

COMUNE DI VERBANIA
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
“MIRALAGO” IN COMUNE DI VERBANIA, CORSO G. MAMELI 173

CONVENZIONE URBANISTICA

L' anno DUEMILAVENTIDUE, il giorno del mese di nella Sede Comunale, avanti a me, Dott. , ai sensi dell'art. 97 comma 4 lettera c) del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, senza assistenza di testimoni avendovi le parti contraenti d'accordo e con il mio consenso rinunziato, sono personalmente comparsi:

- da una parte il Sig nato a il in qualità di in nome e per conto del Comune di Verbania, Codice fiscale 00182910034, di seguito “Comune”;

- dall'altra parte i Sigg. :

- Dario GUGLIELMI nato a Verbania il 13.10.1960, nella sua qualità di Amministratore Unico ed in legale rappresentanza della Società HOUSING S.R.L., con sede in Verbania, Piazza D. Ranzoni n. 45, P.Iva 01833590035;
- Enrico CALDERONI nato a Premosello-Chiovenda il 06.03.1954, nella sua qualità di unico socio accomandatario ed in legale rappresentanza della Società CEMP S.A.S. di Calderoni Enrico & C. con sede in Arizzano, Viale Rimembranza 19, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verbania 02420550036;
- Fabio PENNA nato a Omegna il 23.06.1970, nella sua qualità di Amministratore Unico ed in legale rappresentanza della Società SEVEN S.R.L., con sede in Verbania, Viale Azari 72, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verbania 02602490035, società con unico socio,

di seguito “Proponenti”;

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario Comunale rogante sono certo, mediante il presente atto dichiaro di confermare, così come confermo, integralmente e in ogni dettaglio, la convenzione di cui allo schema, facente parte della delibera consiliare n. del

che costituisce parte integrante del presente atto e qui è allegata sotto la lettera

PREMESSO

- che le Società sopracitate HOUSING s.r.l., CEMP s.a.s. e SEVEN s.r.l. rappresentano, in forza di Procura speciale di delega allegata sub **G**, il costituendo condominio “Miralago” composto dalle seguenti proprietà :

- Roberto Manoni, nato a Cannobio il 19.03.1962, C.F. MNN RRT 62C19 B615N ed Ermelinda Prin, nata a Stresa il 22.07.1962, C.F. PRN RLN 62L62 I976B entrambi residenti a Baveno, Via G. Marconi 46A, in forza di Atto del 26.02.2021 presso lo studio del Notaio Monica Gramatica in Verbania, n. 10532 di REP. , N. 6900 Progr. , Registrato a Verbania il 15.03.2021 al n. 1284 Serie 1T e trascritto a Verbania il 15.03.2021 ai nn. 3065/2379, in riferimento al mappale n. 244 sub 20-45-46 censito al fg. 63 NCT;
- Tranquillo Manoni, nato a Lerici il 09.08.1934, in qualità di Amministratore Unico ed in legale rappresentanza della Società MALU' srl, con sede in Verbania, Via 42 Martiri n.156, in forza di Atto del 26.02.2021 presso lo studio del Notaio Monica Gramatica in Verbania, n. 10535 di REP. , N. 6903 Progr. , Registrato a Verbania il 15.03.2021 al n. 1285 Serie 1T e trascritto a Verbania il 15.03.2021 ai nn. 3066/2380, in riferimento ai mappali n. 244 sub 12-13-14-40-41-42-43 e n.245 sub 55, censiti al fg. 63 NCT;
- Manuela Andreotti, nata a Ostra il 26.04.1960, C.F. NDR MNL 60D66 F401B, residente a Verbania in Via XX Settembre 82, in forza di Atto del 26.02.2021 presso lo studio del Notaio Monica Gramatica in Verbania, n. 10533 di REP. , N. 6901 Progr. , Registrato a Verbania il 17.03.2021 al n. 1336 Serie 1T e trascritto a Verbania il 17.03.2021 ai nn. 3170/2454, in riferimento al mappale n. 244 sub 28-34-52 censito al fg. 63 NCT;
- Fabio Penna, nato a Omegna il 23.06.1970, C.F. PNN FBA 70H23 G062Y , residente a Verbania in Via A. Cavalli n. 1, in forza di Atto del 26.02.2021 presso lo studio del Notaio Monica Gramatica in Verbania, n. 10534 di REP. , N. 6902 Progr. , Registrato a Verbania il 17.03.2021 al n. 1337 Serie 1T e trascritto a Verbania il 17.03.2021 ai nn. 3171/2455, in riferimento al mappale n. 244 sub 23-29-35-49-50 censito al fg. 63 NCT;
- Luca Longo, nato a Premosello Chiovenda il 29.12.1971, C.F. LNG LCU 71T29 H037V e Katia Ramozzi, nata a Premosello Chiovenda il 17.09.1970, C.F. RMZ KTA 70P57 H037H, entrambi residenti a Mergozzo, Via Bracchio n. 69, in forza di Atto del 26.02.2021 presso lo studio del Notaio Monica Gramatica in Verbania, n. 10536 di REP. , N. 6904 Progr. , Registrato a Verbania il 15.03.2021 al n. 1286 Serie 1T e trascritto a Verbania il 17.03.2021 ai nn. 3067/2381, in riferimento al mappale n. 244 sub 16-38 censito al fg. 63 NCT;
- Clizia Segala, nata a Verbania il 15.06.1971, C.F. SGL CLZ 71H55 L746X , residente a Verbania, Viale Azari n.91, in forza di Atto del 26.02.2021 presso lo studio del Notaio Monica Gramatica in Verbania, n. 10537 di REP. , N. 6905 Progr. , Registrato a Verbania il 17.03.2021 al n. 1338 Serie 1T e trascritto a Verbania il 17.03.2021 ai nn. 3172/2456, in riferimento al mappale n. 244 sub 17-47 censito al fg. 63 NCT;
- Roberta Morandi, nata a Verbania il 20.11.1953, C.F. MRN RRT 53S60 L746Z, residente a Verbania, Via Brigata Cesare Battisti n. 61, in forza di Atto del 26.02.2021 presso lo studio del Notaio Monica Gramatica in Verbania, n. 10538 di REP. , N. 6906 Progr. , Registrato a Verbania il 15.03.2021 al n. 1287 Serie 1T e trascritto a Verbania il 15.03.2021 ai nn. 3068/2382, in riferimento al mappale n. 244 sub 22-33-51 censito al fg. 63 NCT;
- Roberto Bruno, nato a Verbania il 08.08.1977, C.F. BRN RRT 77M08 L746H , residente a Baveno, Via Camponuovo n. 5, in forza di Atto del 16.06.2021 presso lo studio del Notaio Monica Gramatica in

Verbania, n. 10895 di REP. , N. 7190 Progr. , Registrato a Verbania il 09.07.2021 al n. 3614 Serie 1T e trascritto a Verbania il 09.07.2021 ai nn. 8515/6706, in riferimento al mappale n. 244 sub 15-37 censito al fg. 63 NCT;

- Elide Bruno, nata a Torraca il 19.05.1966, C.F. BRN LDE 66E59 L233L , residente a Verbania, Via A. Baiettini n. 54, in forza di Atto del 09.04.2021 presso lo studio del Notaio Monica Gramatica in Verbania, n. 10672 di REP. , N. 7013 Progr. , Registrato a Verbania il 03.05.2021 al n. 2213 Serie 1T e trascritto a Verbania il 03.05.2021 ai nn. 5291/4118, in riferimento al mappale n. 244 sub 18-39 censito al fg. 63 NCT;
- Sabrina Pedroni, nata a Verbania il 30.12.1971, PDR SRN 71T70 L746K, e Sara Pin, nata a Verbania il 27.04.1990, PNI SRA 90D67 L746D, in forza di dichiarazione di successione del Sig. Mario Pin, nato a Verbania il 12.01.1962 e deceduto il 12.11.2021, PNI MRA 62A12 L746W, presentata presso l'Ufficio Territoriale di Verbania in data 02.02.2022 e registrata al Volume 88888 - Numero 40495 Anno 2022, in riferimento al mappale n. 244 sub 19-55 censito al fg. 63 NCT;
- Enrico Calderoni, nato a Premosello Chiovenda il 06.03.1954, C.F. CLD NRC 54C06 H037H e Paola Rossi, nata a Premosello Chiovenda il 03.06.1959, C.F. RSS PLA 59H43 H037F, entrambi residenti ad Arizzano, Viale Rimembranza n.19, in forza di Atto del 16.06.2021 presso lo studio del Notaio Monica Gramatica in Verbania, n. 10894 di REP. , N. 7189 Progr. , Registrato a Verbania il 13.07.2021 al n. 3679 Serie 1T e trascritto a Verbania il 13.07.2021 ai nn. 8635/6810, in riferimento al mappale n. 244 sub 24-31-48 censito al fg. 63 NCT;
- Giuseppe Esposito, nato a Stresa il 01.12.1966, in qualità di Amministratore Unico ed in legale rappresentanza della Società COSTRUIRE HOLDING srl, con sede in Baveno, Via San Carlo n. 19, in forza di Atto del 16.07.2021 presso lo studio del Notaio Monica Gramatica in Verbania, n. 11009 di REP. , N. 7279 Progr. , Registrato a Verbania il 03.08.2021 al n. 4224 Serie 1T e trascritto a Verbania il 03.08.2021 ai nn. 9934/7810, in riferimento al mappale n. 244 sub 25-53-54 censito al fg. 63 NCT;
- che tutti i comproprietari condividono i subb. 26, 27 e 32 individuati come beni comuni non censibili;
- che i suddetti aree ed immobili, nel vigente P.R.G., approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 13-2018 del 23.01.2006, sono classificati come segue:
 - fg. 63 mappale 244 : Centri Storici e nuclei di antica formazione (NAF) - art. 32
- che il mappale 244 del fg. 63 ricade in classe IIIb7 di cui all'art. 49 punto 7 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio degli immobili di cui trattasi, detto progetto di piano esecutivo è stato predisposto dall'Architetto Manuela Andreotti, iscritta all'Ordine degli Architetti, P.P.C. delle Province di Novara e V.C.O. al n. 419, con sede in Verbania in Piazza D. Ranzoni 45, ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - A1 - Relazione sintetica Piano di Recupero MIRALAGO - Perimetrazione PdR con esclusione di immobili non interessati all'intervento
 - A2 - Relazione illustrativa
 - B - Documentazione Fotografica
 - C - Serie di n. 28 elaborati grafici e specificatamente :
 - Tavola C/1a - Cartografie PRG - Estratto Mappa

- Tavola C/1b - Perimetrazione PdR - Stralcio PRGC Tavv. PR3 -PR4
 - Tavola C/1c - Perimetrazione PdR - Tav. PR3 - PRGC
 - Tavola C/1d - Perimetrazione PdR - Tav. PR4 - PRGC
 - Tavola C/1e - Perimetrazione PdR - Individuazione parti oggetto di intervento
 - Tavola C/2 - Stato di Fatto - Planimetria generale - Sezione schematica
 - Tavola C/3 - Confronto - Planimetria generale - Sezione schematica
 - Tavola C/4 - Progetto e verifica parametri edilizi e urbanistici - Planimetria generale - Sezione
 - Tavola C/5 - Urbanizzazioni e Servizi - Planimetria generale
 - Tavola C/6 - Stato di Fatto con opere autorizzate da SCIA 03.08.2020 - piante piani interrato, terra, 1°, 2°,3°
 - Tavola C/7- Stato di Fatto con opere autorizzate da SCIA 03.08.2020 - piante p. 4°e 5°,copertura e sezione
 - Tavola C/8 - Stato di Fatto con opere autorizzate da SCIA 03.08.2020 - prospetti sud-est e sud-ovest
 - Tavola C/9 - Stato di Fatto con opere autorizzate da SCIA 03.08.2020 - prospetti nord-ovest e nord-est
 - Tavola C/10 - Stato di Fatto con opere autorizzate da SCIA 03.08.2020 - Sezioni
 - Tavola C/11 - Confronto piante piani terra, 1°, 2° e 3°
 - Tavola C/12 - Confronto piante piani 4°, 5°e 6°, copertura
 - Tavola C/13 - Confronto prospetti sud-est e sud-ovest
 - Tavola C/14 - Confronto prospetti nord-ovest e nord-est
 - Tavola C/15 - Confronto Sezioni
 - Tavola C/16 - Progetto piante piani interrato, terra, 1°, 2° e 3°
 - Tavola C/17 - Progetto piante piani 4°, 5°e 6°, copertura
 - Tavola C/18 - Progetto prospetti sud-est e sud-ovest
 - Tavola C/19 - Progetto prospetti nord-ovest e nord-est
 - Tavola C/20 - Progetto Sezioni
 - Tavola C/21 - Render di progetto
 - Tavola C/22 - Determinazione SUL Stato di fatto originario e SCIA
 - Tavola C/23 - Determinazione SUL in progetto
 - Tavola C/24 - Calcolo superfici e volumi per determinazione parcheggi
- D - Tavola grafica parcheggi pertinenziali
 - E - Norme Tecniche di Attuazione
 - F - Relazione per la verifica di non assoggettabilità alla V.A.S.
 - G - Atti e Documenti
 - H - Convenzione Urbanistica

- che la Giunta Comunale con Deliberazione n. _____ del _____ ha adottato il piano di recupero;
- che i relativi elaborati e lo schema di convenzione sono stati depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, dal _____ al _____ affinché chiunque potesse prenderne visione;

- che durante il periodo di pubblicazione non sono/sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse;
- che i Proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

1) Premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione;

2) Attuazione del Progetto di Piano Esecutivo

L'attuazione del Progetto di Piano Esecutivo, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, avverrà in conformità al progetto illustrato negli elaborati grafici numerati da C/1 a C/24, alle N.T.A. del Piano Regolatore Generale vigente con particolare richiamo all'art. 32, alle N.T.A. specifiche del Piano di Recupero, nonché alla presente convenzione ;

3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il Piano Esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno e del fabbricato sito nel Comune di Verbania , descritto nelle Tavole da C/1 a C/24, censito catastalmente al fg. 63, mappale 244 .

Premesso che :

- il fabbricato sito in Corso G.Mameli 173, identificato catastalmente al fg. 63 mapp. 244, originariamente destinato a struttura turistico ricettiva, denominata "Albergo Miralago", è stato dismesso nell'utilizzo nel corso del 2020;
- che in data 03.08.2020 è stata presentata SCIA al Prot. 2020/30559 (Pratica Edilizia n. 2020/125) a firma dell'Arch. Enrico Calderoni, per il parziale mutamento di destinazione d'uso da struttura turistico-ricettiva a residenziale;

il Piano di Recupero prevede:

- I. Ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso del fabbricato sito in Corso G.Mameli 173, identificato catastalmente al fg. 63 mapp. 244, costituito da :
 - Piano Terra ad uso Terziario e Superfici accessorie alla residenza (vano scala con accesso da Corso G. Mameli, nuovo ingresso dal cortile posteriore, n. 2 ascensori e n. 3 autorimesse ;
 - Piani dal Primo al Sesto ad uso residenziale;
- II. Ampliamento del Piano Quinto e Sopraelevazione del fabbricato esistente con formazione del Piano Sesto, contenuti nel limite del 10% della SUL esistente calcolata sulle sole parti oggetti di intervento edilizio;
- III. Riqualficazione di tutte le facciate;
- IV. Efficientamento energetico dell'edificio tramite l'utilizzo di materiali e componenti isolanti dell'involucro disperdente, oltre al rifacimento dell' impiantistica con utilizzo di nuove tecnologie ad alta efficienza energetica;

Si precisa che per la dotazione dei parcheggi privati determinata ai sensi della Legge 122/89, è stata acquisita la proprietà del piano terra di fabbricato sito in Via De Bonis 13, censito al mapp. 732 del fg.63. La distanza dal parcheggio e il fabbricato oggetto del Piano di recupero è inferiore a 100 m - Cfr TAV. D allegata alla presente Convenzione.

Nella Tavole C/24 e D sono indicate :

C/23	Sul residenziale	mapp 244 fg 63	mq 1.683,58
C/24	Sul Terziaria	mapp 244 fg 63	mq 69,13
D	Parcheggi in situ	mapp 244 fg 63	mq 290,28
D	Parcheggi in Via De Bonis, 13 (197,51+113,67)	mapp 732 fg 63	mq 311,18

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, possono essere modificate solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e terziaria affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Il progetto ha valore documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e sarà ulteriormente precisato negli atti tecnici a corredo della pratica relativa al Titolo Abilitativo.

4) Termini di esecuzione per gli interventi sul fabbricato

Tra il Comune e i proponenti si conviene che gli interventi di cui al punto 3) sui mappali fg 63 mapp 244 del NCT del Comune di Verbania, siano realizzati entro 36 mesi dalla data di inizio dei lavori, che seguirà il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione di SCIA alternativa al PdC.

5) Contributo relativo al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione

Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001.

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

6) Spese

Tutte le spese relative alla presente convenzione, saranno a totale carico del proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale agevolato.

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione.

7) 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 n°1150 del 17 agosto 1942, legge n° 10 del 28 gennaio 1977 e alla legge regionale n°56/1977 e sue modifiche ed integrazioni, al D.P.R. 380/2001.

Per il Comune di Verbania

Per i Proponenti

Dario GUGLIELMI in legale rappresentanza di HOUSING S.R.L.

Enrico CALDERONI in legale rappresentanza della Società CEMP S.A.S.

Fabio PENNA in legale rappresentanza della Società SEVEN S.R.L.

Il Segretario Comunale