



COMUNE DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione Consiglio Comunale/0000035 / 2011

Oggetto: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "D2" IN VIA CARMINE – S.S. N. 32 –
VARIANTE E CONTESTUALE PROROGA DELLA CONVENZIONE – APPROVAZIONE



COMUNE DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'istanza presentata in data 28.07.2011 prot. n. 20145 dalla Soc. Bennet spa per la variante e contestuale proroga della convenzione stipulata in data 27.09.2001 per il Piano Esecutivo Convenzionato nella zona D2 nello strumento urbanistico in Oleggio, in via Carmine – SS 32, sui terreni distinti al N.C.T. foglio 19 mappali 192-1247-1250-1275-1276-1277-1278-1279-1281-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291 in qualità di proprietaria;
- Visti gli elaborati di Piano Esecutivo Convenzionato, redatti dall'ing. Rezio Mattachini, che costituiscono parte integrante della presente Deliberazione:
 - Tavola 1 Planimetria di NCT, planimetria di PRG, elenco proprietari
 - Tavola 2 Planimetria di PEC, Superfici urbanistiche
 - Tavola 3 Stralcio planimetria di PEC, Calcolo nuove superfici, Calcolo aree a standard e a parcheggio
 - Tavola 4 Planimetria di PEC, Edificabilità
 - Tavola 5 Aree esterne in cessione
 - Bozza integrazione Convenzione urbanistico-edilizia del 27.09.2001 Lotti c.2), e), a)
 - Relazione tecnica del progetto integrativo di PEC e verifiche planivolumetriche
- Vista la comunicazione di accoglimento ai sensi dell'art. 43 c. 3 della L.R. 56/1977 in data 10.08.2011 prot. n. 21270;
- Visto che la proposta di Piano è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 16.08.2011 al 31.08.2011 così come disposto dagli artt. 41 bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e che nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni al Piano;
- Visto che il Piano è stato sottoposto all'esame della Commissione Consiliare Permanente Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente, Viabilità nella seduta del 07.09.2011;
- Vista la nota pervenuta in data 15.09.2011 prot. n. 24078 con la quale si sostituisce la tav. 1 a seguito di individuazione di errata colorazione in legenda;
- Visto che al comma 2 dell'art. 4 della bozza di convenzione è prevista la cessione delle aree a standard a semplice richiesta del Comune e ritenuto invece di prendere in carico le aree a standard contestualmente alla sottoscrizione della convenzione;
- Visto il Piano Regolatore vigente;
- Visto l'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Visto il D. Lgs 267/00;
- Visto lo Statuto Comunale;
- Visto il parere del Dirigente dell'Area Tecnica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/00 per quanto attiene la regolarità tecnica;
- Precisato che è possibile prescindere dal parere del Responsabile dell'Ufficio Ragioneria ai sensi dell'art. 49 del D., Lgs 267/00 per quanto attiene la regolarità contabile in quanto la presente non comporta impegno di spesa;
- Visto il parere del Segretario Generale sotto il profilo di legittimità in quanto richiesto nel corso dell'adunanza;

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, che ottiene il seguente risultato:

PRESENTI N. 17

ASTENUTI N. ==

VOTANTI N. 17

VOTI FAVOREVOLI N. 17

VOTI CONTRARI N. =====

DELIBERA



COMUNE DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

- 1) di approvare la variante al Piano Esecutivo Convenzionato in via Carmine – SS 32 e contestuale proroga della convenzione stipulata in data 27.09.2001 così come presentata dalla Soc. Bennet spa in qualità di proprietaria sui terreni individuati quale zona D2 nello strumento urbanistico e censiti al N.C.T. foglio 19 mappali 192-1247-1250-1275-1276-1277-1278-1279-1281-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291 e composta dai seguenti elaborati redatti dall'ing. Rezio Mattachini:
 - a. Tavola 1 Planimetria di NCT, planimetria di PRG, elenco proprietari
 - b. Tavola 2 Planimetria di PEC, Superfici urbanistiche
 - c. Tavola 3 Stralcio planimetria di PEC, Calcolo nuove superfici, Calcolo aree a standard e a parcheggio
 - d. Tavola 4 Planimetria di PEC, Edificabilità
 - e. Tavola 5 Aree esterne in cessione
 - f. Bozza integrazione Convenzione urbanistico-edilizia del 27.09.2001 Lotti c.2), e), a)
 - g. Relazione tecnica del progetto integrativo di PEC e verifiche planivolumetriche
- 2) Di approvare la bozza di convenzione allegata al piano che costituisce parte integrante dello stesso e di dare mandato al Dirigente dell'Area Tecnica di procedere alla sottoscrizione della medesima apportando la modificazione al comma 2 dell'art. 4 della bozza di convenzione prevedendo quindi la contestuale cessione delle aree a standard alla sua sottoscrizione anche con riferimento alle aree previste in cessione nell'atto del 27.09.2001 a rogito Notaio N. Giacalone di Novara trascritto a Novara il 15.10.2001 al n. 14306 d'ordine e n. 9136 di formalità;
- 3) Di incaricare il Segretario Generale di redigere il processo verbale contenente le operazioni seguite per perfezionare la presente deliberazione da ritenersi parte integrante della medesima, depositato agli atti d'ufficio unitamente alla trascrizione integrale della registrazione magnetica, come previsto dall'art. 14 del Regolamento disciplinare il funzionamento delle sedute del Consiglio Comunale

Successivamente:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione palese espressa per alzata di mano, che ottiene il seguente risultato:

Presenti	n. 17
Astenuti	n. ==
Votanti	n. 17
Voti favorevoli	n. 17
Voti contrari	n. ==

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000



COMUNE DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

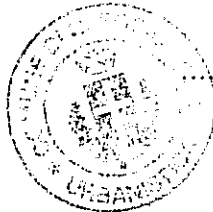
*Area Tecnica – Servizio Pianificazione Urbanistica
Ufficio Urbanistica*

**OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "D2" IN VIA CARMINE – S.S. N. 32
– VARIANTE E CONTESTUALE PROROGA DELLA CONVENZIONE
– APPROVAZIONE**

Il sottoscritto *ing. SCARAMOZZINO Giuseppe*, Dirigente dell'AREA TECNICA, esprime parere **favorevole** all'adozione del presente provvedimento in ordine alla **regolarità tecnica**, ai sensi dell'art. 49 del D. LGS. 267/00 e s.m.i.

OLEGGIO, li. 19/09/2011

IL DIRIGENTE



Giuseppe Scaramozzino

La sottoscritta *dott.ssa Renata Gloria RATEL*, Segretario Generale, esprime parere **favorevole** sotto il profilo di **legittimità** all'adozione del presente provvedimento in quanto richiesto dal consesso nell'adunanza del **26 SET 2011**

OLEGGIO, li. 26 SET 2011



SEGRETARIO GENERALE

R. Rattel



COMUNE DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
MASSIMO MARCASSA

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA RENATA GLORIA RATEL

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

29 SET 2011

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio il giorno e così per
giorni 15 consecutivi.

Oleggio, li 29 SET 2011



IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA RENATA GLORIA RATEL

Per l'esecuzione:

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs.
18.8.2000, n. 267: "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".



09 OTT. 2011

IL SEGRETARIO GENERALE

**BOZZA integrazione CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
del 27 settembre 2001 D2- via Carmine Oleggio
Lotti c.2) ,e) ,a)**

Proponente:

BENNET SPA

**BOZZA integrazione CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
del 27 settembre 2001 D2- via Carmine Oleggio
Lotti c.2) ,e) ,a)**

PREMESSO

- che in data 27 settembre 2001 è stata sottoscritta ad Oleggio regolare convenzione urbanistico edilizia relativa alle aree sotto indicate con scrittura privata a cura del Notaio N. Giacalone di Novara trascritto il 15 ottobre 2001 al n. 14306 d'ordine e n. 9136 di formalità e registrato a Novara il 3 ottobre 2001 al n. 1688 serie 1;
- che la società Bennet s.p.a. con sede in Milano via C. Goldoni n. 10 richiedente la variante integrativa è proprietaria dei seguenti terreni censiti al N.C.T. del Comune di Oleggio al fg. 19 , mapp. 1275, 1289,192,1247, 1250, 1290, 1278,1286, 1281, 1284, 1276, 1277, 1279, 1285,1287,1288,1291 posti all' interno dell' area urbanistica convenzionata e precisamente i mappali 1275, 1289 il lotto a), i mappali 192,1247,1250,1290 il lotto c.2), i mappali 1278,1286 il lotto e) mentre i mappali 1276,1277,1279,1285,1287,1288,1291 sono individuati come strade e standard;
- che il lotto c.2 è stato scisso ai sensi dell'art. 3 della suddetta convenzione;
- che in data la società Bennet s.p.a. proponeva di integrare la convenzione e il piano per le sole aree di sua proprietà ;
- che all'art. 3 della convezione del 27 settembre 2001 , le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.
- che le suddette modificazioni integrano e non modificano le previsioni di piano ;
- che le suddette aree, nel vigente P.R.G. risultano classificate: Zona D2 - Aree produttive di espansione di cui all'art. 35 ,
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detta integrazione di progetto di piano esecutivo è stata predisposta a firma dal signor Ing. Rezio Mattachini secondo i disposti dell'art. 45 della legge regionale 56/77, ed è costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica del progetto integrativo di piano esecutivo e verifiche plani-volumetriche;
 - Serie di n. 5 tavole di disegni e specificatamente:
 - tav. n. 01 Planimetria di N.C.T, planimetria di P.r.g. ed elenco proprietari ;
 - tav. n. 02 Planimetria di P.e.c. superfici urbanistiche;
 - tav. n. 03 Stralcio Planimetria di P.e.c., calcolo nuove superfici,standard e parcheggio;
 - tav. n. 04 Planimetria di P.e.c., edificabilità;
 - tav. n. 05 Area esterna in cessione;
 - schema di convenzione;
 - che la giunta comunale, decideva l'accoglimento del progetto integrativo di piano esecutivo e dello schema di convenzione integrativa, ritenendolo migliorativo per

l'attuazione delle previsioni del P.r.g. e del piano stesso, che sono stati altresì depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
-che nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni e proposte;
-che i proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno il giorno del mese di nell'Ufficio Segreteria del Comune di Oleggio tra il Signor nella sua qualità di del Comune Oleggio ed il Signor/i Signori nato/i a residente/i in nel presente atto in seguito denominati "proponenti"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i "proponenti":

1) le premesse formano parte integrante della presente convenzione;

2) l'attuazione del progetto integrativo di piano esecutivo relativo ai soli lotto a), c.2), e), sul terreno sito in Comune di Oleggio descritto nelle Tavole degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° del avverrà in conformità delle norme di cui agli art. 35 delle N.T.A. del P.R.G., delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano esecutivo stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del P.R.G. .

3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

La presente integrazione del piano esecutivo ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nel Comune di Oleggio, descritti alle Tavv. 01,02,03,04 a Catasto Terreni al Foglio n. 19, secondo le modalità previste dal P.R.G. e ricordate in premessa.

Il piano esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica delle aree anzidette secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella Tav. 02 e 03,04:

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro

espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree, affinché siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

In particolare vengono modificate le condizioni per i lotti c.2 , a), e) ove è previsto:

-Lotto a :

Superficie fondiaria netta	mq.	10.597,38
Superficie massima copribile	mq.	7.356,57
Superficie lorda di pavimento	mq.	11.770,52

destinazione ad attività commerciali e/o produttive e/o terziarie, oltre a 900 mc massimo per uso residenziale annesso all'attività da contenere nella superficie massima copribile;

-Lotto c.2 :

Superficie fondiaria netta	mq.	3.326,90
Superficie massima copribile	mq.	4.657,90
Superficie lorda di pavimento	mq.	7.452,64

destinazione ad attività commerciali e/o produttive e/o terziarie, oltre a 900 mc massimo per uso residenziale annesso all'attività da contenere nella superficie massima copribile;

-Lotto e :

Superficie fondiaria netta	mq.	6.883,36
Superficie massima copribile	mq.	4.009,03
Superficie lorda di pavimento	mq.	6.414,45

destinazione ad attività commerciali e/o produttive e/o terziarie, oltre a 900 mc massimo per uso residenziale annesso all'attività da contenere nella superficie massima copribile;

1.237 mq di tale lotto saranno riservati ad artigianato secondo l'art. 35 comma 6 delle N.T.A. di P.r.g. .

L'altezza dei fabbricati non potrà essere superiore a 2 piani fuori terra, esclusi impianti tecnologici; per palazzi ufficio e ricettivi l'altezza può essere di 4 piani fuori terra, le singole concessioni edilizie non potranno superare complessivamente gli indici suddetti e comunque quelli di cui alle N.T.A. di P.r.g..

I lotti potranno essere aggregati o scissi ulteriormente in base alle esigenze costruttive, finanziarie e logistiche che dovessero emergere in sede di progettazione esecutiva a giudizio degli imprenditori, senza che ciò costituisca variante di P.e.c.. Le tipologie edilizie realizzabili sulle aree saranno di carattere industriale e/o artigianale, oltre chè di tipo terziario-direzionale; sono consentiti magazzini, depositi, rimesse, negozi, aule, mense, attrezzature ricettive (alberghi), ristoranti, e stazioni di

servizio, oltre alla possibilità di realizzazione di abitazioni nei limiti previsti dalla presente convenzione.

Qualora, in base alle tipologie insediate, si debbano produrre standards in misura superiore al 20% della St, ai sensi dei disposti dell' art. 35, comma 5 , delle N.T.A. del P.r.g. le maggiori aree a tale scopo dovranno essere reperite all'interno di ogni singolo lotto su cui sorge ogni specifica tipologia edilizia; tali aree rimarranno di proprietà del proponente con assoggettamento ad uso pubblico durante gli orari di normale fruizione dell'attività.

4) Traslazione area a standards in cessione gratuita con area edificabile in lotto e)

I proponenti, si obbligano, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Oleggio l'area destinata nella presente integrazione a standard e precisamente individuata al N.C.T ai mappali 1247, 1250, parte del 192 per una superficie catastale di circa 757 e reale di 785,34 mq e parte del 1290 per una superficie catastale di circa 359 mq e reale di circa 380,80 mq , individuate nella tavola 03 per una superficie reale di circa **1.695,04 mq** e catastale di circa 1.666 mq

La cessione della area suddetta avverrà a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo; è inteso che fino alla avvenuta cessione dell' area resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione dell' area in argomento.

Alla modifica di destinazione della presente area corrisponde la modifica della destinazione di parte di area prevista in cessione per standard nella convenzione del 27 settembre 2001 e precisamente parte del mappale 1285 per una superficie reale di **1.226,70 mq** come individuato nelle tavole 01,02,03, a destinazione ad attività commerciali e/o produttive e/o terziarie e aggregata al lotto e).

5) Oneri urbanizzazione primaria lotti a), c.2) , e)

Si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria, applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, alla superficie calpestabile lorda o volume dell'edificio come risulta nel permesso di costruire..

Tali oneri verranno corrisposti secondo le modalità del permesso di costruire.

6) Oneri di urbanizzazione secondaria

Si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria, applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, alla superficie calpestabile lorda o volume dell'edificio come risulta nel permesso di costruire.

Tali oneri verranno corrisposti secondo le modalità del permesso di costruire.

7) Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28.01.1977, n. 10 e s.m.i.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente della concessione edilizia per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire stesso. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

8) Termini di esecuzione

I termini di esecuzione per l'inizio lavori degli edifici vengono prorogati di 5 anni per i soli lotti a), c.2), e), dalla data indicata all' art. 9 punto B) della convenzione del 27 settembre 2001 e con le modifiche e condizioni indicate nella presente convenzione .

9) Garanzie finanziarie residue

I proponenti, hanno costituito per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalle seguenti fidejussioni (Banca o Assicurazione) dell'importo di 15.000,00 al fine di poter ultimare le opere insistenti presso l'area di proprietà della società Raso Pietro s.r.l società in fallimento corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione rimanenti come indicate nel collaudo tecnico redatto dal ing. Walter Ricca del 14 ottobre 2009.

Nell'ipotesi che il Comune ritenga completate o non più indispensabili, in quanto strettamente connesse con l'intervento edificatorio sull' area di proprietà della società Raso Pietro srl , le opere di urbanizzazione previste nella convenzione del 27 settembre 2001, i proponenti si impegnano a versare la somma di € 15.000,00 in luogo della fidejussione depositata.

10) Trasferimento degli obblighi

Qualora i proponenti procedano ad alienazione delle aree lottizzate, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro due mesi dall'atto del trasferimento. In caso di mancata esecuzione degli obblighi i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/20 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli obblighi sopra riferiti, i proponenti ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti quanto non trasferito agli acquirenti degli immobili.

11) Spese e impegno cessione aree esterne al piano

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, frazionamenti e atti di

trasferimento tranne quelli per la cessione dei mappali 1035 e 1037, eventuali spese relative ad eventuali collaudi richiesti dall'amministrazione comunale, saranno a totale carico dei proponenti. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

In luogo delle spese previste per l'acquisizione delle aree per viabilità esterne al P.E.C. indicate nella convenzione del 27 settembre 2001 all' art. 18, il proponenti si impegnano a cedere a valore di esproprio agricolo i mappali individuati nella tav. 05 e precisamente mapp. 1035 e 1037 per complessivi 1.545 mq catastali.

12) Rinuncia ad ipoteca legale

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

13) Rinvio a norme 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 alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, legge 28 gennaio 1977, n. 10, alla legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni ed alla precedente convenzione del 27.09.2001 atto a rogito Notaio N. Giacalone trascritto a Novara il 15.10.2001 al n. 14306 d'ordine e n. 9136 di formalità .

Si conferma altresì che gli accordi convenzionali pregressi, così come richiamato nelle premesse, si intendono confermati, salvo quanto modificato dalla presente convenzione.

.....
.....

(firme)

