Pianca N.21, codice fiscale TRR LCU 88L13 F952 U; CERRI Sara Antonella, nata in Milano il giorno 22 agosto 1985, domiciliata in San Pietro Mosezzo (NO), via Roma N.58, codice fiscale CRR SNT 85M62 F205 H; **risultano quali attuali proprietari come meglio infra specificato;**

della cui identità personale io Notaio sono certo;

- che nell'area censita nel Comune di Galliate foglio 52 mappale **6565** a destinazione residenziale che era intestata a Givem Group S.R.L. con sede a Salerno, ora vi è stato eretto un fabbricato diviso in subalterni a regime condominiale, via Quintino Sella n.16/B con accesso carraio da via Tiro a Segno n.1 e via Quintino Sella n.16/C, subalterni attualmente di proprietà dei seguenti

soggetti:

NORD IMMOBILIARE S.R.L.:

a) appartamento sito al secondo piano composto da un vano, soggiorno/cucina, servizio e balcone con annessa cantina sita al piano interrato;

coerenze:

dell'appartamento: parte comune, appartamento di proprietà aliena, vano scala comune;

della cantina: cantina di proprietà aliena, muro perimetrale, cantina di proprietà aliena, corridoio comune.

Il tutto risulta più precisamente distinto al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 5; p. S1-2; cat. A2; cl. 1; vani 3; r.c. €. 271,14

b) appartamento sito al secondo piano composto da due vani, servizio e balcone con annessa cantina sita al piano interrato;

coerenze:

dell'appartamento: vano scala comune, appartamento di proprietà aliena, parte comune, appartamento di proprietà aliena;

della cantina: cantina di proprietà aliena, muro perimetrale, cantina di proprietà aliena, corridoio comune.

Il tutto risulta più precisamente distinto al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 6; p. S1-2; cat. A2; cl. 1; vani 4,5; r.c. €. 406,71

c) autorimessa pertinenziale sita al piano interrato;

coerenze: autorimessa di proprietà aliena, passaggio comune, autorimessa di

proprietà aliena, muro perimetrale.

Il tutto risulta più precisamente distinto al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 15; p. S1; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74

d) autorimessa pertinenziale sita al piano interrato;

coerenze: autorimessa di proprietà aliena, passaggio comune, autorimessa di proprietà aliena, muro perimetrale.

Il tutto risulta più precisamente distinto al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 16; p. S1; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74

e) autorimessa pertinenziale sita al piano interrato;

coerenze: autorimessa di proprietà aliena, passaggio comune, autorimessa di proprietà aliena, muro perimetrale.

Il tutto risulta più precisamente distinto al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 17; p. S1; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74

f) autorimessa pertinenziale sita al piano interrato;

coerenze: autorimessa di proprietà aliena, passaggio comune, muro perimetrale.

Il tutto risulta più precisamente distinto al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 19; p. S1; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74

g) autorimessa pertinenziale sita al piano interrato;

coerenze: muro perimetrale, bocca di lupo, corridoio comune, autorimessa di proprietà aliena, passaggio comune.

Il tutto risulta più precisamente distinto al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 20; p. S1; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74

h) autorimessa pertinenziale sita al piano interrato;

coerenze: autorimessa di proprietà aliena, corridoio comune, unità immobiliare di proprietà aliena, c.t. comune, passaggio comune.

Il tutto risulta più precisamente distinto al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 22; p. S1; cat. C6; mq. 17; cl. 3; r.c. €. 75,51

i) appartamento sito al primo piano composto da un vano, soggiorno/cucina e servizio con annessa cantina pertinenziale sita al piano interrato;

coerenze:

dell'appartamento: parte comune, appartamento di proprietà aliena, vano scala comune;

della cantina: cantina di proprietà aliena, muro perimetrale, cantina di proprietà aliena, corridoio comune.

Il tutto risulta più precisamente distinto al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 2; p. S1-1; cat. A2; cl. 1; vani 3; r.c. €. 271,14

l) autorimessa pertinenziale sita al piano interrato;

coerenze: muro perimetrale, passaggio comune, autorimessa di proprietà aliena, muro perimetrale.

Il tutto risulta più precisamente distinto al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 14; p. S1; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74

e la quota di 3/8 (treottavi) di piena proprietà sull'unità immobiliare distinta al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 28; p. T; cat. C6; mq. 14; cl. 1; r.c. €. 44,83 quale bene comune censibile (posto auto)

coerenze in contorno: sub. 26, 9, mappale 3316 e 6567 del foglio 52;

acquistati con atto a mio rogito del 30 ottobre 2015 rep. Repertorio n. 16.561
registrato a Novara il 02/11/2015 al n. 11663 serie 1T

ASTRUSO Andrea:

m) appartamento sito al secondo piano composto da tre vani, servizi e balcone con
annesse due cantine pertinenziali site al piano interrato;

n) autorimessa pertinenziale sita al piano interrato;

coerenze:

dell'appartamento: parte comune, vano scala comune, appartamento di proprietà
aliena, parte comune;

delle due cantine in un unico corpo: cantina di proprietà aliena, muro perimetrale,
cantina di proprietà aliena, corridoio comune;

dell'autorimessa corridoio comune su due lati, autorimessa di proprietà aliena,
parte comune.

Il tutto risulta più precisamente distinto nel Catasto Urbano come segue: foglio 52
mappale 6565 subalterno 4; p. S1-2; cat. A2; cl. 2; vani 6,5; r.c. €. 688,18

foglio 52 mappale 6565 subalterno 21; p. S1; cat. C6; mq. 17; cl. 3; r.c. €. 75,51;

e la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà sull'unità immobiliare distinta al
Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 28; p. T; cat. C6; mq. 14; cl.

1; r.c. €. 44,83 quale bene comune censibile (posto auto) acquistati con atto a mio
rogito del 24 aprile 2015 repertorio n. 16.288 registrato a Novara il 05/05/2015
al n. 4853 serie 1T;

ARDINI Marco:

o) appartamento sito al terzo piano composto da quattro vani, servizi e balconi con annessa cantina pertinenziale sita al piano interrato;

p) autorimessa pertinenziale distinta al subalterno 9 sita al piano terra;

q) autorimessa pertinenziale distinta al subalterno 18 sita al piano interrato;

coerenze:

dell'appartamento: parte comune, appartamento distinto al subalterno 7, vano scala comune, parte comune;

della cantina: corridoio comune, cantina distinta al subalterno 6, muro perimetrale, parte comune;

dell'autorimessa distinta al subalterno 9: autorimessa distinta al subalterno 28, parte comune, autorimessa distinta al subalterno 10, altra proprietà;

dell'autorimessa distinta al subalterno 18: autorimessa distinta al subalterno 17, parte comune, autorimessa distinta al subalterno 19, muro perimetrale.

Il tutto risulta più precisamente distinto nel Catasto Urbano come segue: foglio 52 mappale 6565 subalterno 8; p. S1-3; cat. A2; cl. 2; vani 7; r.c. €. 741,12

foglio 52 mappale 6565 subalterno 9; p. T; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74

foglio 52 mappale 6565 subalterno 18; p. S1; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74

e la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà sull'unità immobiliare distinta al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 28; p. T; cat. C6; mq. 14; cl. 1; r.c. €. 44,83 quale bene comune censibile (posto auto)

acquistati con atto a mio rogito in data 2 aprile 2015 repertorio n. 16.262

registrato a Novara il 09/04/2015 al n. 3893 serie 1T;

TORRE Luca e CERRI Sara Antonella:

r) appartamento sito al primo piano composto da tre vani, balconi e terrazzo con annesse due cantine pertinenziali site al piano interrato;

s) autorimessa pertinenziale sita al piano terra;

coerenze:

dell'appartamento: parte comune, vano scala comune, appartamento di proprietà aliena, parte comune;

delle cantine in un unico corpo: muro perimetrale, cantina di proprietà aliena, corridoio comune;

dell'autorimessa: autorimessa di proprietà aliena, parte comune, altra proprietà.

Il tutto risulta più precisamente distinto nel Catasto Urbano come segue: foglio 52 mappale 6565 subalterno 29; p. S1-1; cat. A2; cl. 2; vani 6,5; r.c. €. 688,18 (ex sub. 1)

foglio 52 mappale 6565 subalterno 13; p. T; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74;

e la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà sull'unità immobiliare distinta al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 28; p. T; cat. C6; mq. 14; cl. 1; r.c. €. 44,83 quale bene comune censibile (posto auto)

acquistati con atto a mio rogito del 10 aprile 2015 repertorio n. 16.269 registrato a Novara il 23/04/2015 al n. 4416 serie 1T;

BOZZOLA Domenico:

t) appartamento al piano primo composto da tre vani, balcone e servizi con annessa

cantina al piano interrato;

u) autorimessa pertinenziale al piano terra

coerenze:

dell'appartamento: parti comuni, altra unità immobiliare, parti comuni;

dell'autorimessa: altra autorimessa, area di manovra, altra autorimessa

Il tutto risulta più precisamente distinto nel Catasto Urbano come segue: foglio 52

mappale 6565 subalterno 3; p. S1-1; cat. A2; cl. 1; vani 4,5; r.c. €. 406,71

foglio 52 mappale 6565 subalterno 12; p. T; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74;

e la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà sull'unità immobiliare distinta al

Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 28; p. T; cat. C6; mq. 14; cl.

1; r.c. €. 44,83 quale bene comune censibile (posto auto)

acquistati con atto a mio rogito in data 23 luglio 2010 repertorio n. 13215

registrato a Novara il 03/08/2010 al n. 8452 serie 1T;

FONIO Gloria:

v) appartamento al piano terzo composto da tre vani, balconi e servizi con annessa

cantina al piano interrato;

w e z) autorimesse pertinenziali al piano terra ai sub. 10 e 11;

coerenze in contorno:

dell'appartamento: vano scala comune, atrio comune, parti comuni sui restanti lati;

della cantina: cantina sub. 3, muro perimetrale, cantina sub. 4, corridoio cantine;

delle autorimesse in unico corpo: sub. 9, passaggio comune, sub. 12, muro perimetrale;

Il tutto risulta più precisamente distinto nel Catasto Urbano come segue: foglio 52 mappale 6565 subalterno 7; p. S1-3; cat. A2; cl. 2; vani 5; r.c. €. 529,37

foglio 52 mappale 6565 subalterno 10; p. T; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74;

foglio 52 mappale 6565 subalterno 11; p. T; cat. C6; mq. 13; cl. 3; r.c. €. 57,74;

e la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà sull'unità immobiliare distinta al Catasto Urbano al: foglio 52 mappale 6565 subalterno 28; p. T; cat. C6; mq. 14; cl. 1; r.c. €. 44,83 quale bene comune censibile (posto auto)

acquistati con atto a mio rogito in data 23 luglio 2010 repertorio n. 13215 registrato a Novara il 03/08/2010 al n. 8452 serie 1T;

Si precisa che i subb. 23-24-25-26-27 sono beni comuni non censibili mentre il sub. 28 è bene comune censibile; i sub. 26-27-28 e parzialmente il sub. 24 saranno poi aree asservite ad uso pubblico per un totale di mq 51,08 (vedi elaborato grafico 02 "Rilievo stato di fatto con individuazione aree PEC");

- che l'area censita al Catasto Terreni nel Comune di Galliate foglio 52 mappale **6567** Area Urbana consistenza 319 mq è intestata a Givem Group S.R.L. con sede a Salerno;
- che l'area censita nel Comune di Galliate foglio 52 mappale **3302**, intestata a Givem Group S.R.L. con sede a Salerno, è passaggio comune ai numeri 3304, 3305, 3307 3308, 4425. Si precisa che il mappale 3304 è soppresso e costituito mappale 6547 Ente Urbano senza redditi; i Mappali 3305, 3307, 3308, 4425 sono soppressi e costituito mappale 6565 Ente Urbano senza reddito
- che l'area censita nel Comune di Galliate foglio 52 mappale 6547 parziale

denominata "area proprietà Caponetto" in viale Cavour n. 13, ove esiste un fabbricato diviso in subalterni la cui ultima pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate risulta essere la S.C.I.A in sanatoria inerente la copertura n. 53/2016 del 25/01/2016 prot. 1592. Si precisa che all'interno dell'area del PEC insistono parte del sub. 3 con area di corte esclusiva al piano terra e parte del sub. 4 al primo piano, attualmente intestati a **CAPONETTO Rosaria e RUCCO Loredana** (sopra generalizzati);

- che la superficie del PEC in oggetto, riportata nella Convenzione in forza di atto a mio rogito rep. 13.182 in data 16 luglio 2010 registrata all'Agenzia delle Entrate di Novara il 03/08/2010 al n. 8455, era di mq 965,50 (novecentosessantacinque virgola cinquanta) risultava dedotta esclusivamente dalla situazione cartografica catastale si è proceduto ad eseguire un accurato rilievo plani/altimetrico della zona e di tutti gli accessi privati esistenti confinanti con l'area di PEC dal quale risulta una superficie mq 947,64 (novecentoquarantasette virgola sessantaquattro), quindi la differenza è di mq. 17,86 (diciassette virgola ottantasei centesimi).

- che il vigente PRGC 2008 caratterizza i suddetti mappali in forza della Variante n.1 al Piano Esecutivo Convenzionato Via Q. Sella - Tiro a Segno

Adottato con Delibera di Giunta Comunale n..... in data

Approvato con Delibera di Giunta Comunale n..... in data

Convenzionato in data

con destinazione urbanistica: Città programmata a prevalente destinazione

residenziale - CPR.5 Art. 34;

- che l'utilizzo a scopo edificatorio delle aree inizialmente identificate catastalmente è stato subordinato alla approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato redatto ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- che la Variante n.1 al Piano Esecutivo Convenzionato Via Q. Sella - Tiro a Segno di cui sopra è costituito dai seguenti allegati:

ELABORATI TESTUALI:

A Documentazione fotografica: stato di fatto (prot. 6850 del 23/03/2016)

B Computo metrico estimativo (prot. 6850 del 23/03/2016)

C Elenco prezzi (prot. 6850 del 23/03/2016)

D Relazione idraulica (prot. 22998 del 30/09/2016)

E Relazione tecnica (prot. 6850 del 23/03/2016)

Relazione tecnica: valutazione clima acustico (prot. 6850 del 23/03/2016)

Scheda geologica azione di Piano esecutivo convenzionato (prot. 6850 del 23/03/2016)

Dichiarazione di esclusione al processo di VAS (prot. 6850 del 23/03/2016)

Delega proposta di variante (prot. 22998 del 30/09/2016)

Soggetti coinvolti - titolari e titoli dei proprietari a presentare l'istanza di variante S.U.E. (prot. 22998 del 30/09/2016)

ELABORATI GRAFICI:

01 Inquadramento: planimetria catastale ed estratto PRGC vigente (prot. 6850 del 23/03/2016)

- 02 Rilievo stato di fatto con individuazione aree PEC (prot. del)
- 03 Sistemazione stradale e segnaletica (prot. 22998 del 30/09/2016)
- 04 Infrastrutture a rete: gas metano, acquedotto (prot. 22998 del 30/09/2016))
- 05 Infrastrutture a rete: fognatura acque nere e fognatura acque meteoriche
(prot. 22998 del 30/09/2016)
- 06 Infrastrutture a rete: illuminazione pubblica, rete energia elettrica e
telefonia (prot. 6850 del 23/03/2016)

PARERI ENTI:

- 01 ACQUA NOVARA VCO S.p.A. - prot. OUT/4340 del 29/06/2016 - prot. comune n.
16332 del 06/07/2016
- 02 SETTORE POLIZIA MUNICIPALE - parere del 29/04/2016 - messaggio interno n.
16495 del 29/04/2016
- 03 SETTORE PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI - parere del 20/06/2016 - messaggio
interno n. 24792 del 21/06/2016
- 04 ACQUA NOVARA VCO S.p.A. - prot. OUT/8143 del 24/11/2016 - prot. comune n.
127767 del 24/11/2016
- 05 SETTORE POLIZIA MUNICIPALE - parere del 21/12/2016 - messaggio interno n.
51258 del 21/12/2016
- 06 SETTORE PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI - prot. 28239 del 30/11/2016
- 07 SETTORE POLIZIA MUNICIPALE - parere del 02/03/2017 - messaggio interno n.
9533 del 02/03/2017
- 08 SETTORE PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI - prot. 5102 del 03/03/2017

- che sul progetto di PEC si è espressa con parere favorevole condizionato la Commissione edilizia nella seduta del 1 agosto 2016;
- che il Comune in attuazione ai disposti dell'art.43, comma 3, della L.R. 56/77 e s.m.i., decide l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato;
- che il progetto è stato depositato presso l'Ufficio Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a decorrere dal;
- che nei 15 giorni successivi alla pubblicazione non sono pervenute osservazioni;
- che la parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni derivanti dalla presente convenzione.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, e da valere come parte integrante del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART.1 Importanza delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART.2 Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato

L'attuazione del PEC sui terreni siti in Comune di Galliate in via Quintino Sella/Tiro A Segno, descritti nelle tavole degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione di Giunta Comunale avverrà conformemente alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. 2008 e alle norme della presente variante di convenzione e degli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 3 Utilizzazione Urbanistica ed Edilizia

Il PEC ha per oggetto la sistemazione di area a fini residenziali realizzata sul terreno sito in Comune di Galliate attualmente identificato al catasto terreni al foglio 52 mappale 6565 per una superficie complessiva di **mq 947,64**. Il PEC prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno prima descritto secondo le destinazioni d'uso sotto elencate:

- per mq 443,35 (quattrocentoquarantatre virgola trentacinque) destinazione esclusivamente residenziale (con relative pertinenze) di cui **AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO mq 51,08** (cinquantuno virgola otto) destinazione posto auto, passaggio e portico;
- per **mq 414,16** (quattrocentoquattordici virgola sedici) **AREE CEDUTE AD USO PUBBLICO**, destinazione sistema viario, parcheggio, marciapiede, verde pubblico;
- per **mq 90,13** (novanta virgola tredici) destinazione privata Sig.ra Caponetto Rosaria e Rucco Loredana le quali sono inserite nell'area del PEC ma a tutti gli effetti rimangono estraniare dai lavori oggetto delle opere di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso suddette non saranno modificate per tutta la durata della presente variante di convenzione, che avrà validità di anni 10 (dieci) a partire dalla data del 16/07/2010 (scadenza 16/07/2020) e comunque anche oltre tale termine solo a seguito di espresso consenso del Comune e qualora le modificazioni stesse consentano la miglior attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico.

La parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", in relazione al disposto dell'Art. 45 L.R. 56/77 si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi

titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Galliate le aree relative ai mappali 6567 e 3302 sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Le aree da cedere ad uso pubblico, per un totale di mq 414,16, sono di seguito suddivise:

- 1) Per sistema viario mq 270,56
- 2) Parcheggi mq 79,06
- 3) Per marciapiedi ad uso pubblico mq 38,76
- 4) Spazi attrezzati a verde pubblico per mq 25,78

Le aree asservite ad uso pubblico, per un totale di mq 51,08, sono di seguito suddivise:

- 1) Portico mq 20,50 (foglio 52 mappale 6565 sub.27)
- 2) Passaggio mq 15,00 (foglio 52 mappale 6565 sub. 26)
- 2) Posto auto mq 15,58 (foglio 52 mappale 6565 sub. 28 e parzialmente sub. 24)

Si precisa che:

- a) il deposito del frazionamento delle aree è già avvenuto presso il Comune in data 17/03/2015 n. 251.1 (protocollo n. NO0022881);
- b) la cessione delle aree suddette che avverrà gratuitamente, (l'impegno a cedere gratuitamente è assunto e conseguenziale alla firma del presente atto) avverrà dopo il collaudo favorevole delle opere realizzate; detto collaudo dovrà avvenire a cura e spese della parte proponente esecutrice "GIVEM GROUP S.R.L.";
- c) Restano ferme le servitù attive e passive relative ad accessi, allacciamenti, impianti e simili presenti sulle aree in oggetto.

Per quanto concerne le urbanizzazioni secondarie e indotte, per le quali si fa espresso riferimento all'Art. 51. L.R. 56/77 e s.m.i. la parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", si obbliga per sè e per gli aventi causa a corrispondere al Comune la somma dovuta in base agli interventi edilizi da realizzarsi.

ART.4 Opere di urbanizzazione primaria

Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, la parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", dovrà ottenere i titoli edilizi abilitativi, il cui rilascio è subordinato alla stipula della presente convenzione. Le opere di urbanizzazione riguardano le seguenti opere: sistema viario, spazi di sosta o di parcheggio, marciapiede, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, rete telefonica, rete pubblica illuminazione, spazi a verde.

I titoli abilitativi verranno rilasciati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le condizioni, i tempi ed i termini di cui alla presente convenzione.

Si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria applicando il valore unitario, stabilito in base alle disposizioni comunali vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo. La proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte nei tempi di esecuzione riportati all'art. 12 della presente Convenzione. Il Comune da parte sua

si impegna a concedere lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria calcolati per un importo previsto di euro 80.097,62, di cui euro 1.686,08 per oneri della sicurezza, derivante dal computo metrico estimativo approvato.

ART.5 Opere di urbanizzazione secondaria

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria e/o cessione gratuita di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART.6 Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria

La parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", in relazione a quanto disposto dall'art. 45 comma 2 della L.R. 56/1977 e s.m.i., si assume completamente gli oneri relativi alla costruzione di tutte le opere di urbanizzazione, così come stabilito dall'art. 51 della L.R. 56/1977.

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono elencate all'art. 4 della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi agli elaborati del titolo abilitativo edilizio e comunque dovrà essere garantita la realizzazione dei manufatti a regola d'arte.

ART.7 Affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, trattandosi di appalto pubblico di lavori, dovrà essere affidata mediante procedure di cui all'art. 36 comma 4 del Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (D.Lgs 50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni).

Trattandosi di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di

importo inferiore alla soglia comunitaria, si fa riferimento all'**art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/2001 e s.m.i.** e pertanto non trova applicazione il D.L.vo 18.04.2016 n. 50.

Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, nei tempi fissati dai titoli abilitativi e di validità della presente convenzione, nel rispetto della normativa tecnica di settore e nel rispetto delle indicazioni degli enti competenti.

ART.8 Direzione Lavori

Per le opere di urbanizzazione la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata dalla parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori.

La parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", deve altresì nominare il coordinatore della sicurezza che assumerà tutti gli obblighi di cui al D. Lgs. 81/2008; il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.

Il Comune, attraverso i propri tecnici, avrà la potestà di controllare tutte le opere e di sospendere i lavori qualora venga accertato che non sono rispondenti ai progetti approvati.

Al termine dei lavori e, prima che sia effettuato il collaudo, il direttore dei lavori dovrà presentare al Comune i seguenti documenti (sia in formato cartaceo che digitale):

- dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;

- documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili;

ART.9 Collaudo delle opere di urbanizzazione

Al termine dei lavori previsti la parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", dovrà formalmente richiedere al Comune il collaudo delle opere eseguite che dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla predetta richiesta.

Alla visita di collaudo, oltre ai funzionari comunali preposti alle verifiche per quanto di rispettiva competenza ed ai rappresentanti degli Enti coinvolti, dovranno essere presenti il rappresentante della parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", ed il Direttore dei Lavori.

In caso di collaudo positivo ed a seguito di specifico verbale sottoscritto da tutti i presenti alla visita di collaudo, si procederà ai sensi del successivo art. 14 della presente convenzione.

In caso di riscontrate difformità delle opere eseguite rispetto a quanto previsto progettualmente verrà predisposto verbale in cui saranno indicate le lavorazioni da eseguire ed il tempo imposto al fine di regolarizzare gli interventi per la conseguente sottoscrizione del verbale di collaudo di cui al precedente capoverso.

ART.10 Garanzie finanziarie

La parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", in relazione al disposto della Legge Regionale n.56/77, art.45 comma 2 ha costituito per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo fideiussione bancaria/assicurativa per l'importo

di euro 80.097,62 (ottantamilanovantasette virgola sessantadue centesimi) oltre IVA 10% relativamente alle opere di urbanizzazione primaria che il proponente si impegna a realizzare a scomputo d'oneri per un totale di euro 88.107,38, come meglio descritte nel precedente art.4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, da parte della società proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, senza che possa essere formulata opposizione giudiziale o stragiudiziale a chiunque notificata. Qualora sia prevista la realizzazione per fasi delle opere di urbanizzazione per le quali è richiesta apposita garanzia fideiussoria, la stessa potrà essere ridotta in funzione delle opere già realizzate e favorevolmente collaudate. La garanzia potrà essere svincolata unicamente dopo il collaudo favorevole delle opere e la cessione al Comune.

ART.11 Contributo relativo al costo di costruzione

Il contributo è stato liquidato dal richiedente del Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento e pertanto ogni determinazione a riguardo è stata intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del Permesso stesso.

Art.12 Tempi di esecuzione

La convenzione verrà sottoscritta entro tre mesi dalla data di approvazione da parte della Giunta Comunale della Variante n.1 al Piano Esecutivo Convenzionato Via Q. Sella - Tiro a Segno.

La pratica edilizia riguardante le OO.UU. sarà presentata da tecnici abilitati entro sei mesi dalla data di approvazione da parte della Giunta Comunale della Variante n.1 al Piano Esecutivo Convenzionato Via Q. Sella - Tiro a Segno.

La parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", in relazione al disposto dell'articolo 45 della L.R. 56/77, si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui al precedente articolo 4 entro il termine massimo di un anno dal rilascio/efficacia del titolo edilizio abilitativo riguardante le OO.UU. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere differita nel tempo e comunque non oltre l'arco temporale di validità del P.E.C., solo qualora si riconosca l'ingenza delle opere stesse; in ogni caso tuttavia dovranno essere sempre assicurati i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico o trasferite al patrimonio immobiliare comunale. Il ritardo di due mesi nelle esecuzioni delle opere di urbanizzazione concordate comporterà una penale convenzionale a carico della parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", pari a 1/10 delle opere da realizzare; i successivi mesi di ritardo, oltre i due, comporteranno un ulteriore penale pari a 1/10 per ogni mese. Resta impregiudicata la facoltà del Comune di far eseguire le opere non costruite dalla parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", in conformità con il P.E.C., con azione di regresso per le spese e riconoscendo il risarcimento del danno causato

oltre alla penale convenzionale.

ART. 13 Esecuzione sostitutiva

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione della parte proponente esecutrice "GIVEM GROUP S.R.L." ed a spese della stessa, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non abbia provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con preavviso, non inferiore a mesi 3 (tre), salvo il diritto al risarcimento del danno oltre che l'incameramento della penale convenzionale di cui all'art. 12 precedente.

ART.14 Trasferimento degli impianti al Comune

Gli impianti e le opere, di cui al precedente art.4, verranno ceduti gratuitamente al Comune a seguito del collaudo finale redatto con esito favorevole, previsto all'art.9 della presente convenzione. Il trasferimento potrà avvenire anche per singoli tratti funzionali contigui. La parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate ad uso pubblico e delle aree da asservire ad uso pubblico sia a livello provvisorio in attesa della loro definitiva realizzazione, provvedendo al taglio dell'erba ed a quelle opere necessarie al decoro ambientale, che a livello definitivo. Per tratti funzionali singoli o contigui, quando terminati, o per l'intera opera, la parte proponente esecutrice "GIVEM GROUP S.R.L." dovrà richiedere la verifica finale al Comune per procedere al collaudo previsto all'art.9 della presente convenzione. La presa in carico delle opere da parte del

Comune comporta contemporaneamente l'onere della manutenzione sia ordinaria, sia straordinaria ed il conseguente svincolo dalla fideiussione prevista dall'art.10 della presente convenzione.

Anche dopo la presa in carico delle opere da parte del Comune l'onere della manutenzione sia ordinaria, sia straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico rimane a carico della parte proponente esecutrice "GIVEM GROUP S.R.L.".

ART. 15 Trasferimento degli obblighi

Qualora la parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", proceda ad alienare le aree di cui al presente P.E.C., dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di convenzione stipulata; dovrà altresì dare notizia al Comune di ogni trasferimento legalmente effettuato.

I nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno osservare le norme dettate dalla convenzione. In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, la parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", o gli aventi causa restano solidalmente responsabili verso il comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ART.16 Segnalazione Certificata di Agibilità

La Segnalazione Certificata di Agibilità sarà presentata solo a fronte della verifica degli adempimenti agli obblighi inerenti il singolo Permesso di Costruire nonché alla realizzazione delle concordate opere di urbanizzazione primaria debitamente.

ART.17 Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione e/o compravendita comprese quelle notarili, di trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, catastali, per le cessioni al Comune delle aree convenzionali, saranno a totale carico della parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.". All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla L.28 giugno 1943 n.666 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici.

ART.18 Rinuncia all'ipoteca legale

La parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione nei registri immobiliari.

ART.19 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 alle leggi n.1150/1942 e L.R. n.56/1977 e s.m.i..

Le parte proponente esecutrice, "GIVEM GROUP S.R.L.", mi dispensa espressamente dalla lettura di quanto allegato.

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia e da me completato, è stato da me Notaio letto alle parti, le quali, lo approvano e lo confermano.

Occupi AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

intere facciate e fin qui della AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

di AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

fogli di carta e viene sottoscritto alle ore AAAAAAAAAAAAAA