

RICHIEDENTE:
Mondobrico Srl
Via Vanoni n°18
15057 – Tortona (AL)

543 - PROGETTO M

VARIANTE n° 02 al PIANO DI LOTTIZZAZIONE
approvato con DCC n. 49/2019

Lottizzazione a Destinazione Commerciale
Viale Industria – Via El Alamein (Vigevano – PV)

2 – BOZZA INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE

Stesura n° 03

Genova, 17 marzo 2026

CONVENZIONE EDILIZIA

INTEGRAZIONE

Stesura n° 03

PREMESSO

Che con Deliberazione C.C. n. 49 del 17 giugno 2019 è stata approvata ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., e con le procedure richiamate al comma 1 dello stesso art. 14, la variante al piano attuativo vigente, relativa all'area sita in Comune di Vigevano viale Industria - via El Alamein;

Che la convenzione edilizia n. 33478/10377 di Rep. in data 12 novembre 2019 rogito Notaio Ileana Maestroni con studio in Vigevano ha sostituito in toto quella stipulata in precedenza dalle parti, con atto in data 28 settembre 2011 n. 28218/7626 di rep.;

Che la convenzione edilizia stipulata in data 12.11.2019 tra il Comune e la parte lottizzante ha disciplinato l'esecuzione dell'intervento di trasformazione urbanistica dell'area localizzata in via El Alamein, consistente nella realizzazione di 4 medie strutture di vendita (per complessivi mq. 11.300 di SUL) e di un edificio con destinazione somministrazione/terziario (SUL mq. 600), compresa la cessione gratuita delle aree da destinarsi a viabilità e verde, unitamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere quali misure perequative, queste ultime, ad oggi, non ancora concluse;

Che l'intervento riguardava l'insediamento di 5 edifici posti in linea, per una SUL complessiva di mq. 11.900, tra loro autonomi e separati (quanto ad accessibilità, a parcheggi e dotazioni di verde) da strade pubbliche ed individuati singolarmente come comparti autonomi, sia per le dotazioni di servizi (parcheggi e aree a verde), che per gli accessi;

Che sulla base dei Permessi di Costruire successivamente rilasciati, la reale SUL risulta pari a mq. 11.888 in luogo dei mq. 11.900 previsti dalla citata convenzione edilizia;

Che con deliberazione GC n. 315 del 27 ottobre 2022 il Comune di Vigevano ha preso atto delle modifiche apportate alla conformazione degli edifici e conseguentemente alla reale

conformazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed ai parcheggi asserviti ad uso pubblico;

Che in conseguenza è stato stipulato in data 16 novembre 2022, n. 35031/11503 di rep., atto di integrazione della convenzione edilizia n. 33478/10377 di Rep. in data 12 novembre 2019, rogito Notaio Ileana Maestroni con studio in Vigevano, e di identificazione catastale;

Che, in virtù della variante al PDC n. 10712019-3 relativa al comparto E e della variante al PDC n. 1069/2019-3 relativa al lotto C, intraprese nell'aprile 2023, la SUL complessiva risulta pari a mq. 11.900 così distribuita:

- Edificio A mq. 2.800
- Edificio B mq. 2.700
- Edificio C mq. 2.400
- Edificio D mq. 4.000
- Edificio E mq. --

Che alla luce delle modificazioni intervenute, il Lotto E, con una ST (Superficie Territoriale) di MQ 2.758,00, è attualmente composto da:

- Area a parcheggio nella disponibilità del soggetto attuatore di mq. 1.814,00;
- Area a verde privato di mq.944,00;

Considerato che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 in data 30/12/2025, è stata adottata la Variante generale al PGT e che pertanto deve essere applicata alla salvaguardia ai sensi dell'art. 13 comma 12 L.R. n. 12/2005, si dà atto che il presente intervento, disciplinato dall'art. 33 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano delle regole adottato, risulta conforme al Piano medesimo.

PREMESSO INOLTRE

Che la convenzione edilizia n. 33478/10377 di Rep. in data 12 novembre 2019 rogito Notaio Ileana Maestroni con studio in Vigevano prevede, all'art. 6.2) "Opere quali misure perequative", la realizzazione di quanto segue:

- Lett a). Riqualficazione di via Rocca Vecchia per un importo totale di € 333.572,00;

- Lett b). Realizzazione della rotatoria nella frazione Piccolini in luogo all'incrocio tra corso Europa e via Gravellona, per un importo totale di € 411.000,00;
- Lett c). Riqualificazione infrastrutture stradali comprensive di interventi sulla ex SS 949, per un importo totale di € 445.428,00;

Che in relazione agli adempimenti di cui all'art. 6.2 della richiamata convenzione edilizia, il Comune di Vigevano con nota PEC del 2 ottobre 2024, in considerazione di emerse priorità di interesse pubblico ha valutato l'opportunità di una parziale modifica degli interventi da realizzarsi, consistente nella realizzazione di un parcheggio pubblico presso il Palazzetto dello Sport localizzato in via Cappuccini, in luogo della rotatoria nella frazione Piccolini;

Che Mondobrico srl soggetto attuatore del PL, nella persona del Legale Rappresentante, con nota PEC del 28 novembre 2024, nel prendere atto della proposta di parziale modifica degli interventi da realizzarsi avanzata dal Comune di Vigevano con la nota PEC del 2 ottobre 2024, comunicava di condividere e accettare tale proposta, trasmettendo inoltre Relazione di Inquadramento delle Opere Perequative Sostitutive adeguate alla medesima, a firma dell'arch. Stefano Ferrera;

TUTTO CIO' PREMESSO

Vista la deliberazione C.C. n. ____ del _____, con la quale è stata approvato ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., e con le procedure richiamate al comma 5 dello stesso art. 14, il progetto di variante al piano attuativo vigente, relativa all'area sita in Comune di Vigevano viale Industria - via El Alamein individuata con perimetro rosso in tutti gli elaborati grafici;

Constatato che il progetto di variante prevede l'insediamento di un pubblico esercizio a destinazione terziaria all'interno del comparto E, consistente in un'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande avente SUL di mq. 325,00;

Vista la bozza di convenzione fra il Comune di Vigevano e la Parte lottizzante, già facente parte degli elaborati approvati dal C.C.;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - Disposizioni preliminari e progetto di variante al PL

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Fanno parte integrante del presente atto, il progetto di variante al PL con i relativi elaborati tecnici ed allegati depositati in atti ed approvati dal Consiglio Comunale:

PARTE GENERALE

1. Relazione tecnica illustrativa generale - Stesura n° 03
2. Bozza modifica alla convenzione - Stesura n° ..

OPERE PIANO DI LOTTIZZAZIONE

3. Relazione tecnica illustrativa opere interne al lotto - Lotto E - Stesura n° 02
4. Documentazione cartografica - PL - stesura n° 02
5. Documentazione fotografica stato di fatto - PL
6. Elaborati grafici:
 - 6.1 TAV 01M ter - Stato approvato: Planimetria
 - 6.2 TAV 02M bis - Stato approvato: Reti tecnologiche esistenti
 - 6.3 TAV 03M bis - Stato approvato: Essenze arboree
 - 6.4 TAV 04M bis - Stato approvato: Illuminazione verde
 - 6.5 TAV 05M bis - Stato approvato: Irrigazione verde
 - 6.6 TAV 06M bis - Progetto: Inserimento urbano del progetto
 - 6.7 TAV 07M bis - Progetto: Planivolumetrico e profilo
 - 6.8 TAV 08M ter - Progetto: Verifiche urbanistiche
 - 6.9 TAV 09M bis - Progetto: Verifiche aree per servizi
 - 6.10 TAV 10M bis - Progetto: Verifiche superficie permeabile
 - 6.11 TAV 11M bis - Progetto: Reti tecnologiche e rete fognaria
7. Dichiarazione calcolo oneri da corrispondere
8. Fotoinserimento - PL

OPERE PEREQUATIVE

9. Relazione tecnica illustrativa - OOPP (ex ALL01) - stesura n° 02
10. Quadro di raffronto tra OOPP approvate e proposte
11. Documentazione fotografica - OOPP
12. Documentazione cartografica - OOPP - stesura n° 02
13. Corrispondenza Comune / Mondobrico
14. Elenco Prezzi Unitari - 2° stesura
15. Computo Metrico Estimativo - 5° stesura
16. Quadro di incidenza della manodopera - 2° stesura
17. Capitolato Speciale d'Appalto
18. Contratto d'Appalto
19. Piano di Sicurezza e Coordinamento
20. Piano di Manutenzione
21. Cronoprogramma
22. Fascicolo dell'opera
23. Relazione di invarianza idraulica
24. Fotoinserimento - OOPP
25. Elaborati grafici:
 - 25.1 TAV 12M - Planimetria stato di fatto
 - 25.2 TAV 13M - Planimetria Stato di progetto
 - 25.3 TAV 14M - Planimetria di raffronto
 - 25.4 TAV 15M - Smaltimento acque meteoriche e impianto di illuminazione
 - 25.5 TAV 16M - Segnaletica orizzontale e verticale

ART. 2 - Modifica delle opere perequative

A parziale modifica di quanto previsto dall'art. 6.2 "Opere quali misure perequative" di cui alla convenzione edilizia n. 33478/1037 di rep. in data 12.11.2019 integrata in data 17.11.2022, che prevedeva le seguenti opere:

- riqualificazione della Via Rocca Vecchia € 333.572,00
- realizzazione della rotatoria nella Frazione Piccolini € 411.000,00
- riqualificazione infrastrutture stradali € 445.428,00

e così in totale € 1.190.000,00.

Dato atto che in forza di perizia di variante fine lavoro relativa alle asfaltature pervenuta in data 16.10.2024 P.G. 80422 si dà atto che sono già stati realizzati lavori di asfaltature

per complessivi € 490.072,19 in adempimento di quanto previsto al sopra citato art. 6.2 lett. c).

In virtù della nota pec del Comune di Vigevano 2.10.2024, nonché della conseguente presa d'atto da parte di Mondobrico Srl con nota pec 28.11.2024, a parziale modifica del sopra citato art. 6.2 dell'originaria convenzione, le opere quali misure perequative vengono modificate come di seguito:

- monetizzazione degli importi relativi alla riqualificazione della Via Rocca Vecchia pari a € 333.572,00
 - realizzazione di un parcheggio pubblico presso il Palazzetto dello Sport localizzato in Via Capuccini pari a € 341.363,12
 - riqualificazione incrocio Frazione Piccolini pari a € 25.000,00
 - riqualificazione infrastrutture stradali pari a € 490.072,91 (già realizzate)
- e così in totale € 1.190.008,03

ART. 3 - Individuazione aree private di uso pubblico

Le aree con destinazione a parcheggi da asservire ad uso pubblico nel vigente PL, pari ad una superficie complessiva di mq. 14.996, devono essere - a fronte di un aumento di superficie utile previsto in variante di mq. 325 - incrementate nella misura del 100% della SUL, e quindi di mq. 325, e così in totale mq. 15.321 (mq. 14.996 + mq. 325).

Preso atto che la previsione di aree a parcheggio previste nel PL in variante è pari a mq. 15.343 (superiore a mq. 15.321), la stessa risulta conforme alle prescrizioni.

Ad oggi, in attuazione dell'originario PL, risultano asservite ad uso pubblico aree a parcheggio per complessivi mq. 13.625, in forza dei seguenti atti di asservimento:

Atto asservimento uso pubblico 6.8.2024 n. 9575 rep. 8294 racc. 5901 lotto A, mq. 2.753

Atto asservimento uso pubblico 6.8.2024 n. 9579 rep. 8295 racc. 5902 lotto B, mq. 3.448

Atto asservimento uso pubblico 6.8.2024 n. 9580 rep. 8296 racc. 5903 lotto C, mq. 3.705

Atto asservimento uso pubblico 6.8.2024 n. 9583 rep. 8297 racc. 5904 lotto D, mq. 3.719

Conseguentemente, in attuazione dell'originario PL, risultano da asservire ad uso pubblico mq. 1.371 oltre a mq. 347 in forza dell'approvata variante, e così in totale mq. 1.718