

CONVENZIONE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Schema di convenzione tra il Comune di Stresa ed il Sig. Antonio Zacchera in qualità di Vice Presidente e Amministratore Delegato della società S.A.B. ALBERGHI DI BAVENO S.P.A. con sede in Via Sempione n.° 29 - 28831 Baveno (VB) P.Iva 01205250036, per l'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C. H1) sulle aree che il vigente P.R.G.C. classifica come: Aree destinate ad insediamenti ricettivi-alberghieri esistenti di cui all'art. 3.4 delle N.T.A.

L'anno duemila venticinque, addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto _____ dottor _____, _____ senza l'assistenza di testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono comparsi:

- il Sig. ZACCHERA ANTONIO nato a Varese il 08 giugno 1962, residente in via Sempione n. 7. a Baveno (VA) cod. fisc. ZCCNTN62H08L682G, in qualità di Vice Presidente e Amministratore Delegato della società S.A.B. ALBERGHI DI BAVENO S.P.A. con sede in Via Sempione n° 29 - 28831 Baveno (VA) P.Iva 01205250036, d'ora in avanti indicato con il termine di Proponente intendendo anche gli eventuali aventi causa.

- il _____ nato/a ad _____ il _____ e residente in _____ Via _____ n. _____ codice fiscale _____ in qualità di _____ pro tempore del Comune di Stresa, 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 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione della GIUNTA COMUNALE n. _____ in data _____ e nominato /a con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità sono certo:

PREMETTONO

– che la società S.A.B. ALBERGHI DI BAVENO S.P.A. risulta proprietaria dei seguenti appezzamenti di terreno in Comune di Stresa distinti in C.T. di detto Comune con i mappali 21 e 2, del foglio 13 (vedi atto di fusione per incorporazione del 4 dicembre 2013 redatto dal Notaio Giuseppe Gasparrini di Milano repertorio n.36634 e raccolta n. 16125 registrato a Milano, Agenzia Entrate Ufficio Milano 3, in data 12 dicembre 2013 al n. 22708-S1T);

- per i fabbricati esistenti all'interno del PEC H1 lo stato legittimo di cui all'art. 9 -bis d.p.r. 380/2001 e smi, è quello stabilito dai titoli abilitativi indicati nell'allegato "A2 - Legittimità" degli elaborati costituenti il PEC H1";

- dette aree risultano meglio identificate nell'Allegato D con una superficie catastale complessiva di mq. 21.232,00;

- che le suddette aree nel vigente P.R.G.C. risultano classificate come di seguito indicato:

MAPP.	FOGLIO	SUP. CATASTALE	DESTINAZ. URBAN PRGC	Art. N.T.A.	S. coperta esistente	DESTINAZIONE D'USO esistente
2	13	Mq 13.450,00	Aree destinate ad insediamenti ricettivi - alberghieri esistenti (PEC)	Art. 3.4	Mq 3352,90	Alberghiero, parcheggio pertinenziale, parco attrezzato e abitazione direttore
21	13	Mq 7.782,00	Aree destinate ad insediamenti ricettivi - alberghieri esistenti (PEC)	Art. 3.4	Mq 437,58	Alberghiero, parco
TOTALE		MQ.21.232,00			Mq 3790,48	

- che le N.T.A. del P.R.G.C. vigente, all'art. 3.4 consentono:

ART. 3.4 – AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI RICETTIVI – ALBERGHIERI ESISTENTI.

Sono costituite dalle aree di pertinenza di edifici esistenti a destinazione ricettivo alberghiera.

All'interno di ciascuna area ricettivo-alberghiera gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- alberghi, ristoranti;
- locali di ritrovo;
- attrezzature relative a congressi, sale di riunioni ed esposizione;
- attrezzature e servizi per gli addetti;
- abitazione per il proprietario o gestore fino ad un volume massimo complessivo di 600 mc..

Gli interventi ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia, ad esclusione delle aree PEC-H1, PEC-H2 e PEC-H3, che dovranno utilizzare per gli eventuali ampliamenti di cui al presente comma seconda interlinea lo strumento del Piano Esecutivo convenzionato (PEC), sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, senza aumento dei volumi;
- ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti, anche mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: in caso di If esistente < 3 mc./mq.

- *ampliamento volumetrico massimo = 30% del volume esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. (e comunque sino ad un If massimo pari a 3 mc./mq., utilizzabile per un miglioramento funzionale ed economico organizzativo dell'unità ricettiva;*

- *Ds = 5 mt.*

- *H = altezza massima degli edifici circostanti più 3 mt.*

in caso di If \geq 3 mc./mq. (per PEC-H1, PEC-H2, PEC-H3)

- *ampliamento volumetrico massimo = 10% della volumetria esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G., utilizzabile solo per un miglioramento funzionale (sale di ritrovo, ristorante, ricettività servizi tecnologici);*

- *Ds = 5 mt.;*

- *H = 22 mt.*

per i restanti interventi:

- *H = altezza massima degli edifici circostanti più 3 mt..*

Nei nuclei urbani originari è consentito là dove indicato dalle tavole di Piano, tramite Piano di Recupero, un ampliamento in soprizzo fino ad allinearsi al colmo della copertura degli edifici contigui. Tale soprizzo non può essere superiore ad un piano.

Negli interventi di ristrutturazione e di ampliamento devono essere previsti idonei spazi per verde e per parcheggi pubblici (anche sotterranei) anche in aree finitime assertive. Nel caso di impossibilità fisica del reperimento delle aree a verde ed a parcheggi pubblici previsti dal presente P.R.G.C., è ammessa la monetizzazione di tali quantità di aree, che saranno reperite dall'Amministrazione Comunale, nelle aree più idonee a tali scopi previste dal P.R.G.C. stesso.

Possono altresì essere ammesse negli interventi di cui ai commi precedenti anche le attività extra alberghiere esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. senza incremento della superficie

- *Che allo stato attuale sono presenti sul lotto (foglio 13 mappale 2; 21 - parte) 5 edifici identificati rispettivamente con le lettere A B C D E, con:*

superficie coperta complessiva di mq 3.788,48;

superficie utile lorda di mq 13.216,08

volume di mc 45.605,67

destinazione d'uso esistente "Alberghiero"

edificio F con:

superficie coperta di mq 80,28,

superficie utile lorda di mq 80,20

volume di mc 264,92

destinazione d'uso esistente "Locali tecnici"

edificio G con:

superficie coperta di mq 79,00,

superficie utile lorda di mq 79,00

volume di mc 213,30

destinazione d'uso "Locali tecnici e spogliatoio piscina".

- Che, a seguito della deliberazione del Consiglio comunale n. 26 in data 19 giugno 2024 avente all'oggetto "Esame ed approvazione accordo transattivo tra il Comune di Stresa e la Società SAB – Alberghi di Baveno Spa", con atto NOTAIO Scalabrini Stefania con sede in Ornavasso, repertorio 28.274 raccolta 16.605 in data 30 settembre 2024, trascritto in Conservatoria dei Registri immobiliari di Verbania il 09/10/2024 al n. 11071/9156 e 11072/9157, con il quale tra l'altro, è stata trasferita a corpo la volumetria di mc. 3.000 al comparto H1 identificato al Catasto Terreni al foglio 13 mappali 2 e 21;

- Che la L.R. 16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" così come da ultimo modificata dalla L.R. n. 7 del 21 maggio 2025 e L.R. 9 dell'08 luglio 2025, al comma 8 dell'art. 5 in oggetto testualmente recita: "Eventuali ampliamenti ammessi dal PRGC vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo, salvo che prevedano interventi di de-impermeabilizzazione del suolo o efficientamento energetico o sistemi di recupero delle acque pluviali.";

- I criteri per la quantificazione per gli interventi enunciati, non sono stati regolamentati dalla Regione Piemonte, mentre sono già presenti nelle N.T.A. del Prgc vigente all'art. 1.3: Vengono ripresi nelle N.T.A. specifiche del PEC H1 – elaborato "C" per l'applicazione ai fini della L.R. 16/2018 e smi;

- Che le opere in progetto, risultanti dal presente Piano Esecutivo Convenzionato di seguito dettagliate prevedono:

il mantenimento delle superfici coperte esistenti;

la nuova costruzione in ampliamento di superficie coperta sul mappale 2 pari a:

INTERVENTO A mq 370,28

INTERVENTO B mq 2.344,48

per una superficie coperta totale di progetto di mq 2.714,76;

corrispondente alla volumetria in ampliamento con destinazione d'uso "alberghiero":

INTERVENTO A per mc 1.052,10 al netto di locali tecnici, corridoi, ascensori e scale interne ai sensi del comma 9 art. 18 della L.R. 7/2022 e smi;.

INTERVENTO B per mc 13.978,90 al netto di: locali tecnici, corridoi, ascensori e scale interne . ai sensi del comma 9 art. 18 della L.R. 7/2022 e smi;

Volume totale di progetto LOTTO A + LOTTO B pari a mc 15.031,00

Volumetria massima realizzabile mc 20.795,00

La volumetria residua edificabile pari a mc 5.764,00 potrà essere utilizzata dal Proponente in fasi successive nel rispetto delle normative vigenti ed acquisendo tutti i permessi degli enti interessati, fino alla saturazione delle previsioni urbanistiche riportate nel vigente PRGC, nel pieno rispetto del Regolamento Edilizio ed altri strumenti di pianificazione applicabili.

- In particolare l'ampliamento riguarda in dettaglio:
 - INTERVENTO A un nuovo edificio al piano interrato e terra sito sul fronte sud-est dell'edificio hotel principale destinato a cantine e locali cucine;
 - INTERVENTO B un nuovo edificio al piano interrato, terra e piano primo sito sul fronte nord-ovest dell'edificio hotel principale ad uso spa e centro benessere;
- Per il progetto di "Piano esecutivo convenzionato" sono stati acquisiti:
 - il parere della Regione Piemonte Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore "Pianificazione regionale per il governo del territorio" ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera c) della L.R. 32/2008 e smi, trattando di intervento di ampliamento o di ristrutturazione di edifici esistenti, che complessivamente prevedono una cubatura superiore a mc. 10.000 o a 3.000 mq di superficie utile lorda, espresso conpervenuta al protocollo del comune di Stresa in data.....e registrata al protocollo al n°
 - pareredella Soprintendenza per i Beni Archeologici, Ambientali e Paesaggistici per le Province di Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli, espresso conpervenuta al protocollo del comune di Stresa in data.....e registrata al protocollo al n°
 - L'autorità comunale competente (.....) per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategia ex D.lgs 152/2006 e smi, nell'ambito del procedimento integrato per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi - Piani Esecutivi convenzionati, da approvare ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977 e smi, Allegato 1 scheda I.3 della D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977, si è pronunciata

- Il Proponente ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. di cui sopra attraverso la realizzazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, secondo le previsioni del vigente P.R.G.C., individuato sulla "Tavola P5 - S- Zonizzazione territorio urbanizzato" con la sigla PEC H1;

- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di P.E.C. è stato predisposto secondo i disposti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, a firma dell'arch. Paolo Maldotti, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Torino al n° 3663 con studio professionale in Via E. de Sonnaz 16/c a Torino, costituito dai seguenti elaborati:

Allegati:

1. All. A1) Relazione tecnica
2. All. A2) Legittimità
3. All. B) Estratto di P.R.G.C. - Legenda P.R.G.C.
4. All. C) Estratto Norme Tecniche Attuazione art. 1.3;1.4;1.5;1.6;1.7;3.1;3.4
5. All. D) Estratto mappa, Visure catastali. - Catasto Terreni; Catasto Fabbricati.
6. All. E) Schemi planivolumetrici:
 - E1 Calcolo delle superfici coperte (stato di fatto e progetto).
 - E2 Calcolo delle superfici utili lorde e dei volumi stato di fatto.
 - E3 Calcolo delle superfici utili lorde e dei volumi progetto
 - E4 Calcolo delle superfici utili nette di progetto.
 - E5 Schema riassuntivo delle variazioni di superfici e volumi.
 - E6 Distanze da confini
7. All. F) Calcolo delle possibilità edificatorie.
 - Computo del volume totale realizzabile.
 - Verifica delle aree a parcheggio.
 - Verifica degli standard urbanistici dovuti.
8. All. G) Planimetria nuovi parcheggi pertinenziali.
9. All. H1) Planimetria di progetto alla scala del P.R.G.C.

10. All. H2) Planimetria di progetto alla scala del P.R.G.C. FUTURE MODIFICHE
11. All. I) Planimetria utenze.
12. All. L) Planimetria stato di fatto delle essenze arboree.
13. All. M) Relazione fotografica
14. All. N) Relazione geologica. Individuazione falda:
15. All. O1) Relazione legge 10 – Cucine
16. All. O2) Relazione legge 10 – SPA
 - O) ALLEGATO 1 Indicazione stratigrafie piano -4.20m
 - O) ALLEGATO 2 Indicazione stratigrafie piano -1,50m
 - O) ALLEGATO 3 Indicazione stratigrafie piano terra
 - O) ALLEGATO 4 Indicazione stratigrafie piano primo
17. TAV. 1 Estratto Mappa; Estratto di P.R.G.C.
18. TAV. 2 Planimetria Generale; Stato di fatto
19. TAV. 3 Stato di fatto piano interrato e piano terreno
20. TAV. 4 Stato di fatto piano primo e piano secondo
21. TAV. 5 Stato di fatto terzo e quarto
22. TAV. 6 Stato di fatto piano quinto e coperture
23. TAV. 7 Stato di fatto prospetto nord-est e nord-ovest
24. TAV. 8 Stato di fatto prospetto sud-ovest e sud-est
25. TAV. 9 Stato di fatto piante prospetti e sezioni
26. TAV. 10 Stato di fatto prospetti e sezioni intervento A
27. TAV. 11 Sovrapposizioni – piante prospetti e sezioni
28. TAV. 12 Sovrapposizioni – prospetti e sezioni intervento A
29. TAV. 13 Progetto – piante prospetti e sezioni
30. TAV. 14 Progetto – prospetti e sezioni intervento A
31. TAV. 15 Stato successiva modifica

32. TAV. 16 Cessione Aree a Standard – Parcheggio

33. Tav. 17 Cessione Aree a Standard - Verde

Il progetto di P.E.C. H1 presentato allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Stresa il 10 luglio 2025 registrato al protocollo comunale n. 12091 e iscritto nel Registro Pratiche Edilizie al n. 1 (SUE)/2025, composto da n. 31 (trentuno) elaborati tecnici sopra elencati e successivamente integrato in data 17 luglio 2025 prot. 12678 con:

DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S. DEL P.E.C. - H1 a firma dell'arch. Francesca Boxler, iscritta all'ordine degli architetti della provincia delle provincie di Novara e VCO al n. 1468, con studio professionale in Macugnaga Centro Abitato Isella n. 18

Detto progetto è stato accolto con determinazione del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio n° in data.....;

Richiamate :

- la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

- D.lgs 152/2006 e smi ;

- la L.R. 16/2018 e smi

- che il Sig. ZACCHERA ANTONIO nato a Varese il 08 giugno 1962, domiciliato per la carica in via Sempione n.29 a Baveno (VA) cod. fisc. ZCCNTN62H08L682G, in qualità di Vice Presidente e Amministratore Delegato della società S.A.B. ALBERGHI DI BAVENO S.P.A.. con sede in Via Sempione n° 29 28831 Baveno (VA) P.Iva 01205250036 ha accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

é ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituenti parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Il Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Il Proponente è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

L'attuazione del P.E.C., denominato "H1" sui terreni siti in Comune di Stresa ed in premessa meglio descritti, approvato con delibera della Giunta Comunale in data _____ n. _____ divenuta esecutiva, avverrà in conformità agli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato, in premessa indicati e approvati, che si considerano parte integrante e sostanziale del presente atto ancorché non materialmente allegati, oltre ai contenuti della presente Convenzione e avrà validità di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione.

ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni siti in Comune di Stresa, individuati dai mappali 2, 21 (parte) del foglio 13, descritti agli Allegati D di superficie catastale complessiva di mq. 21.090,00, interamente di proprietà della S.A.B. ALBERGHI DI BAVENO S.P.A. come meglio specificato nelle tavole da 13 e 14.

Superfici di proprietà privata:

A) Aree di edifici e pertinenze con destinazione urbanistica per insediamenti ricettivi – alberghieri esistenti. (art. 3.4 del P.R.G.C.):

Foglio 13 mapp. 2; 21; per complessivi superficie catastale di mq. 21.232,00.

Nelle aree di cui alla lettera A) è previsto il mantenimento delle strutture esistenti e sul mappale 2 la realizzazione di nuove volumetrie in ampliamento a servizio del Family Hotel Bristol (Centro Benessere e spa, cantine e cucine), per una superficie coperta totale di mq 2.714,76 con incremento della S.U.L. di mq 3.834.30.

Le aree di collocazione degli ampliamenti ed i profili regolatori sono indicati alle TAVV. n. 13,14 di P.E.C. H1.

Il progetto degli edifici di cui alla lettera A), nelle tavole di P.E.C. H1 risulta portato ad un grado di sviluppo tecnico dettagliato e completo delle indicazioni dei materiali utilizzati, pertanto la realizzazione delle opere di progetto potranno essere eseguite in alternativa al Permesso di Costruire, con Segnalazione Certificata di inizio attività (S.C.I.A.) corredata da tutte le autorizzazioni e documentazioni previste dalla vigente legislazione, ai sensi dell' art. 20 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 8 della Legge Regionale 14 luglio 2009 n. 20 e s.m.i..

Per quanto esplicitato all'art. 3.4. – Specificazione aggiuntiva delle NTA del PEC H1 - viene consentita ed è oggetto della presente convenzione, la costruzione a confine della via Omarini in allineamento tra l'edificio E "Ex casa dei dipendenti – Residenza direttore" e l'edificio esistente di altra proprietà individuato al NCT al foglio 13 mappale 31;

La disposizione planimetrica, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole grafiche allegate. Essi potranno subire modificazioni in fase attuativa, nel rispetto delle norme del P.R.G.C., senza che ciò costituisca variante al presente S.U.E., come meglio precisato all'art. 5 della presente convenzione. *La volumetria residua non compresa nel progetto, pari a mc 5.764,00 potrà essere utilizzata successivamente nel rispetto di tutti i parametri edilizi vigenti, la cessione o monetizzazione delle aree a standard e l'ottenimento di tutte le autorizzazioni degli enti interessati.*

TABELLA RIASSUNTIVA POSSIBILITA' EDIFICATORIE – vedi tavola

Volume edificato esistente ante P.R.G.C.	mc. 38.650,00	
Superficie fondiaria	mq. 21.232,00	
Verifica rispetto IF esistente < 3mc./mq	IF = 38.650,00/21.232,00=	mc./mq 1,82 < indice max 3 mc/mq
Ampliamento max realizzabile	38.650,00 x 30% =	mc. 11.595,00
Volume complessivo	38.650,00 + 11.595,00 =	mc. 50.245,00
Verifica IF	mq. 21.232,00 x 3 mc/mq	mc. 63.696,00 > mc. 50245,00
Ampliamenti già realizzati		
C.E. 142/1993	mc. 3.574,96	
C.E. 4/2001	mc. 1.065,87	
C.E. 19/06 (in sanatoria)	mc. 2.314,84	
Ampliamento netto realizzabile		4.639,33
Volume trasferito in seguito accordo transattivo		3.000,00
Ampliamento L.R. 16/2018 art.5 c.2, 7	mc. 45.605,67 x 25% =	mc. 11.401,40
Volumetria prevista in demolizione e ricostruzione	mc. 1.754,30	
Totale volumetria ampliamento		mc. 19.040,73

Totale volumetria (esistente (compresa dem e ricostruzione) e ampliamento)		mc. 60.007,07
Verifica rispetto indice fondiario 3mc./mq	mq. 21.232,00 x3 =	mc. 63.696,00 ➤ di mc. 60.007,07
Indice fondiario	mc. 60.007,07/21.232,00 = mc./mq 2,82	
Volume in ampliamento massimo ammissibile		mc 19.040,73
Volume demolizione ricostruzione	mc. 1.754,30	
Volume utilizzato di progetto prima fase		mc 15.031,00
Volume disponibile seconda fase		mc 5.764,00

B) Aree a standard

Ai sensi dell'art. 3.4 delle NTA vigenti, nei casi di ristrutturazione e ampliamento, devono essere previsti idonee aree a standard per verde e per parcheggio.

Dette superfici vengono quantificate ai sensi dell'art. 21 comma 3 e comma 4 ter della L.R. 56/77, come segue:

superficie *utile* lorda di pavimento prevista in ampliamento pari a mq. 3.834,30 al netto delle superfici destinate locali tecnici;

aree a standard = mq. 3.834,30 x 100% = mq. 3.834,30

di cui:

aree a parcheggio minimo = mq. 3.834,30 x 50% = mq. 1.917,15

aree a verde = mq. 3.834,30 x 50% = mq. 1.917,15

i cui conteggi sono riportati in dettaglio negli allegati "E" ed "F":

Vengono cedute parzialmente le aree a standard da destinare:

- a parcheggio a stralcio del mappale 21 del foglio 13 in fregio alla via Principe di Piemonte per una superficie stimata in mq. 748,00. come riportata sull'elaborato TAV 16 del progetto di PEC H1.

Il volume dell'edificio esistente nell'area da cedere, pari a mc. 660,00, come risulta dal rilievo agli atti della pratica SUE riguardante il PEC H1, resterà di proprietà della soc. S.A.B. che potrà disporne per la ricostruzione. Il trasferimento del diritto edificatorio, che avviene sulla

stessa proprietà, contigua e su area avente la medesima classificazione urbanistica, parte residua del mappale 21 del foglio 13, tipizzata dall'art. 5 D.L. 13 maggio 2011 convertito in legge 12 luglio 2011 n.106, prevede per garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori di cui all'art. 2643 del codice civile, comma 2 bis) l'obbligo di trascrizione nei registri immobiliari dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano diritti edificatori comunque denominati;

La cessione della suddetta area, libera da manufatti, macerie e quanto possa risultare dalla demolizione dell'edificio esistente, avverrà a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo, con spese di frazionamento, atto notarile, catastali di registro a carico del Proponente. E' inteso che fino alla avvenuta cessione dell'area resta a carico del Proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione dell'area in argomento. In caso di mancato adempimento alla cessione dell'area entro il termine stabilito nella richiesta del Comune, che dovrà tenere conto dei tempi tecnici di redazione del frazionamento e predisposizione dell'atto notarile, il Proponente dovrà versare il corrispettivo della monetizzazione dell'area con i valori unitari vigenti al momento dell'inadempimento.

- a verde a stralcio dei mappali 271, 272, 273 del foglio 25 in fregio alla via per Locco per una superficie stimata in mq. 2.000,00, ragguagliata al 50% per l'ubicazione, come riportata sull'elaborato TAV 17 del progetto di PEC H1.

Ai sensi dell'art. 21 comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., dell'art. 3.4. delle N.T.A. del vigente PRGC ricorrendo le condizioni, dell'articolo 23 del vigente "Regolamento comunale di disciplina del contributo di costruzione" e dello specifico regolamento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 53 in data 20 novembre 2006 avente all'oggetto "Monetizzazione aree a verde e per parcheggi pubblici - Approvazione regolamento comunale" il Proponente viene autorizzato alla monetizzazione di dette aree a standard, per differenza, rispetto alle aree cedute:

Area standard da destinare a parcheggio:

= 1.917,15 - 748,00 = mq 1.169,15 x € 205,00 (€ 160,00 + € 45,00) = € 239.675,75;

Area standard da destinare a verde :

= 1.917,15 - 1.000,00 = mq. 917,15 x € 195,00 (€ 160,00 + € 35,00) = € 178.844,25

Il pagamento della somma di € 418.520,00 (quattro centodiciotto cinquecento venti/00) dovrà avvenire contestualmente al rilascio del permesso a costruire o alla presentazione del titolo abilitativo alternativo; le modalità di pagamento potranno essere analoghe a quanto previsto nel "Regolamento comunale di disciplina del contributo di costruzione" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 4 aprile 2014;

ART. 4 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ed il "Regolamento comunale di disciplina del contributo di costruzione" per la determinazione degli importi afferenti il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, alla quota di contributo afferente al costo di costruzione, ed alle modalità di pagamento ammesse anche in forma rateizzata.

Oneri di urbanizzazione per attività turistico ricettive – Tav. 1B "Regolamento comunale":

Nuovi interventi = € 61,13 per mq. di Superficie netta (Sun);

Ristrutturazioni = € 50,95 per mq. di Superficie netta (Sun);

così quantificati: superficie utile prevista in ampliamento:

mq.x € 61,13 = €

Contributo commisurato al costo di costruzione – Art. 30 del "Regolamento comunale" = edifici turistico-ricettivi non di lusso = 5% sul costo dell'intervento determinato mediante computo metrico;

Costo di costruzione = € x 5% = €

ART. 5 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il Proprietario proceda ad alienazione delle aree, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune; egli dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 15 giorni dall'atto del trasferimento.

ART. 6 - MODIFICHE AL S.U.E.

E' consentito apportare in sede di presentazione di titolo abilitativo e/o in fase di esecuzione, modifiche al presente PEC, per l'attuazione della fase 2:

- sulla TAV 15 individuando la sagoma del successivo intervento di modifica della cucina al piano terra, denominato "Intervento C", consistente nella demolizione di edificio esistente (edificio D palazzina di servizio su tav. E1), ricostruzione e traslazione con ampliamento; la sagoma è rappresentata puntualmente sulle planimetrie dei piani interrato, terra e primo con evidenziate le variazioni.

- Nell'elaborato "H2" l'ingombro planimetrico dove è rappresentata la superficie coperta; L'attuazione dell'intervento edilizio è subordinata all'ottenimento del Permesso a costruire non ricorrendo le condizioni di cui all'art. 23 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001 e s.m.i., per l'utilizzo della segnalazione certificata inizio di attività in alternativa al permesso a costruire. L'incremento di superficie utile lorda comporta l'integrazione della cessione delle aree a standard dovute ai sensi dell'art. 3.4. delle NTA e dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e come già regolamentato al precedente art. 5 punto B.

E' consentita altresì la modifica delle volumetrie previste nel progetto nel limite fissato nel 2% (due per cento), dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. riguardante le tolleranze costruttive.

Sono sempre consentite variazioni della volumetria e / o della superficie utile lorda e/ o della superficie utile netta quando riguardino esclusivamente necessità derivanti da richieste specifiche e documentate per l'adeguamento alla normativa di prevenzione incendi ed esigenze igienico sanitarie.

Resta sempre ferma l'osservanza degli indici prescritti dal vigente P.R.G.C. per le "Aree destinate ad insediamenti ricettivi - alberghieri esistenti" art. 3.4 delle N.T.A.

Non sono altresì considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi allo strumento urbanistico comunale ed al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano esecutivo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) modifiche all'assetto delle reti di approvvigionamento e smaltimento oggetto di convenzione;
- b) leggere modifiche alle quote altimetriche indicate e/o alle recinzioni e/o ai muri di contenimento;
- c) modifiche non sostanziali a materiali e/o finiture, così come descritti nel progetto del P.E.C.

Sono sempre fatte salve le acquisizioni preliminari delle autorizzazioni ai fini paesaggistici D.lgs 42/2004 e s.m.i. e L.R. 32/2008 e s.m.i.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui ai precedenti articoli, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune o da fattori esterni non imputabili alla volontà del Proponente.

ART. 7 - SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del Proponente o loro aventi causa.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge n. 666 del 28.06.1943, n. 589 del 03.08.1949, n. 126 del 06.02.1951 oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico previsto dalla legge n. 1150 del 17.08.1942 e s.m.i.

ART. 8 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Il Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competere loro in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ART. 9 - RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti comunali, regionali e statali in vigore, nonché al Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 10 – DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI DI UTILIZZAZIONE DELL'AREA

Ai sensi dell'art. 16 comma 5° della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i., la presente convenzione, ha la durata e la validità di **10 (dieci) anni** dalla data di stipulazione e vincola i Proponenti ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa, previsti per l'intero periodo di durata.

ART. 11 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La convenzione e le sue eventuali e successive integrazioni o modifiche, vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Proponente.
Le spese di trascrizione devono essere versate dal Proponente alla stipula della convenzione od a quella degli atti integrativi o modificativi.

IL PROPONENTE

PER IL COMUNE DI STRESA

.....
.....