

Comune di Sannazzaro de' Burgondi

Provincia di Pavia



2^a VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO “LORETO-AMBITO A”

IN PARZIALE VARIANTE AL PGT VIGENTE

Modifiche opere di urbanizzazione interne al comparto

Realizzazione di nuovo accesso carraio dalla SP 206 in aree extracomparto

(Sannazzaro de' Burgondi via Loreto- via De Gasperi)

Oggetto:

ALLEGATO N° 5-A

Convenzione urbanistica integrativa

PROPRIETA': Sig. Giuseppe Viola - Sig. Gabriele Angelo Viola - Sig.ra Irene Chilelli - Sig. Pietro Chilelli - One Italy SRL- Sig. Adolfo Nicrosini - Sig.ra Silvana Nicrosini - Sig.ra Maria Maddalena Bobba - Sig. Vito Borella - Sig.ra Anna Maria Campeggi - Sig. Marco Tagliacarne - Sig.ra Maria Lucia Tagliacarne.

PROPONENTE – ATTUATORE: Società “ONE ITALY S.R.L.”

ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA NOTAIO ANGELO LAURIA STIPULATA IN DATA 26/03/2025, Rep. N° 3.730, raccolta n° 2.583, registrata a Milano -DP II in data 32 marzo 2025 al n° 31679 serie 1T

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ 2025, presso i locali del Comune di Sannazzaro de' Burgondi.

Avanti a me, notaio in _____ con studio in
via n°, iscritto al Ruolo presso il Collegio Notarile di

SONO PRESENTI

- **Arch. Venegoni Luca**, nato a Pavia il 21 agosto 1975 in qualità di responsabile della Struttura 3 Lavori Pubblici- Servizi Tecnologici del Comune di Sannazzaro de' Burgondi, via Cavour n° 18, 27039 Sannazzaro de' Burgondi (PV), Codice Fiscale/ Partita Iva: 00409830189, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 marzo 2000, n. 267, a quanto infra autorizzato con Decreto sindacale n. 16 del 23 dicembre 2024 che in copia conforme all'originale elettronico si allega al presente atto sotto la lettera "A", nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune",

- **I Signori:**

Agosti Isaia, nato a Capriolo (BS) il 17 maggio 1965, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene quale Amministratore unico e legale rappresentante della società "ONE ITALY S.R.L.", con sede in Milano, viale Abruzzi n. 13/A, con capitale sociale di Euro 200.000,00 (duecentomila), interamente versato, iscritta presso il registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi codice il codice fiscale e numero di iscrizione: 11361150961, ed iscritta al R.E.A. con il numero MI-2597413, debitamente autorizzato a quanto infra in forza di delibera di assemblea soci assunta in data che in estratto da me Notaio autenticata in data odierna si allega al presente atto sotto la lettera "B"

La società "ONE ITALY S.R.L.", come sopra rappresentata, interviene in proprio e nella sua qualità di procuratrice dei signori:

- **Viola Giuseppe**, nato a Pavia il 9 ottobre 1959, residente in Sannazzaro de' Burgondi (PV), via Cairoli n. 45, codice fiscale VLI GPP 59R09 G388Z, di cittadinanza italiana, coniugato in regime di separazione dei beni, proprietario delle aree site nel Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV) censiti in Catasto Terreni al foglio n. 8 con mappali n° 51, 308, 1525 (ex 48 parte)

- **Viola Giuseppe**, nato a Pavia il 9 ottobre 1959, residente in Sannazzaro de' Burgondi (PV), via Cairoli n. 45, codice fiscale VLI GPP 59R09 G388Z, di cittadinanza italiana, coniugato in regime di separazione dei beni;
 - **Viola Gabriele Angelo**, nato a Sannazzaro de' Burgondi (PV) il 5 novembre 1966, ivi residente in via Erbognetta n. 48, codice fiscale VLI GRL 66S05 I048N, di cittadinanza italiana, coniugato in regime di separazione dei beni;
 - **Chilelli Pietro**, nato a Genova il 22 luglio 1994, residente in Bargagli (GE), via Martiri Aimone n. 81/A, codice fiscale CHL PTR 94L22 D969T, di cittadinanza italiana, libero di stato;
 - **Chilelli Irene**, nata a Genova il 29 dicembre 1991, residente in Bargagli (GE), via Martiri Aimone n. 81/A, codice fiscale CHL RNI 91T69 D969T, di cittadinanza italiana, libera di stato;
- nell'insieme proprietari dell'area sita nel Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV) censiti in Catasto Terreni al foglio n. 8 con mappali n° 1529 (ex 67 parte);
- **NICROSINI Adolfo**, nato a Sannazzaro de' Burgondi (PV) l'11 aprile 1949, ivi residente in Viale Loreto n. 35, codice fiscale NCR DLF 49D11 I048W, di cittadinanza italiana, che interviene sia in proprio che nella sua qualità di procuratore generale come sopra detto, della signora:
 - **BOBBA Maria Maddalena**, nata a Sannazzaro de' Burgondi (PV) il 10 dicembre 1928, ed ivi residente, Viale Loreto n. 33, codice fiscale BBB MMD 28T50 I048V, di cittadinanza italiana, congiuntamente muniti degli occorrenti poteri in forza di procura generale in data odierna, a rogito del Notaio Angelo Lauria di Cinisello Balsamo, repertorio n. 3.796/2.623 in corso di registrazione in quanto nei termini;
 - **NICROSINI Silvana**, nata a Sannazzaro de' Burgondi (PV) il 13 marzo 1948, residente a Rapallo, Corso Matteotti n. 29, codice fiscale NCR SVN 48C53 I048H, di cittadinanza italiana,
 - **BORELLA Vito**, nato a Sannazzaro de' Burgondi (PV) il 12 luglio 1944, residente a Sannazzaro de' Burgondi, Via Erbognetta n. 130, codice fiscale BRL VTI 44L12 I048P, di cittadinanza italiana,
 - **CAMPEGGI Anna Maria**, nata a Ottobiano (PV) il 16 luglio 1938, residente a Sannazzaro de' Burgondi, Viale Loreto n. 16, codice fiscale CMP NMR 38L56 G194B, di cittadinanza italiana,
 - **TAGLIACARNE Marco**, nato a Pavia il 6 novembre 1965, residente a Sannazzaro de' Burgondi, Via Don Giovanni Gazzan n. 37, codice fiscale TGL MRC 65S06 G388D, di cittadinanza italiana,
 - **TAGLIACARNE Maria Lucia**, nata a Sannazzaro de' Burgondi (PV) il 28 aprile 1964, residente a Sannazzaro de' Burgondi Via Alessandro Manzoni n. 48, codice fiscale TGL MLC 64D68 I048V, di cittadinanza italiana,

Nell'insieme proprietari delle aree site nel Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV) censiti in Catasto Terreni al foglio n. 8 con mappale n. 1523,

munita degli occorrenti poteri in forza di:

- procura in data 9 maggio 2024, in autentica del Notaio Alessandra Radaelli di Milano, repertorio n. 15672/9550, registrata a Milano DP I, in data 9 maggio 2024, al n. 34570, serie 1T, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "C";

- procura in data 24 giugno 2024, in autentica del Notaio Gherardo Flaviano Stimolo di Mede, repertorio n° 8777/6711, registrata a Pavia in data 28 giugno al n. 10502, serie 1T, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "D";

- procura, in autentica del Notaio Alessandra Radaelli di Milano e Notaio Angelo Lauria di Cinisello Balsamo (MI), repertorio n. 17.007/10.391, registrata a Milano DP II in data 16 aprile 2025 al n. 30205 serie 1T, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "E";

Nel seguito del presente atto denominati semplicemente "Proponente" e "Attuatore"

PREMESSO CHE

a) a seguito di Tipo di Frazionamento a firma del geometra Matteo Lebbolo prot. n. 2005/87990 in data 23/04/2025 le particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Sannazzaro de' Burgondi con foglio n.8 mappali n. 48, n. 67 e n. 79, sono state soppresse generando i seguenti mappali: n. 1525, n. 1526, n. 1527, n. 1528, n. 1529, n. 1530 e n. 1531;

b) il sopracitato "Proponente" dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità dei terreni interessati dalla presente 2ª Variante al Piano Attuativo "Loreto Ambito A" ubicati nel Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV) catastalmente identificati al Catasto Terreni come segue:

- **foglio 8, mappale 51** - RISAIA STAB cl. U, superficie catastale mq. 308, Reddito Domenicale Euro 1,91 (uno e novantuno centesimi), Reddito Agrario Euro 1,59 (uno e cinquantanove centesimi);

- **foglio 8, mappale 308** - RISAIA STAB cl. U, superficie catastale mq. 4.587, Reddito Domenicale Euro 28,43 (ventotto e quarantatrè centesimi), Reddito Agrario Euro 23,69 (ventitrè e sessantanove centesimi);

- **foglio 8, mappale 1525 (ex 48 parte)** - RISAIA STAB cl. U, superficie catastale mq. 8.650, Reddito Domenicale Euro 53,61 (cinquantatrè e sessantuno centesimi), Reddito Agrario Euro 44,67 (quarantaquattro e sessantasette centesimi);

- **foglio 8, mappale 1529 (ex 67 parte)** - RISAIA STAB cl. U, superficie catastale mq. 133, Reddito Domenicale Euro 0,82 (ottantadue centesimi), Reddito Agrario Euro 0,69 (sessantanove centesimi);

- **foglio 8, mappale 1531 (ex 79 parte)** - SEM IRR ARB cl. 1, superficie catastale mq. 200, Reddito Domenicale Euro 2,01 (due e un centesimo), Reddito Agrario Euro 1,7 (uno e settanta centesimi);
Per una superficie territoriale complessiva rilevata pari a mq. 14.165,90

- **foglio 8, mappale 1523** RISAIA STAB cl. U, superficie catastale mq. 2.120, Reddito Domenicale Euro 13,14 (tredici e quattordici centesimi), Reddito Agrario Euro 10,95 (dieci e novantacinque centesimi)

Per una superficie catastale complessiva pari a mq. 2.120.

Nel seguito del presente atto denominati semplicemente "Proponente" e "Attuatore".

c) Tali terreni sono pervenuti agli attuali proprietari in forza dei seguenti atti:

- per quanto riguarda i **mappali 51, 308 e 1525 (ex 48 parte) del fg. 8** di titolarità del signor **Viola Giuseppe** in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Pavia, in data 12 gennaio 2021, repertorio 21, registrato a Pavia, in data 1 marzo 2021, al n. 476 trascritto a Vigevano, in data 18 gennaio 2021, ai numeri 294/220;

- per quanto riguarda il **mappale 1529 (ex 67 parte) del fg. 8** di titolarità dei signori **Viola Giuseppe** per la quota pari a 12/24 (dodici ventiquattresimi), **Viola Gabriele Angelo** per la quota pari a 6/24 (sei ventiquattresimi), **Chilelli Pietro** per la quota pari a 3/24 (tre ventiquattresimi) e **Chilelli Irene** 3/24 (tre ventiquattresimi) in forza della seguente cronistoria:

o con atto di compravendita in data 12 settembre 1990 a rogito del Notaio Gian Rocco Mantica di Sannazzaro De' Burgondi, repertorio n. 23689/7079, trascritto a Vigevano, in data 9 ottobre 1990, ai numeri 6784/4942 i signori VIOLA Pietro, nato a Sannazzaro De' Burgondi, il 20 dicembre 1929, SARTORI Anna, nata a Bettola il 2 gennaio 1941, in regime di comunione legale dei beni per la quota pari ad 12/24 (dodici ventiquattresimi) ed il signor VIOLA Giuseppe per la residua quota pari ad 12/24 (dodici ventiquattresimi) hanno acquistato il suddetto mappale 67 del foglio 8;

o in data 4 giugno 2011 è deceduto il signor VIOLA Pietro pertanto la propria quota pari a 6/24 (sei ventiquattresimi) si è devoluta in forza di legge a favore del coniuge signora con la signora SARTORI Anna (quota 2/24 - due ventiquattresimi) ed ai figli signori VIOLA Gabriele Angelo (quota 2/24 - due ventiquattresimi) e VIOLA Cristina (quota 2/24 - due ventiquattresimi), nata a Pavia il 22 aprile 1961, dichiarazione di successione presentata a Mortara e registrata al n. 309, volume 9990, anno 2012, trascritta a Vigevano, in data 24 maggio 2012, ai numeri 4441/3207;

o in data 4 maggio 2020 è deceduta la signora VIOLA Cristina pertanto la propria quota pari a 2/24 (due ventiquattresimi) si è devoluta in forza di legge a favore dei figli signori CHILELLI

Pietro (1/24 - un ventiquattresimo) e CHILELLI Irene (1/24 - un ventiquattresimo), dichiarazione di successione presentata a Genova, in data 7 maggio 2021 e registrata al n. 210170, volume 88888, anno 2021, trascritta a Vigevano, in data 11 maggio 2021, ai numeri 4558/3239;

- o in data 27 febbraio 2021 è deceduta la signora SARTORI Anna pertanto la propria quota pari a 8/24 (otto ventiquattresimi) si è devoluta in forza di legge a favore del figlio signori VIOLA Gabriele Angelo (quota 4/24 (quattro ventiquattresimi) e dei nipoti ed *filia* CHILELLI Pietro (2/24 - due ventiquattresimi) e CHILELLI Irene (2/24 - due ventiquattresimi), dichiarazione di successione presentata a Pavia in data 25 marzo 2022 e registrata al n. 107594, volume 88888, anno 2022, trascritta a Vigevano, in data 28 marzo 2022, ai numeri 2645/1886;

- per quanto riguarda il **mappale 1531 (ex 79 parte) del foglio 8** di titolarità della società **“ONE ITALY S.R.L.”** in forza dell’atto di compravendita in data 7 marzo 2025, in autentica del Notaio Alessandra Radaelli di Milano, Repertorio n. 16.867/10.305, registrato a MILANO - DP I, il 13 marzo 2025, al n. 19001 serie 1T, trascritto a Vigevano, il 13 marzo 2025, ai numeri 2288/1700;

- per quanto riguarda il **mappale 1523 del foglio 8** di titolarità di signori **Nicrosini Adolfo, Nicrosini Silvana, Bobba Maria Maddalena, Borella Vito, Campeggi Anna Maria, Tagliacarne Marco, Tagliacarne Maria Lucia**, in forza della seguente cronistoria:

d) gli attuali proprietari, sopra meglio generalizzati, hanno conferito alla società **“ONE ITALY S.R.L.”** le procure come meglio descritte in comparsa;

e) conseguentemente **“ONE ITALY S.R.L.”** dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

f) il comune di Sannazzaro de’ Burgondi è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 24 ottobre 2017, divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURL n. 2 del 10/01/ 2018 Serie Avvisi e Concorsi;

g) Le aree interessate dalla 2^a Variante proposta sono classificate nelle tavole del P.G.T. Vigente come segue:

- Catasto terreni foglio 8 mappali n. 51, 308, 1525 (ex 48/p), 1529 (ex 67/p) e 1531 (ex 79/p) :
 - Documento di Piano - “Zona di Trasformazione commerciale” soggetta a piano attuativo;
 - Piano delle Regole – “ona commercial di espansione (ex zona omogenea D9)” di cui all’art. 67 delle NTA del Pdr.

Area corrispondente ad una superficie territoriale rilevata ari a mq. 14.165,90, soggetta a convenzione urbanistica in attuazione del Piano Attuativo denominato “Loreto Ambito A” (atto

Notaio Angelo Lauria, repertorio n. 3.730, raccolta n.2.583, stipulato in data 26/03/2025, registrato a Milano -DP Il il 31/03/2025 al n. 31679 serie 1T).

- Catasto terreni foglio 8 mappale n. 1523:

- “Zona di filtro Ambientale” di cui all’articolo n. 75 N.t.a. del Pdr ;

h) le aree interessate alla 2^a Variante al Piano Attuativo non presentano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

i) in data _____, prot. n. _____ l’Attuatore ha inoltrato istanza diretta all’adozione e approvazione della 2^a Variante al Piano Attuativo in parziale variante al PGT vigente, ai sensi degli articoli 13 e 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12, con i relativi allegati progettuali a firma dell’architetto Francesco Venni, nato a Cazzago San Martino (BS) il 18/07/1965 con studio a Cazzago San Martino (BS) in via IV Novembre n°17, C.F.: VNNFNC65L18C408O. Iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1427;

j) con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____ è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante al P.G.T. connessa alla 2° Variante al PA in parziale variante al PGT Vigente;

k) con provvedimento protocollo n. _____ del _____ è stato approvato il decreto di non assoggettamento a VAS della suddetta variante al PGT;

l) con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stata adottata la 2^a Variante al PA in parziale variante al P.G.T. Vigente

m) ai sensi dell’art. 14, comma 5, e art. 13, comma 4, della LR 12/005, la 2^a Variante al PA, e relativa delibera di adozione, sono stati posti in pubblico deposito per trenta giorni, dal _____ al _____, con avviso di pubblicazione, recante invito a chiunque interessato a presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni, pubblicato all’Albo Pretorio on-line del Comune in data _____ e con avviso pubblicato sul BURL n. _____ del _____ Serie II.CC. e sul quotidiano a diffusione locale _____ in data _____;

n) ai sensi dell’art. 13, comma 5, e dell’art. 14 della LR 12/2005, la 2^a Variante al PA, e relativa delibera di adozione, sono stati trasmessi alla Città Metropolitana di Milano con nota prot. n. _____ del _____;

o) nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine di pubblicazione, overosia dal _____ al _____

_____, non è pervenuta alcuna osservazione (ovvero sono pervenute n. _____ osservazioni);

p) con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stata approvata la 2^a Variante al PA in parziale variante al P.G.T. in argomento con contestuale controdeduzione alle osservazioni presentate (ove pervenute);

q) la 2^a Variante al P.A. in parziale variante al P.G.T. ha assunto efficacia a seguito della pubblicazione sul BURL n. _____ del _____ .

VISTI

r) l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della legge 06/08/1967, n. 765;

s) il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;

t) la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;

u) la L.R. 28 novembre 2014, n. 31 e successive modifiche e integrazioni;

v) la L.R. 26 novembre 2019, n. 18 e successive modifiche e integrazioni.

Tutto ciò premesso e da formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le costituite parti si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO ED OBBLIGAZIONI GENERALI

1. la presente Convenzione Urbanistica costituisce atto integrativo e sostitutivo dei soli articoli espressamente integrati e/o modificati dal presente atto della convenzione urbanistica notaio Angelo Lauria, repertorio n. 3.730, raccolta n.2.583, stipulato in data 26/03/2025, registrato a Milano -DP il 31/03/2025 al n. 31679 serie 1T, e successiva convenzione urbanistica integrativa, atto notaio Davide Micella stipulato in data 11/09/2025, rep. n° 40, raccolta n°37, registrata a Monza e Brianza il 22-09-2025 al n° 35228 serie 1T, le quali, manterranno efficacia per i contenuti generali non modificati, integrati o sostituiti dalla presente convenzione.

2. l'Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali della presente nonché dell'originaria convenzione e successiva variante, attestati con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune stesso ai sensi delle citate convenzioni.

3. Il Comune, a mezzo del suo costituito rappresentante, autorizza l'Attuatore a dare esecuzione Alla 2^a Variante al PA sugli immobili catastalmente identificati in premessa alla lettera b), al fine di dotare il comparto delle opere di urbanizzazione necessarie alla realizzazione di un nuovo accesso

carraio dalla SP. 206, garantendo il reperimento degli standard urbanistici richiesti dalle norme vigenti per la realizzazione di due distinti, autonomi e funzionalmente separati, edifici commerciali destinati a Media struttura di Vendita di categoria U2/2 previsti dal Piano Attuativo originario convenzionato.

- edificio A1, costituito da una Media Struttura di Vendita Alimentare e non alimentare con una SLP. assegnata pari a mq. 2.274,00 con superficie di vendita pari a mq. 1.497,56 dei quali mq. 1.250,00 destinati alla vendita di prodotti alimentari e mq. 247,56 destinati alla vendita di prodotti non alimentari;
- edificio "A2" costituito da una Media Struttura di Vendita Non Alimentare con una SLP. assegnata pari a mq 943,89 con superficie di vendita pari a mq. 692,00 destinata alla vendita di prodotti non alimentari;

il tutto come definito nella documentazione prevista nella 2ª Variante al Piano Attuativo stesso.

4. Restano confermati e validi gli allegati e gli elaborati planimetrici del PA originario convenzionato in data 26.03.2025, nonché quelli relativi alla Variante approvata e convenzionata in data 11/09/2025, salvo quanto espressamente modificato nella 2ª Variante al P.A. in oggetto.

In caso di contrasto tra le previsioni dei precedenti elaborati e quelle della presente 2ª Variante, prevalgono queste ultime.

Si precisa che per errore materiale nell'originaria convenzione del 26.03.2025 era stata omessa dall'elenco delle tavole la "Tav. 10 Eliminazione barriere architettoniche" e di conseguenza era stata riportata l'errata numerazione delle successive tavole del PA per cui la corretta dicitura di dette tavole è:

- da 'Tav. n. 10 Regime delle aree – "Ambito A" ' alla corretta corrispondenza alle tavole allegato al PA 'Tav. n. 11 Regime delle aree – "Ambito A"
- da 'Tav. n. 11 Progetto Edifici Commerciali: Pianta – "Ambito A" alla corretta corrispondenza alle tavole allegato al PA 'Tav. n. 12 Progetto Edifici Commerciali: Pianta – "Ambito A" '
- da 'Tav. n. 12 Progetto Edifici Commerciali: Prospetti e sezioni – "Ambito A" alla corretta corrispondenza alle tavole allegato al PA 'Tav. n. 13 Progetto Edifici Commerciali: Prospetti e sezioni – "Ambito A" '

La 2ª Variante al Piano Attuativo "Loreto- Ambito A " in oggetto è costituita dai seguenti elaborati, che, approvati e sottoscritti in precedenza dalle parti, rimangono acquisiti agli atti del Comune:

Progetto 2ª Variante al Piano Attuativo “Loreto Ambito A” costituita da:

- Verifica di Assoggettabilità a VAS:

Rapporto Ambientale Preliminare;

Modulo per lo Screening di incidenza- Allegato F. - Dgr n°5523/2021;

- Elaborati grafici Progetto 2ª Variante:

ALLEGATO “A-Var 2” Planimetria di Progetto “Quadro d’Insieme”

ALLEGATO “B-Var 2” Standard Urbanistici “Quadro d’Insieme”

ALLEGATO “C-Var 2” Schemi di verifica “Quadro d’Insieme”

Tav. n° 01-Var 2 Planimetria progetto- Ambito A –Piano Attuativo Convenzionato;

Tav. n° 02-Var 2 Planimetria di Variante- Ambito A

Tav. n° 03-Var 2 Planimetria di Sovrapposizione- Ambito A;

Tav. n° 04-Var 2 Standard urbanistici –Ambito A;

Tav. n° 05-Var 2 Schemi di verifica –Ambito A;

Tav. n° 06-Var 2 Reti tecnologiche: acque bianche, nere, invarianza idraulica;

Tav. n° 07-Var 2 Reti tecnologiche: illuminazione pubblica – media e bassa tensione;

Tav. n° 08-Var 2 Reti tecnologiche: acqua sanitaria – telecom;

Tav. n° 09-Var 2 Segnaletica stradale

Tav. n° 10-Var 2 Eliminazione barriere architettoniche

Tav. n° 11-Var 2 Regime delle aree;

- Allegati al Progetto 2ª Variante:

Allegato n°1-A “ DOCFAP” - D.Lgs 36/2023;

Allegato n°2-A Relazione Tecnico-Urbanistica;

Allegato n°3-A Relazione di Analisi sul Consumo di Suolo;

Allegato n°4-A Computo metrico Estimativo opere 2° Variante;

Allegato n°5-A Bozza Convenzione Urbanistica integrativa;

Allegato n°6-A Parere preliminare Provincia;

Allegato n°7-A Richiesta parere Anas ;

Allegato n°8-A Relazione invarianza idraulica 2° Variante;

Allegato n°9-A Esame paesistico 2° Variante;

Allegato n°10-A Relazione Tecnica e Dichiarazione L.R. 6/89 D.M. 236/1989;

Allegato n°11-A Relazione fotografica;

Allegato n°12-A Mandati con Rappresentanza;

5. Il progetto relativo alla 2^a Variante al Piano Attuativo “Loreto-Ambito A”, costituito dalla documentazione sopra elencata, è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l’Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 4, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

ARTICOLO 2- DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse della presente Convenzione Urbanistica fanno parte integrante e inscindibile della presente Convenzione integrativa dell’originaria stipulata in data 26.03.2025 e della successiva 1^a variante convenzionata in data 11.09.2025.

2. Resta invariato il comma 2 dell’originaria convenzione urbanistica del 26.03.2025.

ARTICOLO 3- TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI

Resta invariato l’articolo 3) dell’originaria convenzione urbanistica del 26.03.2025.

ARTICOLO 4- CARATTERISTICHE DEL PROGETTO URBANISTICO E QUANTITA’

La 2^a Variante al P.A. in oggetto prevede la realizzazione di un nuovo accesso carraio su aree esterne al comparto nonché la modifica delle opere di urbanizzazione precedentemente convenzionate con il reperimento degli standard urbanistici, funzionali alla realizzazione dei due distinti, autonomi e funzionalmente separati edifici commerciali sopra citati, all’interno del comparto, così come riportato nella documentazione allegata alla richiesta di 2^a Variante al Piano Attuativo, nel rispetto delle seguenti norme di piano:

1. Dati dimensionali ed indici consentiti dalle norme di piano:

- Piano delle Regole N.T.A. -Art. 67 comma 6):

- | | | |
|-------------------------------------|----|---|
| a) Utilizzazione fondiaria ammessa: | Ut | 0,40 m ² /m ² di Sf |
| b) Rapporto di Copertura ammesso | RC | 40% |
| c) Altezza massima edifici | H | 9,00 m |

- d) Distanza minima dalle strade Ds 5,00 m
- e) Distanza minima fabbricati Df Altezza edificio più alto con minimo di 10,00 m
- e) Distanza minima Confini Dc Metà altezza edificio più alto minimo di 5,00 m
- f) Superficie Parcheggio Pertinenziale SPP 3 mq/10 mq. di Slp
- g) Superficie minima a Verde Profondo SVp 1/40 della Sf, con un albero ogni 40 m2

- Piano delle Regole N.T.A. -Art. 36 comma 5):

superficie minima parcheggi pubblici destinazione commerciale U2/2 – P2 = 5 m2/10m2 di Slp.

- Piano delle Regole N.T.A. -Art. 37 comma 3):

Superficie minima da destinarsi a Verde attrezzato di urbanizzazione destinazione terziario in genere 3 m2/100m2 di Slp.

- Piano dei Servizi capitolo 7.1.3 - Standard urbanistici aree prevalentemente commerciali:

Dotazione aree a standard minima: demandata alle Norme del Piano delle Regole e comunque con reperimento minimo pari al 100% Slp.

2. Dati dimensionali previsti dal progetto di 2° Variante al Piano Attuativo

Superficie territoriale	“St” : mq. 14.165,90
Superficie fondiaria complessiva a progetto	“Sf” : mq. 8.697,37
a) Utilizzazione fondiaria a progetto	“Uf” : 37 % < 40% ammessa
b) Superficie Lorda di pavimento a progetto	“SLP”: mq. 3.217,89 < mq. 3.478,95 ammessa
c) Superficie Copertura a progetto	“SC”: mq. 3.217,89 < mq. 3.478,95 ammessa
d) Superficie Verde Profondo reperita	“SVp”: mq. 552,58 > mq. 217,43 richiesta
e) Standard urbanistici reperi a progetto:	mq. 3.325,51 > mq. 3.217,89 richiesti
di cui a parcheggio:	mq. 1.884,61 > mq. 1.608,94 richiesti
f) Parcheggi Pertinenziali reperi a progetto:	mq. 3.495,37 > mq. 965,37 richiesti
di cui destinati ad uso pubblico:	mq. 703,63 > mq. 482,68 richiesti
g) Altezza massima edifici a progetto	“H” : m. 7.00 < 9,00 m. consentita
h) Distanza confine prevista a progetto	“Dc”: > 5,00 m.
i) Distanza Fabbricati prevista a progetto	“Df” : = 10,00 m.

ARTICOLO 5- ADEMPIMENTI A GARANZIA DELLA CORRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Resta invariato l'articolo 5) dell'originaria convenzione urbanistica del 26.03.2025.

ARTICOLO 6- GARANZIE PER LA ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI 2°VARIANTE

1. A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con l'originaria Convenzione, l'Attuatore, ai sensi dell'art. 43 comma 1 lettera e) delle N.T.A. del Pdr, costituisce le seguenti cauzioni mediante polizza fidejussoria assicurativa: - garanzia fidejussoria n. 115553933 emessa in data 21 marzo 2025 da Goupama Assicurazioni S.p.A. per l'importo complessivo di € 463.294,78 (euro quattrocentosessantatremiladuecentonovantaquattro e settantotto centesimi), pari all'80% del costo delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi articoli.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione integrativa relativi alle opere previste dalla 2° Variante al P.A., l'Attuatore, ai sensi dell'art. 43 comma 1 lettera e) delle N.T.A. del Pdr, costituisce le seguenti cauzioni integrative mediante polizza fidejussoria assicurativa:

- garanzia fidejussoria n. _____ emessa in data _____ da _____ per l'importo complessivo di € 182.768,69 (euro centottantaduemilasettecentosessantotto e sessantanove centesimi), pari all'80% del costo delle opere di urbanizzazione previste di cui ai successivi articoli.

Restano invariati i commi 2, 3, 4 e 5 dell'originario art. 6) della convenzione del 26.03.2025.

ARTICOLO 7- ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E PER PUBBLICI SERVIZI – MONETIZZAZIONI

1. Le aree di proprietà individuate dalla 2ª Variante al PA da asservire all'uso pubblico sono così costituite:

- superfici urbanizzate interne al comparto destinate alla viabilità ad uso pubblico, per una superficie complessiva pari a mq. 1.998,75;
- superfici urbanizzate esterne al comparto destinate alla viabilità ad uso pubblico, per una superficie complessiva pari a mq. 476,00;
- superfici urbanizzate interne al comparto destinate a parcheggi di urbanizzazione primaria "P2" ed a verde primario, per una superficie complessiva pari a mq. 3.394,85;
- superficie urbanizzata interna al comparto destinata a Parcheggio Pertinenziale "P1" da destinarsi all'uso pubblico ai sensi dell'art. 36 comma 8) N.t.a Pdr, per una superficie complessiva pari a mq. 703,63;
- superfici esterne al comparto "zona di filtro ambientale" funzionali alla realizzazione del nuovo accesso carraio, per una superficie complessiva pari a mq. 673,05.

Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 7.246,27, così come definite graficamente nella tavola n°11-Var 2 (Regime delle Aree).

Restano invariati i commi 2, 3 e 4 dell'originario art. 6) della convenzione del 26.03.2025.

5. Le aree e le superfici destinate a standard urbanistico reperite all'interno della 2ª Variante al PA (Tav. n° 04-Var 2 Standard Urbanistici) ammontano complessivamente a mq. 3.325,51 di cui mq. 1.884,61 destinate a parcheggio a fronte dei complessivi mq. 3.217,89 di cui 1.608,94 a parcheggio richiesti.

6. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, visto il precedente comma 5, si dà atto che le aree a standard che competono al PA, come previste dalla 2ª Variante al P.A. in oggetto, vengono reperite interamente all'interno del comparto.

Non è quindi prevista alcuna monetizzazione compensativa.

ARTICOLO 8- ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Impegno ad eseguire le opere

Il soggetto Attuatore, nel quadro degli obblighi contributivi di legge, si impegna con il Comune, che accetta, ad eseguire, a proprie esclusive spese e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione sotto descritte:

- la realizzazione della viabilità ad uso pubblico;
- la realizzazione dei parcheggi e del verde primario standard destinati all'uso pubblico;
- la realizzazione dei sotto-servizi e delle opere a rete (raccolta acque bianche, raccolta acque nere, rete elettrica in media e bassa tensione, rete elettrica per pubblica illuminazione, rete telefonica, rete acqua sanitaria);
- la realizzazione di interventi di invarianza idraulica;
- la realizzazione di segnaletica orizzontale e verticale;
- la realizzazione di allacci alle reti tecnologiche;

per un costo complessivo stimato di euro 579.118,47

(cinquecentosettantanovemilacentodiciotto virgola quarantasette centesimi).

Il tutto come riportato nelle tavole dalla n° 06 alla n°09 e relativo "Computo Metrico Estimativo (Allegato n° 4) del Piano Attuativo originario.

Il soggetto Attuatore, nel quadro degli obblighi contributivi di legge, si impegna con il Comune, che accetta, ad eseguire, a proprie esclusive spese e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione previste nell'intervento di 2ª Variante al P.A. in oggetto, per un costo

complessivo stimato di € 228.460,86 (euro duecentoventottomilaquattrocentosessanta e ottantasei centesimi).

Il tutto come riportato nelle tavole, dalla n° 06-Var 2 alla n°09-Var 2, e relativo "Computo Metrico Estimativo (Allegato n° 4-A), parti integranti della documentazione allegata al progetto di 2° Variante al P.A. in oggetto.

Resta invariato il comma 2 dell'originario art. 8) della convenzione del 26.03.2025.

ARTICOLO 9) MODALITA' ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Autorizzazioni

L'approvazione della 2ª Variante al PA, e la conseguente sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica integrativa, costituiscono Autorizzazione all' Attuazione della 2ª Variante al P.A.

I lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla realizzazione dei nuovi edifici potranno iniziare previa acquisizione del relativo permesso di costruire o titolo equipollente, da richiedersi congiuntamente o separatamente nei termini previsti dalla convenzione originaria.

Nel caso specifico delle opere previste nella 2ª Variante al P.A. in oggetto, entro e non oltre 12 mesi dalla firma della presente convenzione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo precedente dovrà essere completata entro 36 mesi dal rilascio del titolo abilitativo, decorrenti dalla data di inizio dei lavori, ed in ogni caso prima della presentazione della SCA (Segnalazione Certificata Agibilità) relativa agli immobili commerciali.

L'eventuale istanza di proroga per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere adeguatamente motivata e verrà rilasciata con specifico atto autorizzativo.

Resta invariato il comma 2 dell'originario art. 9) della convenzione del 26.03.2025.

ARTICOLO 10- COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Resta invariato il comma 1 dell'articolo 10) dell'originaria convenzione urbanistica del 26.03.2025.

2. Trascorsi sessanta giorni dalle scadenze previste dal precedente comma 1, qualora il Comune non abbia provveduto alla nomina del collaudatore o il collaudatore nominato non abbia redatto il verbale di verifica, il collaudo si intenderà favorevolmente approvato sulla base del CRE reso dalla direzione lavori.

La redazione del verbale di collaudo favorevole comporterà l'automatica consegna al Comune

delle opere di urbanizzazione realizzate ed il conseguente Asservimento ad uso pubblico a favore dello stesso, delle aree destinate a viabilità pubblica, a verde pubblico e parcheggio pubblico "P2" nonché della porzione di parcheggio pertinenziale "P1" da destinare ad uso pubblico ai sensi dell'art. 36 comma 8) delle Nta Pdr.

Il tutto come identificato nella tavola n° 11-Var 2 (Regime delle Aree).

ARTICOLO 11- MANUTENZIONE AREE PUBBLICHE O ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO

Resta invariato l'originario art. 11) della convenzione del 26.03.2025.

ARTICOLO 12- CALCOLO CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Resta invariato l'originario art. 12) della convenzione del 26.03.2025.

ARTICOLO 13- SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. In relazione a quanto definito nei precedenti articoli n° 8 e n°12, si dà atto che a fronte degli oneri di urbanizzazione primaria richiesti per complessivi € 151.208,65 (euro centocinquantomiladuecentootto e sessantacinque centesimi), le opere di urbanizzazione previste nel PA originario sommate alle opere aggiuntive previste nella presente 2^a Variante al P.A. prevedono un importo complessivo pari ad € 807.579,33 (euro ottocentosettemilacinquecentosettantanove e trentatrè centesimi) come certificato dai rispettivi computi metrici allegati.

Considerato che i costi delle opere di urbanizzazione convenzionate sono nettamente superiori agli oneri di urbanizzazione primaria richiesti, ai sensi del comma 1 dell'art. 45 LR 12/2005 gli stessi si ritengono pienamente assolti attraverso lo scomputo dei costi di urbanizzazione previsti dal Piano Attuativo stesso. Nulla sarà dovuto a tale titolo.

A tale proposito l'Attuatore rinuncia sin da ora a qualsiasi pretesa o diritto di rivalsa nei confronti del Comune relativamente al maggior costo delle opere di urbanizzazione rispetto all'importo degli oneri dovuti.

Resta invariato il comma 2 dell'articolo 13) dell'originaria convenzione urbanistica del 26.03.2025.

ARTICOLO 14- CONTRIBUTO AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

Resta invariato l'originario art. 14) della convenzione del 26.03.2025.

ARTICOLO 15- TITOLI ABILITATIVI E SCA (Segnalazione Certificata Agibilità)

Il soggetto Attuatore dichiara di essere al corrente dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire o presentare Segnalazione Certificata d'Inizio Attività per ogni singola opera da realizzare all'interno del comparto, o all'esterno del comparto se funzionali allo stesso, e si impegna, sotto la propria responsabilità, a rendere edotti tutti i suoi eventuali aventi causa della esistenza degli

anzidetti obblighi, nonché di tutti quelli assunti con le precedenti e con la presente convenzione e ad imporre ai medesimi l'onere della loro piena osservanza.

La presentazione della SCA (Segnalazione Certificata Agibilità), ossia la connessa apertura al pubblico dell'attività commerciale (MSV) potrà avvenire dopo la presentazione del CRE delle opere di urbanizzazione sottoscritto dal direttore dei lavori anche in assenza del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 16- VARIANTI

Resta invariato l'originario art. 16) della convenzione del 26.03.

ARTICOLO 17- IMPEGNI RELATIVI ALL'ASSUNZIONE DI LAVORATORI

Resta invariato l'originario art. 17) della convenzione del 26.03.2025

ARTICOLO 18- SPESE

Resta invariato l'originario art. 18) della convenzione del 26.03.2025

ARTICOLO 19- TRASCRIZIONE

1. La convenzione originaria del 26.03.2025, la convenzione integrativa della prima Variante convenzionata in data 11/09/2025, irrevocabili ed impegnative per il Soggetto Attuatore fin dal momento della loro firma, sono divenute valide, operanti ed efficaci per il Comune soltanto dopo la loro trascrizione presso i Registri Immobiliari;

allo stesso modo la presente convenzione integrativa, relativa alla 2^a Variante al P.A., irrevocabile ed impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua firma, diverrà valida, operante ed efficace per il Comune soltanto dopo la sua trascrizione presso i Registri Immobiliari.

2. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere gli atti di convenzione e la presente convenzione integrativa affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, rinunciando per quanto possa occorrere, all'iscrizione di ipoteca legale, con esonero dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Il Proponente Attuatore

il Comune