



## COMUNE DI NOVARA

# ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione N.90 del 27/02/2024**  
(Proposta N° 43 del 25/01/2024 )

### OGGETTO:

**APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO S13 PRESENTATO DA REAM SGR S.P.A- FONDO VALORIZZAZIONE ED INNOVAZIONE PIEMONTE-PIAZZA PASTEUR, VIA PONTIDA, VIA LEGNANO E VIALE CURTATONE**

L'anno duemilaventiquattro, il mese di Febbraio, il giorno ventisette, nella sala delle adunanze del Palazzo Civico, in cui erano presenti il Sindaco (Presidente) dott. Alessandro Canelli ed il Il Vice Segretario Generale Zanino Davide, si è riunita la Giunta Comunale.

La seduta si è aperta alle ore 09:30, con l'appello dei presenti effettuato dal Il Vice Segretario Generale, per la verifica della sussistenza del numero legale per la validità della stessa, in esito al quale risulta:

Nome	Delega	Presenza
<b>CANELLI ALESSANDRO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>presente</b>
<b>CHIARELLI MARINA</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>presente</b>
<b>ARMIENTI TERESA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>presente</b>
<b>DE GRANDIS IVAN</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>presente</b>
<b>LANZO RAFFAELE</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>presente</b>
<b>MATTIUZ VALTER</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>presente</b>
<b>MOSCATELLI SILVANA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>presente</b>
<b>NEGRI GIULIA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>presente</b>
<b>PIANTANIDA LUCA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>presente</b>
<b>ZOCCALI ROCCO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>presente</b>

Pertanto la seduta è valida.

Partecipa il Direttore Generale Dr. Roberto Moriondo.

N. 90 OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO S13 PRESENTATO DA REAM SGR S.P.A- FONDO VALORIZZAZIONE ED INNOVAZIONE PIEMONTE-PIAZZA PASTEUR, VIA PONTIDA, VIA LEGNANO E VIALE CURTATONE

*La proposta di deliberazione di cui all'oggetto è stata condivisa su Drive in data 26/02/2024 con tutti i componenti della Giunta Comunale che, espressamente interpellati dal Il Vice Segretario Generale , affermano di averne preso visione*

*Su proposta dell'Assessore allo Sviluppo del Territorio ed Urbanistica, Mattiuz Valter*

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che** viene presentata istanza da REAM SGR S.p.a, per conto del fondo immobiliare VIP "Valorizzazione e Innovazione Piemonte" con prot. n. 20804 del 16.02.2023 e successive integrazioni, per l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato a firma dell'architetto Sergio Pasanisi e dell'architetto Pier Massimo Cinquetti, avente ad oggetto il rinnovamento dell'area urbana ex sede dell'ex macello Civico Comunale -Ambito S13- , tra Piazza Pasteur, Via Pontida, Via Legnano e Viale Curtatone, per la realizzazione di nuove costruzioni, il recupero dei fabbricati esistenti ed opere di urbanizzazione;

**Dato atto che** con determina dirigenziale del Settore Sviluppo del Territorio n. 41 del 01.08.2023, il Piano Esecutivo Convenzionato è stato accolto;

**Rilevato che** il Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 della L.R 56/77 e smi è stato pubblicato con prot. n. 92910 del 03/08/2023 sul sito del Comune di Novara nella sezione "Amministrazione trasparente" per 15 giorni consecutivi, compresi i festivi, dal 04/08/2023 al 18/08/2023, durante i quali chiunque poteva esaminare gli elaborati e presentare, nei successivi 15 giorni e precisamente dal 19/08/2023 al 02/09/2023, osservazioni e/o proposte nel pubblico interesse;

**Dato atto che** nei suddetti termini di pubblicazione, come si rileva dall'Attestazione del Dirigente e dall'Attestazione del Vice Segretario Comunale PG. n. 104536 del 07/09/2023, è pervenuta n.1 (una) osservazione da parte di:

- n. 1 osservazione ricevuta in data 30/08/2023 a mezzo pec e acquisita al Prot. n. 101639 del 31/08/2023 da parte di Circolo "Il Pioppo";

**Preso atto** del provvedimento redatto dall'Organo Tecnico, Autorità competente, Prot. n. 8523 del 23/01/2024 , allegato al presente atto, di verifica di assoggettabilità a VAS, che stabilisce di escludere la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato Ambito S13;

**Vista la** proposta di controdeduzioni all'osservazione predisposta dal dirigente del Settore Sviluppo del Territorio in data 31.01.2024 Prot. n 12531 di cui si riporta per estratto l'esito:

Osservazione 1 – NON ACCOGLIBILE

**Considerato che** il Piano Esecutivo Convenzionato dell'Ambito S13, prevede il rinnovamento dell'area urbana ex sede dell'ex macello Civico Comunale, attraverso l'insediamento di nuove costruzioni, il recupero dei fabbricati esistenti e la realizzazione di opere di urbanizzazione, nello specifico il lotto oggetto del presente SUE, è suddiviso in n°3 comparti denominati rispettivamente:

- Comparto 1 - Piazza Urbana
- Comparto 2 - Maxi shop
- Comparto 3 – Superstore

**Considerato che** il Piano Esecutivo Convenzionato si compone dei seguenti elaborati allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

### ELABORATI GENERALI

SUE\_A\_02 Relazione tecnico-Illustrativa prot. 121235 del 17/10/2023;

SUE\_A\_03 Documentazione fotografica prot. 20813 del 16/02/2023;

SUE\_A\_04 Schema di Convenzione prot. n. 15226 del 06/02/2024;

SUE\_A\_05 Studio sulla viabilità prot. 67396 del 07/06/2023;

SUE\_A\_06 Studio vegetazionale prot. 20813 del 16/02/2023;

SUE\_A\_07 Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto Ambientale Preliminare prot. 67401 del 07/06/2023;

### ELABORATI DI PROGETTO

#### ELABORATI GENERALI

SUE\_B1\_01 Inquadramento territoriale e stralcio PRG vigente prot. 20804 del 16/02/2023;

SUE\_B1\_02 Estratto di mappa catastale prot. 20804 del 16/02/2023;

SUE\_B1\_03 Planimetria generale - Stato di fatto e profili del terreno prot. 14994 del 21/12/2023;

SUE\_B1\_04 Rilievo plano altimetrico dell'area di intervento - Tav. 1di2 prot. 20815 del 16/02/2023;

SUE\_B1\_05 Rilievo plano altimetrico dell'area di intervento - Tav. 2di2 prot. 20815 del 16/02/2023;

SUE\_B1\_06 Rilievo edifici esistenti - Edificio A1a e A1b prot. 20815 del 16/02/2023;

SUE\_B1\_07 Rilievo edifici esistenti - Edificio A2 prot. 20815 del 16/02/2023;

SUE\_B1\_08 Rilievo sottoservizi prot. 20815 del 16/02/2023;

SUE\_B1\_09 Norme tecniche di attuazione prot. n. 15226 del 06/02/2024;

#### **VERIFICHE URBANISTICHE**

SUE\_B2\_01 Lottizzazione e standard urbanistici prot. 121235 del 17/10/2023;

SUE\_B2\_02 Verifica standard parcheggi prot. 55272 del 11/05/2023;

SUE\_B2\_03 Superfici ad uso pubblico prot. 85058 del 17/07/2023;

SUE\_B2\_04 Regole edilizie ed urbanistiche SUE prot. 20815 del 16/02/2023;

SUE\_B2\_05 Verifica ribaltamento fronti edifici prot. 20815 del 16/02/2023;

SUE\_B2\_06 Scheda d'ambito prot. 20815 del 16/02/2023;

#### **PROGETTO**

SUE\_B3\_01 Planivolumetrico prot. 121235 del 17/10/2023;

SUE\_B3\_02 Pianta piano terra edifici prot. 121235 del 17/10/2023;

SUE\_B3\_03 Prospetti e sezioni degli edifici prot. 121235 del 17/10/2023;

#### **PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

SUE\_B4\_01 Planimetria generale e sezioni tipologiche delle sistemazioni esterne prot. 55275 del 11/05/2023;

SUE\_B4\_02 Planimetria generale reti meteoriche e reflue prot. 55275 del 11/05/2023;

SUE\_B4\_03 Planimetria generale reti antincendio e acquedotto prot. 55275 del 11/05/2023;

SUE\_B4\_04 Illuminazione pubblica prot. 55275 del 11/05/2023;

SUE\_B4\_05 Planimetria segnaletica viabilità di progetto prot. 55275 del 11/05/2023;

#### **ELABORATI TECNICO CONTABILI**

SUE\_C\_01 Calcolo sommario della spesa (aree cedute): Strade, Marciapiedi prot. 85058 del 17/07/2023;

SUE\_C\_02 Calcolo sommario della spesa (aree asservite): Aree pedonali interne, Verde e Parcheggio pubblico prot. 85058 del 17/07/2023;

SUE\_C\_03 Quadro Tecnico Economico OO.PP. prot. 85058 del 17/07/2023;

#### **EDIFICIO A1a □ A1b □ Comparto 1 □ Lotto A1**

SCIA\_Ed.A1a □ A1b\_AR\_08\_A Progetto □ Pianta piano terra e piano primo prot. 14994 del 21/12/2023;

SCIA\_Ed.A1a □ A1b\_AR\_09\_A Progetto □ Pianta piano copertura e piano seminterrato prot. 14994 del 21/12/2023;

SCIA\_Ed.A1a □ A1b\_AR\_10\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 14994 del 21/12/2023;

SCIA\_Ed.A2\_AR\_08\_A Progetto □ Pianta piano terra, piano 1°, 2°, 3°, 4° e copertura prot. 150026 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A2\_AR\_09\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150026 del 22/12/2023;

#### **EDIFICIO A3 □ Comparto 1 □ Lotto A3**

SCIA\_Ed.A3\_AR\_04\_A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150036 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A3\_AR\_05\_A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150036 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A3\_AR\_06\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150036 del 22/12/2023;

#### **EDIFICIO A3/1 □ Comparto 1 □ Lotto A**

SCIA\_Ed.A3/1\_AR\_04\_A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150039 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A3/1\_AR\_05\_A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150039 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A3/1\_AR\_06\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150039 del 22/12/2023;

#### **EDIFICIO A4 □ A4/2 □ Comparto 1 □ Lotto A4**

SCIA\_Ed.A4\_AR\_04A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150050 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A4\_AR\_05A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150050 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A4\_AR\_06A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150050 del 22/12/2023;

#### **EDIFICIO A4/1 □ Comparto 1 □ Lotto A4**

SCIA\_Ed.A4/1\_AR\_04\_A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150053 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A4/1\_AR\_05\_A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150053 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A4/1\_AR\_06\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150053 del 22/12/2023;

#### **EDIFICIO A5 □ Comparto 2 □ Lotto A6**

SCIA\_Ed.A5\_AR\_04\_A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150054 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A5\_AR\_05\_A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150054 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A5\_AR\_06\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150054 del 22/12/2023;

#### **EDIFICIO A6 □ Comparto 2 □ Lotto A5**

SCIA\_Ed.A6\_AR\_04\_A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150058 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A6\_AR\_05\_A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150058 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A6\_AR\_06\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150058 del 22/12/2023

#### **EDIFICIO A8 □ Comparto 3 □ Lotto A8**

SCIA\_Ed.A8\_AR\_04\_A Pianta piano parcheggio interrato □ tav. 1 di 2 prot. 150061 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A8\_AR\_05\_A Pianta piano parcheggio interrato □ tav. 2 di 2 prot. 150061 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A8\_AR\_06\_A Pianta piano terra prot. 150061 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A8\_AR\_07\_A Pianta piano copertura □ Parcheggio esterno prot. 150061 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A8\_AR\_08\_A Pianta piano copertura prot. 150061 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A8\_AR\_09\_A Prospetti e sezioni prot. 150061 del 22/12/2023;

**Dato atto che** le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- nuova strada urbana prolungamento di via Legnano;
- aree e viabilità pedonale;
- aree verdi;
- parcheggi a raso;
- riqualificazione e adeguamento del lato di via Pontida adiacente il lotto oggetto d'intervento;

- parcheggio interrato;
- parcheggio sulla copertura del nuovo Super Store.

**Preso atto che**, relativamente agli standard pubblici, sono previste in cessione gratuita per opere di urbanizzazione un totale di mq. 10.634 di cui:

- mq. 1.569 strada prolungamento via Legnano;
- mq. 1.126 strade pedonali interne;
- mq. 1.024 parcheggi a raso;
- mq. 2.135 verde pubblico;
- mq. 4.780 aree pedonali;

Le opere di urbanizzazione, realizzate nelle predette aree dai proponenti, saranno a scempe degli oneri di urbanizzazione per un totale di €. 1.845.822,08 fatto salvo eventuali aggiornamenti nella fase più avanzata di approvazione della progettazione esecutiva e presentata l'equivalente garanzia finanziaria;

**Richiamato** l'articolo 23 del D.P.R. 380/2001, al comma 01, lettera b), che stabilisce che: *“In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività (... omissis...) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti”*;

**Verificato che** gli elaborati progettuali presentati, relativi al progetto dei fabbricati, esistenti e di nuova realizzazione all'interno dei lotti: A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A8, contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive tali da consentire il ricorso alla Segnalazione certificata di Inizio Attività, ai sensi del richiamato articolo 23, comma 01, lettera b), del DPR 380/2001;

**Dato atto che** in esito all'approvazione della presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, nonché agli atti ad essa inerenti e conseguenti, non derivano e non deriveranno nuovi oneri diretti o indiretti in capo al Comune di Novara; ai fini dell'aspetto patrimoniale, allo stato attuale del procedimento relativo all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato e per quanto conoscibile all'Amministrazione dagli atti prodotti dal proponente, le opere di urbanizzazione corrispondenti a viabilità, verde pubblico e parcheggi determinate attraverso il Quadro Tecnico Economico pari a €. 1.476.657,66 sono inserite nella Nota di aggiornamento al NADUP 2024-2026 e Bilancio di Previsione finanziario triennale 2024-2026, approvato con deliberazione di C.C. n. 85 del 21.12.2023, previste nell'annualità 2025;

**Valutata** meritevole di approvazione la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) presentata in quanto coerente con gli obiettivi dell'amministrazione;

**Dato atto** inoltre che in fase attuativa sarà attivato il procedimento di VIA relativo alla realizzazione dei parcheggi di uso pubblico;

Richiamati:

- La normativa urbanistica nazionale;
- La L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i., con particolare riferimento all'art. 43;
- Il D.lgs. 18/08/2000 n. 267 “Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali”;
- Il D.lgs 152/2006 “Norme in materia ambientale”, Parte II come modificato dal D.lgs n. 4/2008;
- La Legge Regionale 14 dicembre 2008 n. 40 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”;

**Visti** gli allegati pareri espressi, ciascuno per quanto di propria competenza, dal Dirigente del Sviluppo del Territorio e dal Dirigente del Servizio Bilancio, in ordine alla proposta di deliberazione in esame, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs n. 267/2000 TUEL;

## DELIBERA

Richiamate le premesse che qui si intendono integralmente riportate,

1) **di approvare** la proposta di controdeduzioni all'osservazione predisposta dal dirigente del Settore Sviluppo del Territorio in data 31.01.2024 Prot. n 12531 di cui si riporta per estratto l'esito:

Osservazione 1 – **NON ACCOGLIBILE**

2) **di approvare** il Piano Esecutivo Convenzionato presentato da REAM SGR S.p.a per conto del fondo immobiliare VIP "Valorizzazione e Innovazione Piemonte" con prot. n. 20804 del 16.02.2023 e successive integrazioni, a firma dell'architetto Sergio Pasanisi e dell'architetto Pier Massimo Cinquetti avente ad oggetto il rinnovamento dell'area urbana ex sede dell'ex macello Civico Comunale- Ambito S13- , tra Piazza Pasteur, Via Pontida, Via Legnano e Viale Curtatone, per la realizzazione di nuove costruzioni, il recupero dei fabbricati esistenti ed opere di urbanizzazione;

Il Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati si allegano al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

**ELABORATI GENERALI**

SUE\_A\_02 Relazione tecnico-Illustrativa prot. 121235 del 17/10/2023;  
SUE\_A\_03 Documentazione fotografica prot. 20813 del 16/02/2023;  
SUE\_A\_04 Schema di Convenzione prot. n. 15226 del 06/02/2024;  
SUE\_A\_05 Studio sulla viabilità prot. 67396 del 07/06/2023;  
SUE\_A\_06 Studio vegetazionale prot. 20813 del 16/02/2023;  
SUE\_A\_07 Verifica di asoggettabilità a VAS - Rapporto Ambientale Preliminare prot. 67401 del 07/06/2023;

## **ELABORATI DI PROGETTO**

### **ELABORATI GENERALI**

SUE\_B1\_01 Inquadramento territoriale e stralcio PRG vigente prot. 20804 del 16/02/2023;  
SUE\_B1\_02 Estratto di mappa catastale prot. 20804 del 16/02/2023;  
SUE\_B1\_03 Planimetria generale - Stato di fatto e profili del terreno prot. 14994 del 21/12/2023;  
SUE\_B1\_04 Rilievo piano altimetrico dell'area di intervento - Tav. 1di2 prot. 20815 del 16/02/2023;  
SUE\_B1\_05 Rilievo piano altimetrico dell'area di intervento - Tav. 2di2 prot. 20815 del 16/02/2023;  
SUE\_B1\_06 Rilievo edifici esistenti - Edificio A1a e A1b prot. 20815 del 16/02/2023;  
SUE\_B1\_07 Rilievo edifici esistenti - Edificio A2 prot. 20815 del 16/02/2023;  
SUE\_B1\_08 Rilievo sottoservizi prot. 20815 del 16/02/2023;  
SUE\_B1\_09 Norme tecniche di attuazione prot. n. 15226 del 06/02/2024;

### **VERIFICHE URBANISTICHE**

SUE\_B2\_01 Lottizzazione e standard urbanistici prot. 121235 del 17/10/2023;  
SUE\_B2\_02 Verifica standard parcheggi prot. 55272 del 11/05/2023;  
SUE\_B2\_03 Superfici ad uso pubblico prot. 85058 del 17/07/2023;  
SUE\_B2\_04 Regole edilizie ed urbanistiche SUE prot. 20815 del 16/02/2023;  
SUE\_B2\_05 Verifica ribaltamento fronti edifici prot. 20815 del 16/02/2023;  
SUE\_B2\_06 Scheda d'ambito prot. 20815 del 16/02/2023;

### **PROGETTO**

SUE\_B3\_01 Planivolumetrico prot. 121235 del 17/10/2023;  
SUE\_B3\_02 Pianta piano terra edifici prot. 121235 del 17/10/2023;  
SUE\_B3\_03 Prospetti e sezioni degli edifici prot. 121235 del 17/10/2023;

### **PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

SUE\_B4\_01 Planimetria generale e sezioni tipologiche delle sistemazioni esterne prot. 55275 del 11/05/2023;  
SUE\_B4\_02 Planimetria generale reti meteoriche e reflue prot. 55275 del 11/05/2023;  
SUE\_B4\_03 Planimetria generale reti antincendio e acquedotto prot. 55275 del 11/05/2023;  
SUE\_B4\_04 Illuminazione pubblica prot. 55275 del 11/05/2023;  
SUE\_B4\_05 Planimetria segnaletica viabilità di progetto prot. 55275 del 11/05/2023;

### **ELABORATI TECNICO CONTABILI**

SUE\_C\_01 Calcolo sommario della spesa (aree cedute):Strade, Marciapiedi prot. 85058 del 17/07/2023;  
SUE\_C\_02 Calcolo sommario della spesa (aree asservite): Aree pedonali interne, Verde e Parcheggio pubblico prot. 85058 del 17/07/2023;  
SUE\_C\_03 Quadro Tecnico Economico OO.PP. prot. 85058 del 17/07/2023;

### **EDIFICIO A1a□A1b □ Comparto 1 □ Lotto A1**

SCIA\_Ed.A1a□A1b\_AR\_08\_A Progetto □ Pianta piano terra e piano primo prot. 14994 del 21/12/2023;  
SCIA\_Ed.A1a□A1b\_AR\_09\_A Progetto □ Pianta piano copertura e piano seminterrato prot. 14994 del 21/12/2023;  
SCIA\_Ed.A1a□A1b\_AR\_10\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 14994 del 21/12/2023;  
SCIA\_Ed.A2\_AR\_08\_A Progetto □ Pianta piano terra, piano 1°, 2°, 3°,4° e copertura prot. 150026 del 22/12/2023;  
SCIA\_Ed.A2\_AR\_09\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150026 del 22/12/2023;

### **EDIFICIO A3 □ Comparto 1 □ Lotto A3**

SCIA\_Ed.A3\_AR\_04\_A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150036 del 22/12/2023;  
SCIA\_Ed.A3\_AR\_05\_A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150036 del 22/12/2023;  
SCIA\_Ed.A3\_AR\_06\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150036 del 22/12/2023;

### **EDIFICIO A3/1 □ Comparto 1 □ Lotto A**

SCIA\_Ed.A3/1\_AR\_04\_A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150039 del 22/12/2023;  
SCIA\_Ed.A3/1\_AR\_05\_A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150039 del 22/12/2023;  
SCIA\_Ed.A3/1\_AR\_06\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150039 del 22/12/2023;

### **EDIFICIO A4□A4/2 □ Comparto 1 □ Lotto A4**

SCIA\_Ed.A4\_AR\_04A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150050 del 22/12/2023;  
SCIA\_Ed.A4\_AR\_05A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150050 del 22/12/2023;  
SCIA\_Ed.A4\_AR\_06 A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150050 del 22/12/2023;

### **EDIFICIO A4/1□ Comparto 1 □ Lotto A4**

SCIA\_Ed.A4/1\_AR\_04\_A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150053 del 22/12/2023;  
SCIA\_Ed.A4/1\_AR\_05\_A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150053 del 22/12/2023;  
SCIA\_Ed.A4/1\_AR\_06\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150053 del 22/12/2023;

### **EDIFICIO A5 □ Comparto 2 □ Lotto A6**

SCIA\_Ed.A5\_AR\_04\_A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150054 del 22/12/2023;  
SCIA\_Ed.A5\_AR\_05\_A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150054 del 22/12/2023;  
SCIA\_Ed.A5\_AR\_06\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150054 del 22/12/2023;

### **EDIFICIO A6 □ Comparto 2 □ Lotto A5**

SCIA\_Ed.A6\_AR\_04\_A Progetto □ Pianta piano terra prot. 150058 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A6\_AR\_05\_A Progetto □ Pianta piano copertura prot. 150058 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A6\_AR\_06\_A Progetto □ Prospetti e sezioni prot. 150058 del 22/12/2023;

**EDIFICIO A8 □ Comparto 3 □ Lotto A8**

SCIA\_Ed.A8\_AR\_04\_A Pianta piano parcheggio interrato □ tav. 1 di 2 prot. 150061 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A8\_AR\_05\_A Pianta piano parcheggio interrato □ tav. 2 di 2 prot. 150061 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A8\_AR\_06\_A Pianta piano terra prot. 150061 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A8\_AR\_07\_A Pianta piano copertura □ Parcheggio esterno prot. 150061 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A8\_AR\_08\_A Pianta piano copertura prot. 150061 del 22/12/2023;

SCIA\_Ed.A8\_AR\_09\_A Prospetti e sezioni prot. 150061 del 22/12/2023;

**Di dare atto che:**

- nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere recepite le prescrizioni evidenziate dai Servizi competenti;
- come da parere di Acqua Novara Vco prot. n. 73896 del 21.06.2023 dovranno essere presentati gli elaborati progettuali aggiornati e revisionati relativi alle reti idriche e fognarie al fine dell'acquisizione del parere di competenza definitivo;
- relativamente agli standard pubblici, sono previste in cessione gratuita per opere di urbanizzazione primaria un totale di mq. 10.634 di cui:
  - mq. 1.569 strada prolungamento via Legnano;
  - mq. 1.126 strade pedonali interne;
  - mq. 1.024 parcheggi a raso;
  - mq. 2.135 verde pubblico;
  - mq. 4.780 aree pedonali;
- il progetto dei fabbricati, esistenti e di nuova realizzazione all'interno dei lotti: A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A8, è configurato per l'attivazione tramite Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 23, c. 1, lettera b) del DPR 380/01.
- le opere di urbanizzazione, realizzate nelle predette aree dai proponenti, saranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione per un totale di €. 1.845.822,08 fatto salvo eventuali aggiornamenti nella fase più avanzata di approvazione della progettazione esecutiva e presentata l'equivalente garanzia finanziaria;
- la presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire preliminarmente o contestualmente alla presentazione del primo titolo abilitativo ( permesso di costruire o titolo equipollente);
- l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione a scomputo dovrà avvenire entro 1 anno dalla data della Determina Dirigenziale di approvazione e concludersi comunque entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori;
- le opere di urbanizzazione di pertinenza dei singoli interventi edilizi delle aree assoggettate ad uso pubblico, dovranno iniziare entro 1 anno dal titolo abilitativo previsto e concludersi entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori;
- le segnalazioni certificate di agibilità relative ai fabbricati di ogni singolo comparto potranno essere presentate solo qualora siano state ultimate tutte le opere di urbanizzazione primaria di competenza;
- il trasferimento e la presa in carico al Comune di Novara delle opere di urbanizzazione primaria realizzate avverrà, previo collaudo delle opere stesse con esito favorevole, entro 6 (sei) mesi dalla loro ultimazione definitiva ossia entro 6 (sei) mesi dal Certificato di Regolare Esecuzione;
- nel periodo intercorrente tra l'ultimazione delle opere ed il collaudo ogni onere di gestione e manutenzione delle opere stese compete al concessionario;
- di demandare alla Determina Dirigenziale di approvazione delle opere di urbanizzazione la contabilizzazione delle opere realizzate a scomputo;
- le opere realizzate a scomputo degli oneri saranno acquisite in proprietà dal Comune con rimando a successive Determinazioni Dirigenziali a seguito di consegna e collaudo delle medesime;
- il Fondo, in qualità di proponente, o i suoi eventuali aventi causa dichiarano di esonerare da ogni responsabilità diretta o indiretta il Comune di Novara da qualsiasi danno derivante da problematiche tecniche che dovessero insorgere nella porzione di superficie sottostante la soletta e coincidente con l'area interrata destinata a parcheggi, spazi di manovra e locali tecnici e a non avanzare, in conseguenza di queste, eventuali pretese economiche nei confronti del Comune;
- il trasferimento delle aree e delle opere realizzate, se non già su aree di proprietà del Comune, avverrà entro il termine di sei mesi dall'avvenuta ultimazione dei lavori e dal successivo collaudo;
- all'atto di cessione delle aree, le medesime dovranno essere inserite da parte del Servizio Patrimonio nell'inventario del patrimonio comunale;
- in sede di presentazione dei titoli abilitativi dovranno essere calcolati ed individuati per ogni singola attività i parcheggi pubblici e pertinenziali;
- in esito all'approvazione della presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, nonché agli atti ad essa inerenti e conseguenti, non derivano e non deriveranno nuovi oneri diretti o indiretti in capo al Comune di Novara; ai fini dell'aspetto patrimoniale, allo stato attuale del procedimento relativo all'approvazione dello Piano Esecutivo Convenzionato e per quanto conoscibile all'Amministrazione dagli atti prodotti dal proponente, le opere di urbanizzazione corrispondenti a viabilità, verde pubblico e parcheggi determinate dallo Studio di Fattibilità Tecnico Economica attraverso il CME pari a €. 1.476.657,66 sono inserite nella Nota di aggiornamento al NADUP 2024-2026 e Bilancio di Previsione finanziario triennale 2024-2026, approvato con deliberazione di C.C. n. 85 del 21.12.2023, previste nell'annualità 2025;

*Letto, approvato e sottoscritto*

**IL SINDACO**  
**Dott. Alessandro Canelli**  
*Atto sottoscritto digitalmente*

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott. Zanino Davide**  
*Atto sottoscritto digitalmente*

---