



Dott. FILIPPO CALARCO
NOTAIO
Via sant'Orsola n. 13
Tel. 035 222859 - Fax 035 236258
24122 BERGAMO

----- N. 38.944 di Repertorio N. 9.367 di Raccolta -----

----- **CONVENZIONE** -----

----- relativa al Programma Integrato di Intervento ("P.I.I.") -----

----- ai sensi degli articoli 87 e seguenti -----

----- della Legge Urbanistica Regionale n.ro 12/2005 -----

----- per la ristrutturazione urbanistica -----

----- di un comparto edilizio in Verdello, -----

----- compreso fra le Vie Marconi e IV Novembre -----

----- **REPUBBLICA ITALIANA** -----

L'anno **duemilaotto**, il giorno **trenta** del mese di **dicembre**, -----

----- **30 dicembre 2008** -----

in **Bergamo**, nel mio Studio professionale sito in via Sant'Orsola n. 13, -----

Avanti a me dott. **FILIPPO CALARCO**, Notaio in Bergamo, iscritto nel Ruolo
dei Notai del Collegio Notarile di Bergamo, senza assistenza dei testimoni, -----

----- **SONO PRESENTI I SIGNORI** -----

- Tinelli Arch. Giovanni, nato a Vaprio d'Adda il giorno 22 giugno 1947, domiciliato
per la carica presso la casa municipale dell'infra indicato Comune, il quale interviene
al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'"Area Territorio" del Comune di
Verdello, e, come tale, quale legale rappresentante del: -----

----- **"COMUNE DI VERDELLO"** -----

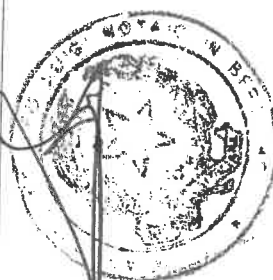
con casa municipale in Verdello (BG), via Cavour n.ro 23, codice fiscale:
00268310166, tale confermato con decreto del Sindaco di Verdello in data 03 genna-
io 2008, n.ro 39 di Prot., che, in copia conforme all'originale, **si allega al presente**
atto sotto la lettera "A", ed in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comuna-
le in data 21 luglio 2008, n.ro 14, ed in data 06 ottobre 2008, n.ro 23, che, in copie

COMUNE DI VERDELLO (E)

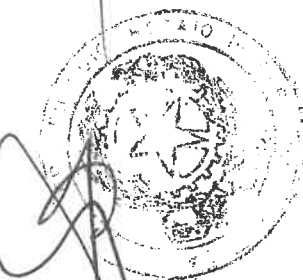
13 MAG. 2009

PROT. 5499 CL.
ASC. CAT.

REGISTRATO A BERGAMO 1
IL 08/01/2009
AL N. 259 SERIE 1T
ESATTEURO 323,00



TRASCritto A BERGAMO
IL 09/01/2009
AL N. RI 1040/660
ESATTEURO 90,00



conformi agli originali, si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C"; -----

(d'ora innanzi, più brevemente: "**Comune**"); -----

- Novelli Paolo, nato a Seriate (BG) il giorno 04 (quattro) novembre 1960, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'infra indicata Società, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e, come tale, legale rappresentante della Società a responsabilità limitata: -----

----- "**Immobiliare Miriade S.r.l.**" -----

con sede legale in Stezzano (BG), via Azzano San Paolo n.ro 14/C, capitale sociale di Euro 10.000,00, interamente versato, partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo: 03443190164, società di nazionalità italiana, munito dei necessari poteri in forza di legge e dello statuto sociale vigente; ---
(d'ora innanzi, più brevemente: "**proprietario**" e/o "**Soggetto attuatore**"). -----

Io Notaio sono certo della identità personale dei Signori comparenti i quali, con il presente atto, -----

----- **premesse** -----

1) che la Società "Immobiliare Miriade S.r.l." è proprietaria in Comune di Verdello sia di un compendio immobiliare avente un'area di mq. 1.956 (metri quadri milleenovecentocinquantasei), un volume edificato di mc. 3.134 (metri cubi tremilacentotrentaquattro) ed una superficie coperta di mq. 726 (metri quadric settecentoventisei) - sia di un compendio immobiliare di mq. 1.018 (metri quadri millediciotto), con volume edificato di mc. 980 (novecentottanta) ed una superficie coperta di mq. 153 (metri quadri centocinquantatré); -----

2) che il compendio e l'area di cui sopra, nella loro attuale consistenza, sono esattamente così a descriversi: -----

2.1) l'intero complesso immobiliare avente accesso da via IV Novembre

n.ro 28 e da via **Guglielmo Marconi**, edificato sul terreno pertinenziale ed esclusivo di cui al Foglio 9 (nella mappa elettronica Foglio 904, All. A), particelle 1250 di ettari 0.00.15 (Ente Urbano), 1469 di ettari 0.09.50 (Ente Urbano) e 4453 di ettari 0.00.35 (Ente Urbano), costituito da: -----

2.1.1) il **fabbricato ad uso abitativo disposto su quattro piani**, collegati da scala interna pertinenziale ed esclusiva, composto da portico, ingresso, cucina, tre locali e, in corpo staccato, tettoia, ubicati al piano terra, disimpegno, tre locali, un bagno e due balconi ubicati al piano primo, soffitta ubicata al piano secondo e cantina ubicata al piano interrato; -----

censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, al **Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1250 (milleduecentocinquant)** con **graffata la particella 1469 (millequattrocentosessantatré)** - via IV Novembre n.ro 28 - piano INT/T/1, scala 2 - categoria A/3 - classe 1 - consistenza vani 8 - superficie catastale mq 454,48; -----

2.1.2) l'**autorimessa** ubicata al **piano terra**, pertinenziale al fabbricato ad uso abitativo sopra indicato alla lettera a); -----

censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, al **Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 4453 (quattromilaquattrocentocinquantatré)** - via IV Novembre n.ro 28 - piano T - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq 30 - rendita catastale Euro 63,52. -----

Confini a corpo: via IV Novembre, particelle 1249, 1473 e di nuovo 1249, via **Guglielmo Marconi** e roggia. -----

2.1.3) l'intero complesso immobiliare avente accesso da via **IV Novembre** n.ri 30, 32 e 34 e da via **Guglielmo Marconi** n.ro 19, costituito dai seguenti

immobili: -----

- **l'appartamento** disposto **su due piani**, collegati da scala interna pertinenziale ed esclusiva, composto da ingresso, quattro locali, disimpegno, cucina e cortile esclusivo ubicati al piano terra, tre locali, disimpegno, due bagni - di cui uno con antibagno - e balcone ubicati al piano primo; -----

censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, al **Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1249 (milleduecentoquarantanove) subalterno 703 (settecentotré)** - via IV Novembre n.ro 32 - piano T/1 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza vani 10 - superficie catastale mq 276 - rendita catastale Euro 800,51 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); -----

- **l'appartamento** ubicato al **piano secondo**, composto da quattro locali, disimpegno, cucina, un bagno ed un ripostiglio; -----

censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, al **Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1249 (milleduecentoquarantanove) subalterno 701 (settecentouno)** - via IV Novembre n.ro 34 - piano 2 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza vani 6 - superficie catastale mq 129 - rendita catastale Euro 402,84 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); -----

- **la cantina** ubicata al **piano interrato**, composta da un locale; -----

censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, al **Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1249 (milleduecentoquarantanove) subalterno 14 (quattordici)** - via IV Novembre n.ro 32 - piano S1 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza mq 25 - superficie catastale mq 35 - rendita catastale Euro 58,10 (classamento e rendita propo-

sti D.M. 701/94); -----

- **la porzione di fabbricato** disposta **su due piani**, composta da autorimessa ubicata al piano terra e ripostiglio ubicato al piano primo; -----

censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, al **Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1296 (milleduecentonovantasei) subalterno 701 (settecentouno)** - via IV Novembre n.ro 30 - piano T/1 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq 44 - superficie catastale mq 29 - rendita catastale Euro 93,17 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); -----

- **la porzione di fabbricato** disposta **su due piani**, composta da magazzino ubicato al piano terra e magazzino ubicato al piano primo; -----

censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, al **Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1473 (millequattrocentosettantatré) subalterno 701 (settecentouno)** - via IV Novembre n.ro 30 - piano T/1 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza mq 43 - superficie catastale mq 47 - rendita catastale Euro 99,93 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); -----

- **la porzione di fabbricato** ubicata al **piano terra**, composta da portico e locale di sgombero; -----

censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, al **Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1713 (millesettecentotredici) subalterno 3 (tre)** - via IV Novembre n.ro 30 - piano T - categoria C/2 - classe 2 - consistenza mq 48 - superficie catastale mq 51 - rendita catastale Euro 111,55 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); -

- **il fabbricato** ubicato al **piano terra**, con annessa area pertinenziale ed esclusiva,

composto da portico e due locali magazzino; -----

censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, **al Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1297 (milleduecentonovantasette)** - via Guglielmo Marconi n.ro 19 - piano T - categoria C/2 - classe 1 - consistenza mq 58 - rendita catastale Euro 113,83; -----

- **la porzione di fabbricato** disposta su due piani, composta da autorimessa ubicata al piano terra e ripostiglio ubicato al piano primo; -----

censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, **al Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1296 (milleduecentonovantasei) subalterno 3 (tre)** - via Guglielmo Marconi n.ro 19 - piano T/1 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq 52 - rendita catastale Euro 110,11; -----

- **la porzione di fabbricato** disposta su due piani, composta da autorimessa ubicata al piano terra e ripostiglio ubicato al piano primo; -----

censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, **al Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1296 (milleduecentonovantasei) subalterno 4 (quattro)** - via Guglielmo Marconi n.ro 19 - piano T/1 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq 30 - rendita catastale Euro 63,52; -----

- **la porzione di fabbricato** disposta su due piani, composta da due locali magazzino ubicati al piano terra e due locali magazzino ubicati al piano primo; -----

censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, **al Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1473 (millequattrocentosettantatré) subalterno 2 (due)** - via Gugliel-

mo Marconi n.ro 19 - piano T/1 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza mq 105 - rendita catastale Euro 206,07; -----

- la **porzione di fabbricato** ubicata al **piano terra**, composta da sei locali di sgombero; -----

censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, in ditta catastale aggiornata, **al Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1713 (millesettecentotredici) subalterno 4 (quattro)** - via Guglielmo Marconi n.ro 19 - piano T - categoria C/2 - classe 1 - consistenza mq 95 - rendita catastale Euro 186,44; -----

con la piena ed esclusiva proprietà dei beni censibili comuni attualmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Verdello al **Foglio 9 (nove)**, come segue: -----

- **particella 1249 (milleduecentoquarantanove) subalterno 706 (settecentosei)** - via IV Novembre n.ro 30 - piano T - categoria area urbana - superficie catastale mq 290, -----

- **particella 1249 (milleduecentoquarantanove) subalterno 707 (settecentosette)** - via IV Novembre n.ro 32 - piano 2 - categoria in corso di definizione (piccolo an-dito al piano secondo); -----

- **particella 1249 (milleduecentoquarantanove) subalterno 708 (settecentootto)** - via Guglielmo Marconi n.ro 19 - piano T - categoria area urbana - superficie catasta-le mq 900, -----

tutte in dipendenza della denuncia di variazione per stralcio di parti comuni in data in data 22 luglio 2008, n.ro BG0252146 di protocollo; -----

3) che i **compendii immobiliari sopra indicati** sono interamente interessati dal presente "P.I.I." e sono di proprietà privata; -----

4) che l'accesso **alla proprietà sopra indicate** avviene a nord dalla via IV

Novembre ed a sud dalla via Marconi; -----

5) che il lato est confina con la proprietà Nozza (od avanti causa) e con la proprietà Locatelli Beatrice, Mauro e Silvia ed il lato ovest con la strada pedonale ottenuta dalla copertura della roggia Colleonesca; -----

6) che il fabbricato di proprietà Locatelli Beatrice, Mauro e Silvia, come indicato nei disegni allegati, per circa mt. 16 (metri lineari sedici) a partire dal confine Nozza verso ovest, è esclusa dal "P.I.I."; -----

7) che il "Comune di Verdello" è dotato di P.R.G. vigente, il quale classifica l'immobile in oggetto zona omogenea "B1 di corona al Centro Storico" con i seguenti indici di edificabilità: -----

- densità fondiaria: 1,8 (uno virgola otto) mc/mq; -----

- copertura: 40% (quaranta per cento); -----

- distacchi da edifici: 10 (dieci) m.; -----

- distacchi dalle strade 5 (cinque) m.; -----

- altezza: 10 (dieci) m.; -----

il progetto edilizio del "P.I.I." comporta una variante al P.R.G. vigente in particolare per quanto riguarda gli indici di edificabilità tenuto conto della servitù da istituirsi sulla predetta proprietà Locatelli Beatrice, Mauro e Silvia esclusa dal "P.I.I." denominata "altius non tollendi" perché non abbiano a formarsi distacchi irregolari fra i fabbricati nuovi e quelli esistenti che verranno conservati; -----

la edificazione lungo il lato est del "P.I.I." è prevista adiacente al lato Nozza (particella 1208); -----

8) che sul comparto del "P.I.I." non esiste alcun vincolo paesaggistico-ambientale, né di altra natura; -----

9) che è stato predisposto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n.ro

12/2005, artt. 87 e seguenti, e in variante al P.R.G., un "P.I.I." per la riorganizzazione urbanistico-edilizia e ambientale del sopraindicato comparto e che il detto programma prevede: la demolizione dei fabbricati interni al perimetro del "P.I.I.", la costruzione di nuovi edifici, la realizzazione di 2 (due) piani interrati per parcheggi di uso privato e di uso pubblico e la costruzione di una strada, con parcheggi a raso, collegante in lato ovest del programma, le vie Marconi e IV Novembre; -----

nei piani interrati è prevista la collocazione di alcuni servizi generali del complesso; -----

le aree interrate dei parcheggi sono dotate di impianto "Sprinklers"; -----

10) che costituiscono parte sostanziale ed integrante del presente schema di convenzione, **di cui si allega al presente atto sotto la lettera "E" la relativa copia conforme all'originale della bozza di testo approvata dal Comune di Verdello**, gli elaborati del "P.I.I." (con richiamo al contenuto descrittivo della relazione e al progetto architettonico) come di seguito elencati: -----

- Allegato A: Relazione Architettonica; -----
- Allegato B: Schema di Convenzione; -----
- Allegato C: Costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria; -----
- Allegato D: Atto notarile del diritto di proprietà famiglia Locatelli e famiglia Magoni; -----
- Allegato E: Norme Tecniche di Attuazione del "P.I.I."; -----
- Allegato F: Relazione Geologica e Idrogeologica; -----
- Allegato G: Relazione sul risparmio energetico e impatto acustico; -----
- Allegato H: Relazione Ambientale; -----
- Allegato I: Relazione Viabilistica; -----
- Allegato L: Cronoprogramma; -----

ELABORATI GRAFICI: -----

- R01 - Rilievo sdf - plan. generale quotata - 1/100 A0 apr-08; -----
- R02 - Rilievo sdf - plan. demoliz. e sezioni - varie A0 apr-08; -----
- A33 - Inquadramento territoriale - estratti - varie A0 apr-08; -----
- A34 - Planimetria generale "P.I.I." - 1/100 A0 apr-08; -----
- A35 - Pianta piani terra - 1/100 A0 apr-08; -----
- A36 - Piante edifici A e B - ville sovrapposte - 1/100 A0 apr-08; -----
- A37 - Piante edificio C - casa Locatelli - 1/100 A0 apr-08; -----
- A38 - Pianta primo livello interrato - 1/100 A0 apr-08; -----
- A39 - Pianta secondo livello interrato - 1/100 A0 apr-08; -----
- A40 - Sezioni AA BB - 1/100 A0 apr-08; -----
- A41 - Sezioni CC DD - 1/100 A0 apr-08; -----
- A42 - Prospetti - 1/100 A0 apr-08; -----

10) che i contenuti dei suddetti elaborati potranno essere meglio precisati in sede di domande per il "permesso di costruire o di "denuncia di inizio attività" che dovranno essere inoltrati per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente "P.I.I.", si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro; -----

11) che il "P.I.I." è stato redatto in variante al vigente Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 luglio 2008, n.ro 14, e definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 06 ottobre 2008, n.ro 23, divenuta efficace ai sensi di legge; -----

12) che l'intervento interessa un'area fabbricata di 3.073,93 (tremilasettantatré virgola novantatré) mq, su cui insiste la previsione di un volume da edificare di 10.736,62 (diecimilasettecentotrentasei virgola sessantadue) mc fuori terra, oltre a

prevedere due piani interrati per parcheggio pubblico e privato; -----

è infine prevista la realizzazione di una strada pubblica fra le vie Marconi e IV Novembre e n.ro 27 (ventisette) stalli di parcheggi a raso; -----

la realizzazione della strada di collegamento con i parcheggi a raso è a carico del "soggetto attuatore" del presente "P.I.I." e la medesima sarà ceduta a titolo gratuito al "Comune" al quale verrà anche ceduto gratuitamente il diritto di lastrico solare perpetuo per accogliere le funzioni pubbliche; -----

la gestione delle opere di urbanizzazione primaria, realizzata dal "soggetto attuatore" del "P.I.I." e che saranno cedute a titolo gratuito al "Comune", verrà assunta dal "Comune" a collaudo positivo e in ogni caso nella forma di gestione condominiale;

13) che le indicazioni planivolumetriche e progettuali del "P.I.I." devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda: -----

- le tipologie abitative; -----

- la volumetria complessiva realizzabile e l'articolazione spaziale; -----

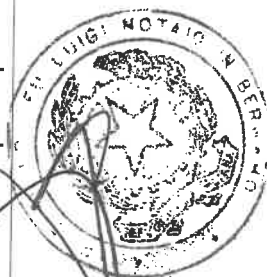
- la superficie coperta, le altezze degli edifici, l'articolazione dei corpi di fabbrica, con gli arretramenti e le bucatore; -----

- i caratteri architettonici, materiali di finitura e delle facciate, la forma e il posizionamento delle aperture, le modanature e gli apparati decorativi; -----

- la localizzazione ed il dimensionamento degli spazi pubblici; -----

devono invece intendersi come indicazioni di massima, modificabili in sede di richiesta di permesso di costruire o di D.I.A., il taglio delle unità immobiliari, lo schema dei piani interrati, la conformazione e l'esatta quota d'imposta e pendenza delle coperture; -----

14) che l'intervento interessa la demolizione totale dei fabbricati esistenti nell'area "P.I.I." e la costruzione degli edifici e dei parcheggi e quant'altro previsto dal



progetto; -----

15) che l'intervento dovrà avere le certificazioni di legge; -----

16) che il "P.I.I." prevede il concorso di un soggetto e di risorse private e di un soggetto pubblico ("Comune di Verdello") benché il soggetto privato Società "Immobiliare Miriade S.r.l." dichiara di accollarsi tutta la spesa necessaria per l'attuazione del "P.I.I.", esonerando il "Comune" da ogni impegno di spesa; -----

17) il presente "P.I.I." non è sottoposto a valutazione d'impatto ambientale; -----

----- **tutto ciò premesso** -----

e ritenuto che costituisce presupposto essenziale e forma parte integrante e sostanziale di quanto segue, tra il "COMUNE DI VERDELLO" e la Società "Immobiliare Miriade S.r.l." -----

----- **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:** -----

----- **Art. 1 - Validità delle premesse** -----

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, unitamente agli allegati tecnici, alle deliberazioni autorizzative, ai provvedimenti di controllo. -----

----- **Art. 2 - Attuazione del "P.I.I."** -----

L'attuazione del Piano Integrato di Intervento sull'area in premessa, avverrà in conformità alla presente Convenzione, nonché alle indicazioni contenute nella Relazione e negli elaborati grafici depositati agli atti comunali. -----

Il "P.I.I." sarà attuato attraverso interventi di demolizione e di costruzione edilizia. -----

E' prevista inoltre la costruzione di due piani interrati destinati a parcheggi pubblici e privati e la formazione di una strada di collegamento fra le vie Marconi e IV Novembre dotata di parcheggi pubblici sui due lati della strada stessa. -----

Il soggetto attuatore del "P.I.I." si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi descritti e che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune. -----

----- **Art. 3 - Aree a standard urbanistico e loro monetizzazione** -----

----- **Standard Urbanistici** -----

Il volume degli edifici dell'intero comparto (calcolato all'intradosso del solaio di copertura e al lordo dei muri) è di mc 10.736,62 (diecimilasettecentotrentasei virgola sessantadue), di cui 6.816,06 (seimilaottocentosedici virgola zero sei) adibito a residenza. -----

Applicando a quest'ultimo il parametro di mc 100 (cento)=1 (uno) abitante teorico previsto, si ottiene una capacità insediativa teorica di 69 (sessantanove) abitanti.

Considerata la dotazione di mq 26,5 (ventisei virgola cinque) per ogni abitante, il fabbisogno di area standard per la parte residenziale risulta ab. 69 (sessantanove) x mq 26,5 (ventisei virgola cinque)= mq 1.828,50 (milleottocentoventotto virgola cinquanta). -----

La superficie lorda destinata alle attività commerciali (banca, hotel, ristorante, pianobar) risulta invece essere pari a mq 1.245,80 (milleduecentoquarantacinque virgola ottanta), alla quale va applicato il parametro di 1 (un) mq di area standard ogni 1 (un) mq di superficie commerciale, ottenendo mq 1.245,80 (milleduecentoquarantacinque virgola ottanta) x 1 (uno)= mq 1.245,80 (milleduecentoquarantacinque virgola ottanta) di area standard. -----

Il fabbisogno di area standard complessivo risulta pertanto mq 1.828,50 (milleottocentoventotto virgola cinquanta) + mq 1.245,80 (milleduecentoquarantacinque

virgola ottanta)= mq 3.074,30 (tremilasettantaquattro virgola trenta). -----

Parte di questa area viene reperita all'interno dell'intervento e ceduta al "Comune di Verdello" mediante la realizzazione di parcheggi a raso di superficie - mq 938,86 (novecentotrentotto virgola ottantasei) - e posti auto nel parcheggio interrato - mq 756,80 (settecentocinquantasei virgola ottanta) - per un totale di mq 1.695,66 (milleseicentonovantacinque virgola sessantasei). -----

La restante parte di area standard [mq 3.074,30 (tremilasettantaquattro virgola trenta) - mq 1.695,66 (milleseicentonovantacinque virgola sessantasei)= mq 1.378,64 (milletrecentosettantotto virgola sessantaquattro)] viene monetizzata: mq 1.378,64 (milletrecentosettantotto virgola sessantaquattro) x 100 (cento) Euro/mq= Euro 137.864,00 (centotrentasettemilaottocentosessantaquattro e centesimi zero). -----

----- **Oneri Di Urbanizzazione** -----

Il tipo di intervento in oggetto è di nuova costruzione. -----

Gli oneri di urbanizzazione conseguenti sono: -----

- Urbanizzazione primaria: -----

* parte residenziale: mc 6.816,06 (seimilaottocentosedici virgola zero sei) x Euro 2,90 (due e centesimi novanta)= Euro 19.766,57 (diciannovemilasettecentosessantasei e centesimi cinquantasette); -----

* parte commerciale: mq 1.245,80 (milleduecentoquarantacinque virgola ottanta) x Euro 29,70 (ventinove e centesimi settanta)= Euro 37.000,26 (trentasettemila e centesimi ventisei); -----

* sommano Euro 56.766,83 (cinquantaseimilasettecentosessantasei e centesimi ottantatré); -----

- Urbanizzazione secondaria: -----

* parte residenziale: mc 6.816,06 (seimilaottocentosedici virgola zero sei) x

Euro 4,70 (quattro e centesimi settanta)= Euro 32.035,48 (trentadue milatrentacinque e centesimi quarantotto); -----

* parte commerciale: mq 1.245,80 (milleduecentoquarantacinque virgola ottanta) x Euro 14,70 (quattordici e centesimi settanta)= Euro 18.313,26 (diciottomilatrecentotredici e centesimi ventisei); -----

* sommano Euro 50.348,74 (cinquantamilatrecentoquarantotto e centesimi settantaquattro). -----

Totale oneri urbanizzazione primaria e secondaria Euro 107.115,58 (centosettemilacentoquindici e centesimi cinquantotto) - arrotondati. -----

----- **Opere Di Urbanizzazione** -----

La Società "Immobiliare Miriade S.r.l." chiede di eseguire direttamente le opere previste nell'area destinata a parcheggio pubblico, così come descritte nel precedente punto 8. (demolizione manufatti esistenti, costruzione parcheggi a raso, scavi sotterranei per parcheggio interrato). -----

Come da "Allegato C" del "P.I.I.": "costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria", la **stima delle opere** da realizzare [in luogo della monetizzazione è di Euro 497.500,00 (quattrocentonovantasettemilacinquecento e centesimi zero)] al netto oneri fiscali e professionali, calcolati come segue: -----

- Parcheggi a raso su lastrico solare n.ro 27 (ventisette) x 3.000,00 (tremila e centesimi zero) Euro/cad.= Euro 81.000,00 (ottantunomila e centesimi zero); -----

- n.ro 16 (sedici) box al 1° livello interrato x 12.000,00 (dodicimila e centesimi zero) Euro/cad.= Euro 192.000,00 (centonovantaduemila e centesimi zero); -----

- n.ro 17 (diciassette) stalli al 1° livello interrato x 8.500,00 (ottomilacinquecento e centesimi zero) Euro/cad.= Euro 144.500,00 (centoquarantaquattromilacinquecento e centesimi zero); -----

- strada fra via Marconi e IV novembre: Euro 80.000,00 (ottantamila e centesimi zero).

Il costo degli oneri dovuti è come di seguito: -----

- monetizzazione area standard: Euro 137.864,00 (centotrentasettemilaottocentesesantaquattro e centesimi zero); -----

- oneri di urbanizzazione: Euro 107.115,58 (centosettemilacentoquindici e centesimi cinquantotto); -----

- sommano Euro 244.979,58 (duecentoquarantaquattromilanovecentosettantanove e centesimi cinquantotto). -----

La Società "Immobiliare Miriade S.r.l." cede con il costo delle opere primarie previste, e che intendono realizzare direttamente, come onere qualitativo la differenza rispetto al costo degli oneri dovuti, e precisamente: Euro 497.500,00 (quattrocen-tonovantasettemilacinquecento e centesimi zero) - Euro 244.979,58 (duecentoqua-rantaquattromilanovecentosettantanove e centesimi cinquantotto) = Euro 252.520,42 (duecentocinquantaduemilacinquecentoventi e centesimi quarantadue). -----

----- Art. 4 - Limiti di edificabilità -----

La Società "Immobiliare Miriade S.r.l." si obbliga, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati, a realizzare l'intervento previsto dal "P.I.I.", ol-tre a realizzare l'autorimessa sotterranea di 2 (due) piani di area netta di mq 4.486,50 (quattromilaquattrocentottantasei virgola cinquanta) - di cui 743,37 (settecentoqua-rantatré virgola trentasette) mq a destinazione pubblica - superiore alla dotazione mi-nima obbligatoria di 1 (un) mq/10 (dieci) mc - mq 10.736,62 (diecimilasettecentotren-tasei virgola sessantadue) : 10 (dieci) x 1 (uno) = 1.073,66 (millesettantatré virgola sessantasei) mq. -----

La Società "Immobiliare Miriade S.r.l." si fa carico di tutti i costi e dell'esecu-zione di tutti gli interventi di urbanizzazione primaria. -----

Art. 5 - Vincoli progettuali

Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della legge regionale 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, limitate modificazioni planivolumetriche che non alterino i rapporti proporzionali fra gli elementi architettonici e le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del "P.I.I.", non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica, ne venga ridotta la qualità, la durabilità, la possibilità di manutenzione.

Tali varianti sono approvate con le normali procedure di richieste per il permesso di costruire.

Art. 6 - Oneri di urbanizzazione

e contributo sul costo di costruzione

Il tipo di intervento in oggetto è di nuova costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione conseguenti sono:

- Urbanizzazione primaria:

* parte residenziale: mc 6.816,06 (seimilaottocentosedici virgola zero sei) x Euro 2,90 (due e centesimi novanta) = Euro 19.766,57 (diciannovemilasettecentosessantasei e centesimi cinquantasette);

* parte commerciale: mq 1.245,80 (milleduecentoquarantacinque e centesimi ottanta) x Euro 29,70 (ventinove e centesimi settanta) = Euro 37.000,26 (trentasettemila e centesimi ventisei);

* sommano Euro 56.766,83 (cinquantaseimilasettecentosessantasei e centesimi ottantatré);

- Urbanizzazione secondaria:

* parte residenziale: mc 6.816,06 (seimilaottocentosedici virgola zero sei) x Euro 4,70 (quattro virgola settanta) = Euro 32.035,48 (trentaduemilatrentacinque e centesimi quarantotto); -----

* parte commerciale: mq 1.245,80 (milleduecentoquarantacinque virgola ottanta) x Euro 14,70 (quattordici e centesimi settanta)= Euro 18.313,26 (diciottomilatrecentotredici e centesimi ventisei); -----

* sommano Euro 50.348,74 (cinquantamilatrecentoquarantotto e centesimi settantaquattro). -----

Totale oneri urbanizzazione primaria e secondaria Euro 107.115,58 (centosettamilacentoquindici e centesimi cinquantotto). -----

Oltre agli oneri di urbanizzazione, in base all'art. 43 della Legge Regionale n.ro 12/2005, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi. -----

----- **Art. 7 - Permessi per costruire** -----

Entro tre mesi dalla sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione il soggetto attuatore dovrà presentare domanda per ottenere i permessi per costruire o presentare le Dichiarazioni di Inizio Attività, per l'edificazione in conformità al "P.I.I.", che saranno rilasciate subordinatamente alla registrazione e trascrizione della convenzione. -----

Il rilascio dei permessi per costruire o le Dichiarazioni di Inizio Attività sono subordinati al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso. -----

Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati, in maniera corrispondente e proporzionale al volume/alla su-

perficie lorda di pavimento dell'intervento, i costi delle opere direttamente realizzate dal "soggetto attuatore" secondo la presente convenzione. -----

Per i permessi rilasciati dopo il termine di validità del "P.I.I.", gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati per i singoli permessi per costruire con deliberazione comunale ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale 05 dicembre 1977, n.ro 60 e successive modificazioni ed integrazioni, sono dovuti per intero. -----

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione degli impegni convenzionali. -----

----- **Art. 8 - Esecuzione diretta** -----

----- **e differita delle opere di urbanizzazione** -----

Il "Comune di Verdello" autorizza il "soggetto attuatore" ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste come descritto nelle tavole grafiche con particolare riferimento alla stima del costo delle opere su base parametrica. -----

Le opere di cui sopra sono: la strada fra le vie Marconi e IV Novembre, con finiture superficiali tipo "Korodur", e gli stalli e box interrati. -----

Il "soggetto attuatore" si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione così come evidenziate sugli elaborati del progetto di "P.I.I.", assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione esecutiva, la direzione lavori, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e l'esecuzione dei lavori, allacciamenti ai pubblici servizi collaudi. -----

La stima integrale delle opere elencate (stalli, box, parcheggi a raso, nuova strada) è di Euro 497.500,00 (quattrocentonovantasettemilacinquecento e centesimi zero). -----

Il "soggetto attuatore" assume a propria cura e spesa la realizzazione delle opere descritte e stimate di Euro 497.500,00 (quattrocentonovantasettemilacinque-

cento e centesimi zero) e a consegnarle al "Comune" dopo il collaudo favorevole, chiavi in mano. -----

Nel caso il soggetto attuatore eseguisse per parti distinte e in tempi separati la ristrutturazione prevista dal "P.I.I.", è comunque fatto obbligo alla stesso di dar corso se possibile agli interventi nella loro completezza. -----

Per la realizzazione delle opere di cui sopra descritte e stimate in Euro 497.500,00 (quattrocentonovantasettemilacinquecento e centesimi zero) la Società "Immobiliare Miriade S.r.l." utilizza le seguenti coperture economiche: -----

- monetizzazione aree standard: Euro 137.864,00 (centotrentasettemilaottocentesesantaquattro e centesimi zero); -----

- oneri di urbanizzazione - primaria Euro 56.766,83 (cinquantaseimilasettecentosessantasei e centesimi ottantatré) + secondaria Euro 50.348,74 (cinquantamilatrecentoquarantotto e centesimi settantaquattro) = Euro 107.115,58 (centosettemilacentoquindici e centesimi cinquantotto) arrotondati; -----

- sommano Euro 244.979,58 (duecentoquarantaquattromilanovecentosettantanove e centesimi cinquantotto); -----

- la Società "Immobiliare Miriade S.r.l." si accolla la maggiore spesa fra quanto dovuto - Euro 244.979,58 (duecentoquarantaquattromilanovecentosettantanove e centesimi cinquantotto) - e la spesa computata - Euro 497.500,00 (quattrocentonovantasettemilacinquecento e centesimi zero) - pari ad Euro 252.520,42 (duecentocinquanteduemilacinquecentoventi e centesimi quarantadue). -----

La verifica della congruenza dei costi delle descritte opere è stata accertata dal "Comune" con l'approvazione del "P.I.I." sulla base del progetto, della descrizione delle opere e delle finiture e della stima parametrica. -----

L'importo definitivo delle opere sarà verificato al rilascio dei relativi P.d.C. o

D.I.A., sulla base dei progetti esecutivi e non dovrà comunque essere inferiore all'importo di Euro 497.500,00 (quattrocentonovantasettemilacinquecento e centesimi zero). -----

Si specifica che nessun rimborso sarà riconosciuto dal "Comune" al "soggetto attuatore" relativamente a qualsiasi costo sostenuto relativamente all'esecuzione dell'opera, né per maggiori costi necessari alla sua realizzazione. -----

Di comune accordo si conviene che il "Comune" rinuncia alle operazioni di riscontro fra la stima iniziale delle opere e le fatturazioni finali a consuntivo, a condizione che le opere siano eseguite e collaudate in piena conformità al progetto. -----

La realizzazione di queste opere, a carico del "soggetto attuatore" qualunque sia il costo consuntivo, dovrà essere a "regola d'arte", in conformità alle autorizzazioni che verranno rilasciate ed ai progetti approvati. -----

Il "P.I.I." sarà attuato nel termine massimo di quattro anni dalla sottoscrizione notarile della convenzione, fermo restando il disposto dell'art. 17 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive modificazioni e integrazioni. -----

Le servitù, le destinazioni pubbliche e di uso pubblico sono a tempo indeterminato. -----

Fino alla consegna delle opere al "Comune", da effettuarsi dopo l'approvazione dei collaudi tecnici amministrativi; fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del soggetto attuatore e suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il "Comune di Verdello" completamente sollevato da ogni azione, controversia ed onere in via diretta e indiretta. -----

Ultimate le opere di urbanizzazione, il "soggetto attuatore" ne darà comunica-

zione al "Comune" entro 15 (quindici) gg. per l'esecuzione dei relativi collaudi tecnici amministrativi, che dovranno avvenire entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse. -----

Il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, saranno nominati dal "Comune" e le spese di collaudo saranno interamente a carico del "soggetto attuatore". -----

Il collaudo potrà avvenire anche per settori separati di opere. -----

----- **Art. 9 - Intervento pubblico sostitutivo** -----

Il "soggetto attuatore", eventuali suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il "Comune" a sostituirlo, previa comunicazione scritta, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti e non completate, nel caso la proprietà fosse inadempiente nei tempi e modalità di esecuzione, o qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal "Comune". -----

In tal caso il "soggetto attuatore" si impegna a corrispondere anticipatamente al "Comune" l'importo previsto per i singoli lavori nonché, a consuntivo delle spese, l'importo residuo a conguaglio. -----

In ogni caso, il "soggetto attuatore" autorizza il "Comune di Verdello" a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. -----

----- **Art. 10 - Tempi di attuazione del "P.I.I."** -----

L'attuazione del "P.I.I." potrà essere consentita anche mediante interventi distinti e separati sia nel tempo che nelle figure attuatrici (impresa appaltatrice, direttore dei lavori, ecc.). -----

Ogni lavoro dovrà essere comunque ultimato entro tre anni dal suo inizio e dovrà iniziare entro un anno dall'ottenimento del relativo titolo abilitativo, da richiedersi entro sei mesi dall'approvazione del presente "P.I.I.". -----

Qualora il "Comune" chieda integrazioni o alla domanda di permesso a costruire o alla D.I.A., esse dovranno pervenire entro 30 (trenta) gg. dal ricevimento della richiesta. -----

L'attuazione completa del "P.I.I." comprese le opere di urbanizzazione ed allacciamenti ai pubblici servizi, dovrà avvenire entro i termini di validità dei relativi permessi di costruire e comunque non oltre 4 (quattro) anni dall'approvazione definitiva del "P.I.I.". -----

Tutti termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del "P.I.I.", intesa come data di pubblicazione sul BURL della variante urbanistica approvata. -----

----- **Art. 11 - Trasferibilità delle obbligazioni** -----

Tutte le obbligazioni contenute nella presente Convenzione vengono assunte dal soggetto attuatore per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. -----

Esso si impegna, nel caso di trasferimento anche parziale delle aree o degli immobili interessati al "P.I.I.", ad inserire nei relativi contratti e regolamenti di condominio, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni ed in quale misura, informandone il "Comune". -----

----- **Art. 12 - Garanzia per l'attuazione del "P.I.I."** -----

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza e del rispetto della presente convenzione, il soggetto attuatore presenta al "Comune" una idonea fidejussione per complessivi Euro 497.500,00 pari al costo della realizzazione diretta delle opere pubbliche previste all'atto della stipula della convenzione stessa n. 8412453191208.84 rilasciata dalla "Mediafin S.p.A. Compagnia Fiduciaria" fino all'importo di Euro 497.500,00 (quattrocentonovantasettemilacinquecento e centesimi zero). -----

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal "Comune di Verdello"; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del proprietario, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il "Comune" ne abbia accertato la regolare esecuzione. -----

E' fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo stesso che verrà trattenuta dal "Comune" sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione. -----

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. -----

In ogni caso il "soggetto attuatore" è obbligato in solido con i suoi fideiussori. --

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del "Comune", senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. -----

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al "Comune", sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. -----

Il "Comune" potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del "soggetto attuatore" riguardo ai danni comun-

que derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 9, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal "Comune" a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive. -----

Il "Comune" riconosce che sul lastrico solare che diverrà di sua proprietà, sul quale insisterà la nuova strada di collegamento fra le vie Marconi e IV Novembre con due serie di stalli per parcheggio pubblico, è ammesso l'attraversamento di persone, cose e mezzi e di mezzi carrai con un sovraccarico di 1.000 (mille) kg.. -----

Si riconosce altresì l'attraversamento, a favore del soggetto attuatore del "P.I.I." e di eventuali terzi aventi titolo, di cavi per le fognature e di tutti i necessari sottoservizi (elettricità, acqua di fogna bianche e nere, gas, telefonia e di quant'altro in materia, "sifone Firenze", vasche volano, centraline di sollevamento acque nere e bianche, pubblica illuminazione). -----

Per quanto riguarda i distacchi fra costruzioni esistenti e previste e fra queste e i confini di proprietà, l'intervento non darà luogo a situazioni irregolari, né a modifiche dello stato di diritto delle proprietà degli immobili per quanto attiene a distacchi a "vedute" e "luci". -----

In particolare l'intervento non interesserà né modificherà le vedute e le luci degli edifici confinanti. -----

Per quanto riguarda la parete ovest del nuovo complesso, il distacco dalla parete di confine non sussiste in quanto la parete si estende fino al confine stesso con un porticato e con travature. -----

Le aperture (luci e vedute) nelle pareti degli edifici confinanti vengono mantenute nel loro stato di diritto. -----

----- **13 - Spese a carico della proprietà** -----

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione, le spese per pratiche catastali, per frazionamenti interessanti il "P.I.I.", le eventuali spese per la istituzione di servitù, nonché le relative tasse presenti e future fino alla completa esecuzione degli interventi, sono a carico del "soggetto attuatore" che chiede i benefici fiscali dell'intervento. -----

Sono altresì a suo carico le spese di collaudo delle opere di urbanizzazione. ----

----- **14 - Trascrizione della Convenzione** -----

Il "proprietario" delle aree ricomprese nel "P.I.I." dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto d'iscrizione d'ipoteca legale che potesse allo stesso competere in dipendenza della trascrizione della presente convenzione e autorizzano la trascrizione della stessa presso la competente Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Bergamo, con esonero per il Conservatore da ogni responsabilità. -

----- **15 - Decorrenza della validità dell'impegno** -----

La presente Convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la Società "Immobiliare Miriade S.r.l." lo sarà per il "Comune di Verdello" solo dopo che saranno intervenute le eventuali autorizzazioni ed approvazioni di legge. -----

Le parti mi esonerano espressamente dalla lettura degli allegati. -----

Richiesto, io Notaio ricevo il presente atto, da me letto ai Signori comparenti, i quali lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore 19:20 (diciannove e minuti venti). -----

Completato di mio pugno, quest'atto è scritto in gran parte a macchina da persona di mia fiducia su trentaquattro pagine e quanto fin qui di questa trentaquattresima di nove fogli. -----

F.TO TINELLI GIOVANNI -----

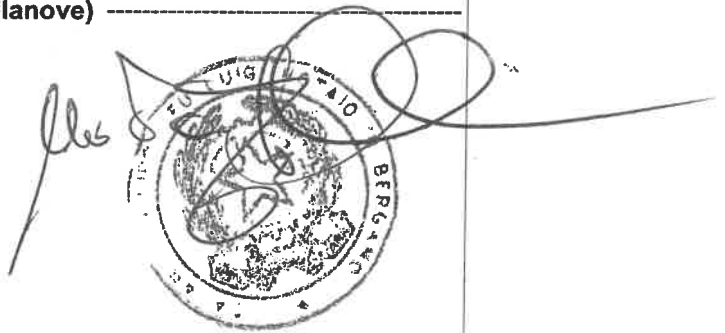
NOVELLI PAOLO -----

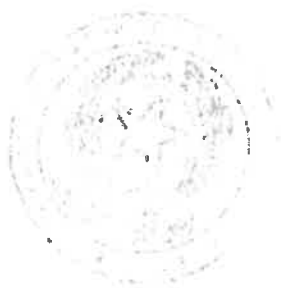
notaio FILIPPO CALARCO (impronta sigillo). -----

E' copia conforme all'originale e relativi allegati: il tutto munito delle
prescritte firme e conservato ai miei atti. -----

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge. -----

Bergamo, 06 (sei) aprile 2009 (duemilanove) -----







Ufficio provinciale di
Bergamo e Territorio

Ufficio provinciale di BERGAMO
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1040

Registro particolare n. 660

Presentazione n. 192 del 09/01/2009

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 203,00
	Imposta ipotecaria	€ 168,00
	Tassa ipotecaria	€ 35,00

Imposta di bollo
Sanzioni amministrative

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 203,00 (Duecentotre/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 593

Protocollo di richiesta BG 2846/6 del 2009



Il Conservatore
d'Ordine del Direttore

(Antonio Peluso)

Il Conservatore Delegato
(Giuseppe Pane)

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data	30/12/2008
Notaio	CALARCO FILIPPO
Sede	BERGAMO (BG)

Numero di repertorio 38944/9367
Codice fiscale CLR FPP 67E31 F158 G

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	117 CONVENZIONE EDILIZIA
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	L753 - VERDELLO (BG)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	- Foglio 9
Natura	E - ENTE COMUNE
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE
Piano	T

Particella 1249
Consistenza -

Subalterno 706

N. civico 30

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1040

Registro particolare n. 660

Presentazione n. 192 del 09/01/2009

Pag. 2 - segue

Immobile n. 2			
Comune	L753 - VERDELLO (BG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 9	
Natura	E - ENTE COMUNE		
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE		
Piano	2		
		Particella 1249	Subalterno 707
		Consistenza -	
			N. civico 32
Immobile n. 3			
Comune	L753 - VERDELLO (BG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 9	
Natura	E - ENTE COMUNE		
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI		
Piano	T		
		Particella 1249	Subalterno 708
		Consistenza -	
			N. civico 19
Immobile n. 4			
Comune	L753 - VERDELLO (BG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 9	
Sezione urbana	-	Foglio 9	
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE		
Scala	2	Piano INTT	
			N. civico 28
Immobile n. 5			
Comune	L753 - VERDELLO (BG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 9	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE		
Piano	T		
		Particella 4453	Subalterno -
		Consistenza	30 metri quadri
			N. civico 28
Immobile n. 6			
Comune	L753 - VERDELLO (BG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 9	
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE		
Piano	T/1		
		Particella 1249	Subalterno 703
		Consistenza 10 vani	
			N. civico 32
Immobile n. 7			
Comune	L753 - VERDELLO (BG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 9	
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE		
Piano	2		
		Particella 1249	Subalterno 701
		Consistenza 6 vani	
			N. civico 34
Immobile n. 8			
Comune	L753 - VERDELLO (BG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 9	
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE		
		Particella 1249	Subalterno 14
		Consistenza	25 metri quadri
			N. civico 32



Ufficio provinciale di
Bergamo

Ufficio provinciale di BERGAMO
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1040

Registro particolare n. 660

Presentazione n. 192 del 09/01/2009

Pag. 3 - segue

Piano	S1			
Immobile n. 9				
Comune	L753 - VERDELLO (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella	1296	Subalterno 701
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		44 metri quadri
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE			N. civico 30
Piano	T/1			
Immobile n. 10				
Comune	L753 - VERDELLO (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella	1473	Subalterno 701
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		43 metri quadri
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE			N. civico 30
Piano	T/1			
Immobile n. 11				
Comune	L753 - VERDELLO (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella	1713	Subalterno 3
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		48 metri quadri
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE			N. civico 30
Piano	T			
Immobile n. 12				
Comune	L753 - VERDELLO (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella	1297	Subalterno -
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		58 metri quadri
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI			N. civico 19
Piano	T			
Immobile n. 13				
Comune	L753 - VERDELLO (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella	1296	Subalterno 3
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		52 metri quadri
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI			N. civico 19
Piano	T/1			
Immobile n. 14				
Comune	L753 - VERDELLO (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella	1296	Subalterno 4
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		30 metri quadri
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI			N. civico 19
Piano	T/1			
Immobile n. 15				
Comune	L753 - VERDELLO (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella	1473	Subalterno 2
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI			



Ufficio provinciale di
Bergamo

Ufficio provinciale di BERGAMO
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1040

Registro particolare n. 660

Presentazione n. 192 del 09/01/2009

Pag. 4 - segue

Indirizzo	DEPOSITO	Consistenza	105 metri quadri
Piano	VIA GUGLIELMO MARCONI		N. civico 19
Immobile n. 16	T/1		
Comune	L753 - VERDELLO (BG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella 1713	Subalterno 4
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI	Consistenza	95 metri quadri
Indirizzo	DEPOSITO		
Piano	VIA GUGLIELMO MARCONI		N. civico 19
	T		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI VERDELLO
Sede VERDELLO (BG)
Codice fiscale 00268310166
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE MIRIADE S.R.L.
Sede STEZZANO (BG)
Codice fiscale 03443190164
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON L'ATTO QUI TRASCRITTO, PREMESSO, TRA L'ALTRO: 3) CHE I COMPENDII IMMOBILIARI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA SONO INTERAMENTE INTERESSATI DAL PRESENTE "P.I.I." E SONO DI PROPRIETA' PRIVATA; 4) CHE L'ACCESSO ALLA PROPRIETA' INDICATE NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA AVVIENE A NORD DALLA VIA IV NOVEMBRE ED A SUD DALLA VIA MARCONI; 5) CHE IL LATO EST CONFINA CON LA PROPRIETA' NOZZA (OD AVANTI CAUSA) E CON LA PROPRIETA' LOCATELLI BEATRICE, MAURO E SILVIA ED IL LATO OVEST CON LA STRADA PEDONALE OTTENUTA DALLA COPERTURA DELLA ROGGIA COLLEONESCA; 6) CHE IL FABBRICATO DI PROPRIETA' LOCATELLI BEATRICE, MAURO E SILVIA, COME INDICATO NEI DISEGNI ALLEGATI, PER CIRCA MT. 16 (METRI LINEARI SEDICI) A PARTIRE DAL CONFINE NOZZA VERSO OVEST, E' ESCLUSA DAL "P.I.I."; 7) CHE IL "COMUNE DI VERDELLO" E' DOTATO DI P.R.G. VIGENTE, IL QUALE CLASSIFICA L'IMMOBILE IN OGGETTO ZONA OMOGENEA "B1 DI CORONA AL CENTRO STORICO" CON I SEGUENTI INDICI DI EDIFICABILITA': - DENSITA' FONDIARIA: 1,8 (UNO VIRGOLA OTTO) MC/MQ; - COPERTURA: 40% (QUARANTA PER CENTO); - DISTACCHI DA EDIFICI: 10 (DIECI) M.; - DISTACCHI DALLE STRADE 5 (CINQUE) M.; - ALTEZZA: 10 (DIECI) M.; IL PROGETTO EDILIZIO DEL "P.I.I." COMPORTA UNA VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE IN PARTICOLARE PER QUANTO RIGUARDA GLI INDICI DI EDIFICABILITA' TENUTO CONTO DELLA SERVITU' DA ISTITUIRSI SULLA PREDETTA PROPRIETA' LOCATELLI BEATRICE, MAURO E SILVIA ESCLUSA DAL "P.I.I." DENOMINATA "ALTUS NON TOLLENDI" PERCHE' NON ABBIANO A FORMARSI DISTACCHI IRREGOLARI FRA I FABBRICATI NUOVI E QUELLI ESISTENTI CHE VERRANNO CONSERVATI; LA



Agenda del
Territorio

Ufficio provinciale di BERGAMO
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1040

Registro particolare n. 660

Presentazione n. 192 del 09/01/2009

Pag. 5 - segue

EDIFICAZIONE LUNGO IL LATO EST DEL "P.I.I." E' PREVISTA ADIACENTE AL LATO NOZZA (PARTICELLA 1208); 8) CHE SUL COMPARTO DEL "P.I.I." NON ESISTE ALCUN VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE, NE' DI ALTRA NATURA; 9) CHE E' STATO PREDISPOSTO AI SENSI DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N.RO 12/2005, ARTT. 87 E SEGUENTI, E IN VARIANTE AL P.R.G., UN "P.I.I." PER LA RIORGANIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E AMBIENTALE DEL SOPRAINDICATO COMPARTO E CHE IL DETTO PROGRAMMA PREVEDE: LA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI INTERNI AL PERIMETRO DEL "P.I.I.", LA COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI, LA REALIZZAZIONE DI 2 (DUE) PIANI INTERRATI PER PARCHEGGI DI USO PRIVATO E DI USO PUBBLICO E LA COSTRUZIONE DI UNA STRADA, CON PARCHEGGI A RASO, COLLEGANTE IN LATO OVEST DEL PROGRAMMA, LE VIE MARCONI E IV NOVEMBRE; NEI PIANI INTERRATI E' PREVISTA LA COLLOCAZIONE DI ALCUNI SERVIZI GENERALI DEL COMPLESSO; LE AREE INTERRATE DEI PARCHEGGI SONO DOTATE DI IMPIANTO "SPRINKLERS"; 10) CHE COSTITUISCONO PARTE SOSTANZIALE ED INTEGRANTE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE, DI CUI E' STATO ALLEGATO ATTO SOTTO LA LETTERA "E" ALL'ATTO QUI TRASCRITTO LA RELATIVA COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DELLA BOZZA DI TESTO APPROVATA DAL COMUNE DI VERDELLO, GLI ELABORATI DEL "P.I.I." (CON RICHIAMO AL CONTENUTO DESCRITTIVO DELLA RELAZIONE E AL PROGETTO ARCHITETTONICO) COME DI SEGUITO ELENCATI: - ALLEGATO A: RELAZIONE ARCHITETTONICA; - ALLEGATO B: SCHEMA DI CONVENZIONE; - ALLEGATO C: COSTO PARAMETRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA; - ALLEGATO D: ATTO NOTARILE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' FAMIGLIA LOCATELLI E FAMIGLIA MAGONI; - ALLEGATO E: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL "P.I.I."; - ALLEGATO F: RELAZIONE GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA; - ALLEGATO G: RELAZIONE SUL RISPARMIO ENERGETICO E IMPATTO ACUSTICO; - ALLEGATO H: RELAZIONE AMBIENTALE; - ALLEGATO I: RELAZIONE VIABILISTICA; - ALLEGATO L: CRONOPROGRAMMA; ELABORATI GRAFICI: - R01 - RILIEVO SDF - PLAN. GENERALE QUOTATA - 1/100 A0 APR-08; - R02 - RILIEVO SDF - PLAN. DEMOLIZ. E SEZIONI - VARIE A0 APR-08; - A33 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE - ESTRATTI - VARIE A0 APR-08; - A34 - PLANIMETRIA GENERALE "P.I.I." - 1/100 A0 APR-08; - A35 - PIANTE PIANI TERRA - 1/100 A0 APR-08; - A36 - PIANTE EDIFICI A E B - VILLE SOVRAPPOSTE - 1/100 A0 APR-08; - A37 - PIANTE EDIFICIO C - CASA LOCATELLI - 1/100 A0 APR-08; - A38 - PIANTE PRIMO LIVELLO INTERRATO - 1/100 A0 APR-08; - A39 - PIANTE SECONDO LIVELLO INTERRATO - 1/100 A0 APR-08; - A40 - SEZIONI AA BB - 1/100 A0 APR-08; - A41 - SEZIONI CC DD - 1/100 A0 APR-08; - A42 - PROSPETTI - 1/100 A0 APR-08; 10) CHE I CONTENUTI DEI SUDDETTI ELABORATI POTRANNO ESSERE MEGLIO PRECISATI IN SEDE DI DOMANDE PER IL "PERMESSO DI COSTRUIRE O DI "DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'" CHE DOVRANNO ESSERE INOLTTRATI PER QUALUNQUE TIPO DI OPERA, NESSUNA ESCLUSA, CHE DOVRA' ESSERE ESEGUITA NELL'AMBITO DEL PRESENTE "P.I.I.", SI TRATTI DI EDIFICAZIONE DI FABBRICATI, DI OPERE DI URBANIZZAZIONE, DI ATTREZZATURE E SERVIZI, DI GIARDINI E OPERE DI FINITURA DI SUOLO PUBBLICO O PRIVATO, O ALTRO; 11) CHE IL "P.I.I." E' STATO REDATTO IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 21 LUGLIO 2008, N.RO 14, E DEFINITIVAMENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 06 OTTOBRE 2008, N.RO 23, DIVENUTA EFFICACE AI SENSI DI LEGGE; 12) CHE L'INTERVENTO INTERESSA UN'AREA FABBRICATA DI 3.073,93 (TREMILASETTANTATRE' VIRGOLA NOVANTATRE') MQ, SU CUI INSISTE LA PREVISIONE DI UN VOLUME DA EDIFICARE DI 10.736,62 (DIECIMILASETTECENTOTRENTASEI VIRGOLA SESSANTADUE) MC FUORI TERRA, OLTRE A PREVEDERE DUE PIANI INTERRATI PER PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO; E' INFINE PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UNA STRADA PUBBLICA FRA LE VIE MARCONI E IV NOVEMBRE E N.RO 27 (VENTISETTE) STALLI DI PARCHEGGI A RASO; LA REALIZZAZIONE DELLA STRADA DI COLLEGAMENTO CON I PARCHEGGI A RASO E' A CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE" DEL PRESENTE "P.I.I." E LA MEDESIMA SARA' CEDUTA A TITOLO GRATUITO AL "COMUNE" AL QUALE VERRA' ANCHE CEDUTO GRATUITAMENTE IL DIRITTO DI LASTRICO SOLARE PERPETUO PER ACCOGLIERE LE FUNZIONI PUBBLICHE; LA GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, REALIZZATA DAL "SOGGETTO ATTUATORE" DEL "P.I.I." E CHE SARANNO CEDUTE A TITOLO GRATUITO AL "COMUNE", VERRA' ASSUNTA DAL "COMUNE" A COLLAUDO POSITIVO E IN OGNI CASO NELLA FORMA DI GESTIONE CONDOMINIALE; 13) CHE LE INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE E PROGETTUALI DEL "P.I.I." DEVONO INTENDERSI DEFINITIVAMENTE FISSATE E NON MODIFICABILI PER QUANTO RIGUARDA: - LE TIPOLOGIE ABITATIVE; - LA VOLUMETRIA COMPLESSIVA REALIZZABILE E L'ARTICOLAZIONE SPAZIALE; - LA SUPERFICIE COPERTA, LE ALTEZZE DEGLI EDIFICI, L'ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA, CON GLI ARRETRAMENTI E LE BUCATURE; - I CARATTERI ARCHITETTONICI, MATERIALI DI FINITURA E DELLE FACCIATE, LA FORMA E IL POSIZIONAMENTO DELLE APERTURE, LE MODANATURE E GLI APPARATI DECORATIVI; - LA



agenzia del
Territorio

Ufficio provinciale di BERGAMO
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1040

Registro particolare n. 660

Presentazione n. 192 del 09/01/2009

Pag. 6 - segue

LOCALIZZAZIONE ED IL DIMENSIONAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI; DEVONO INVECE INTENDERSI COME INDICAZIONI DI MASSIMA, MODIFICABILI IN SEDE DI RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI D.I.A., IL TAGLIO DELLE UNITA' IMMOBILIARI, LO SCHEMA DEI PIANI INTERRATI, LA CONFORMAZIONE E L'ESATTA QUOTA D'IMPOSTA E PENDENZA DELLE COPERTURE; 14) CHE L'INTERVENTO INTERESSA LA DEMOLIZIONE TOTALE DEI FABBRICATI ESISTENTI NELL'AREA "P.I.I." E LA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI E DEI PARCHEGGI E QUANT'ALTRO PREVISTO DAL PROGETTO; 15) CHE L'INTERVENTO DOVRA' AVERE LE CERTIFICAZIONI DI LEGGE; 16) CHE IL "P.I.I." PREVEDE IL CONCORSO DI UN SOGGETTO E DI RISORSE PRIVATE E DI UN SOGGETTO PUBBLICO ("COMUNE DI VERDELLO") BENCHE' IL SOGGETTO PRIVATO SOCIETA' "IMMOBILIARE MIRIADE S.R.L." DICHIARA DI ACCOLLARSI TUTTA LA SPESA NECESSARIA PER L'ATTUAZIONE DEL "P.I.I.", ESONERANDO IL "COMUNE" DA OGNI IMPEGNO DI SPESA; 17) IL PRESENTE "P.I.I." NON E' SOTTOPOSTO A VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE; TUTTO CIO' PREMESSO: L'ATTUAZIONE DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO SULL'AREA IN PREMESSA, AVVERRA' IN CONFORMITA' ALLA PRESENTE CONVENZIONE, NONCHE' ALLE INDICAZIONI CONTENUTE NELLA RELAZIONE E NEGLI ELABORATI GRAFICI DEPOSITATI AGLI ATTI COMUNALI. IL "P.I.I." SARA' ATTUATO ATTRAVERSO INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E DI COSTRUZIONE EDILIZIA. E' PREVISTA INOLTRE LA COSTRUZIONE DI DUE PIANI INTERRATI DESTINATI A PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI E LA FORMAZIONE DI UNA STRADA DI COLLEGAMENTO FRA LE VIE MARCONI E IV NOVEMBRE DOTATA DI PARCHEGGI PUBBLICI SUI DUE LATI DELLA STRADA STESSA. IL SOGGETTO ATTUATORE DEL "P.I.I." SI E' IMPEGNATO AD ASSUMERE GLI ONERI E GLI OBBLIGHI DESCRITTI E CHE SEGUONO, PRECISANDO CHE IL PRESENTE ATTO E' DA CONSIDERARSI PER ESSO VINCOLANTE E IRREVOCABILE DALLA SOTTOSCRIZIONE FINO AL COMPLETO ASSOLVIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI, ATTESTATO CON APPOSITI ATTI DELIBERATIVI O CERTIFICATIVI DA PARTE DEL COMUNE. IL VOLUME DEGLI EDIFICI DELL'INTERO COMPARTO (CALCOLATO ALL'INTRADOSSO DEL SOLAIO DI COPERTURA E AL LORDO DEI MURI) E' DI MC 10.736,62, DI CUI 6.816,06 ADIBITO A RESIDENZA. APPLICANDO A QUEST'ULTIMO IL PARAMETRO DI MC 100 (CENTO)=1 (UNO) ABITANTE TEORICO PREVISTO, SI OTTIENE UNA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DI 69 (SESSANTANOVE) ABITANTI. CONSIDERATA LA DOTAZIONE DI MQ 26,5 (VENTISEI VIRGOLA CINQUE) PER OGNI ABITANTE, IL FABBISOGNO DI AREA STANDARD PER LA PARTE RESIDENZIALE RISULTA AB. 69 (SESSANTANOVE) X MQ 26,5 (VENTISEI VIRGOLA CINQUE)= MQ 1.828,50 (MILLEOTTOCENTOVENTOTTO VIRGOLA CINQUANTA). LA SUPERFICIE LORDA DESTINATA ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI (BANCA, HOTEL, RISTORANTE, PIANOBAR) RISULTA INVECE ESSERE PARI A MQ 1.245,80 (MILLEDUECENTOQUARANTACINQUE VIRGOLA OTTANTA), ALLA QUALE VA APPLICATO IL PARAMETRO DI 1 (UN) MQ DI AREA STANDARD OGNI 1 (UN) MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE, OTTENENDO MQ 1.245,80 X 1 = MQ 1.245,80 DI AREA STANDARD. IL FABBISOGNO DI AREA STANDARD COMPLESSIVO RISULTA PERTANTO MQ 1.828,50 + MQ 1.245,80 = MQ 3.074,30. PARTE DI QUESTA AREA VIENE REPERITA ALL'INTERNO DELL'INTERVENTO E CEDUTA AL "COMUNE DI VERDELLO" MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI A RASO DI SUPERFICIE - MQ 938,86 - E POSTI AUTO NEL PARCHEGGIO INTERRATO - MQ 756,80 - PER UN TOTALE DI MQ 1.695,66. LA RESTANTE PARTE DI AREA STANDARD [MQ 3.074,30 - MQ 1.695,66 = MQ 1.378,64] VIENE MONETIZZATA: MQ 1.378,64 X 100 (CENTO) EURO/MQ= EURO 137.864,00. ONERI DI URBANIZZAZIONE IL TIPO DI INTERVENTO IN OGGETTO E' DI NUOVA COSTRUZIONE. GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE CONSEGUENTI SONO: - URBANIZZAZIONE PRIMARIA: * PARTE RESIDENZIALE: MC 6.816,06 X EURO 2,90 (DUE E CENTESIMI NOVANTA)= EURO 19.766,57; * PARTE COMMERCIALE: MQ 1.245,80 X EURO 29,70 = EURO 37.000,26; * SOMMANO EURO 56.766,83; - URBANIZZAZIONE SECONDARIA: * PARTE RESIDENZIALE: MC 6.816,06 (SEIMILAOTTOCENTOSIEDICI VIRGOLA ZERO SEI) X EURO 4,70 = EURO 32.035,48; * PARTE COMMERCIALE: MQ 1.245,80 X EURO 14,70 EURO 18.313,26; * SOMMANO EURO 50.348,74. TOTALE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA EURO 107.115,58 - ARROTONDATI. OPERE DI URBANIZZAZIONE LA SOCIETA' "IMMOBILIARE MIRIADE S.R.L." CHIEDE DI ESEGUIRE DIRETTAMENTE LE OPERE PREVISTE NELL'AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO, COSI' COME DESCRITTE NEL PRECEDENTE PUNTO 8. (DEMOLIZIONE MANUFATTI ESISTENTI, COSTRUZIONE PARCHEGGI A RASO, SCAVI SOTTERRANEI PER PARCHEGGIO INTERRATO). COME DA "ALLEGATO C" DEL "P.I.I.": "COSTO PARAMETRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA", LA STIMA DELLE OPERE DA REALIZZARE [IN LUOGO DELLA MONETIZZAZIONE E' DI EURO 497.500,00] AL NETTO ONERI FISCALI E PROFESSIONALI, CALCOLATI COME SEGUE: - PARCHEGGI A RASO SU LASTRICO SOLARE N.RO 27 X 3.000,00 EURO/CAD.= EURO 81.000,00; - N.RO 16 BOX AL 1° LIVELLO INTERRATO X 12.000,00 EURO/CAD.= EURO 192.000,00; - N.RO 17 STALLI AL 1° LIVELLO INTERRATO X 8.500,00 EURO/CAD.= EURO 144.500,00; - STRADA FRA VIA MARCONI E IV NOVEMBRE: EURO 80.000,00. IL COSTO DEGLI ONERI DOVUTI E' COME DI SEGUITO: - MONETIZZAZIONE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1040

Registro particolare n. 660

Presentazione n. 192 del 09/01/2009

Pag. 7 - segue

AREA STANDARD: EURO 137.864,00; - ONERI DI URBANIZZAZIONE: EURO 107.115,58; - SOMMANO EURO 244.979,58. LA SOCIETA' "IMMOBILIARE MIRIADE S.R.L." CEDE CON IL COSTO DELLE OPERE PRIMARIE PREVISTE, E CHE INTENDONO REALIZZARE DIRETTAMENTE, COME ONERE QUALITATIVO LA DIFFERENZA RISPETTO AL COSTO DEGLI ONERI DOVUTI, E PRECISAMENTE: EURO 497.500,00 - EURO 244.979,58 = EURO 252.520,42. LA SOCIETA' "IMMOBILIARE MIRIADE S.R.L." SI E' OBBLIGATA, NEL RISPETTO DELLA CONVENZIONE E DEI DOCUMENTI ALLEGATI, A REALIZZARE L'INTERVENTO PREVISTO DAL "P.I.I.", OLTRE A REALIZZARE L'AUTORIMESSA SOTTERRANEA DI 2 (DUE) PIANI DI AREA NETTA DI MQ 4.486,50 - DI CUI 743,37 MQ A DESTINAZIONE PUBBLICA - SUPERIORE ALLA DOTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA DI 1 (UN) MQ/10 (DIECI) MC - MQ 10.736,62 : 10 (DIECI) X 1 (UNO) = 1.073,66 MQ. LA SOCIETA' "IMMOBILIARE MIRIADE S.R.L." SI FA CARICO DI TUTTI I COSTI E DELL'ESECUZIONE DI TUTTI GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. AI SENSI DELL'ART. 14 COMMA 12 DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005, E' CONSENTITO APPORTARE IN FASE DI ESECUZIONE, SENZA LA NECESSITA' DI APPROVAZIONE DI PREVENTIVA VARIANTE, LIMITATE MODIFICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE CHE NON ALTERINO I RAPPORTI PROPORZIONALI FRA GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DI IMPOSTAZIONE PREVISTE NEGLI ELABORATI GRAFICI E NELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL "P.I.I.", NON INCIDANO SUL DIMENSIONAMENTO GLOBALE DEGLI INSEDIAMENTI E NON DIMINUISCANO LA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E A VINCOLO DI DESTINAZIONE PUBBLICA, NE VENGA RIDOTTA LA QUALITA', LA DURABILITA', LA POSSIBILITA' DI MANUTENZIONE. TALI VARIANTI SONO APPROVATE CON LE NORMALI PROCEDURE DI RICHIESTE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE. IL TIPO DI INTERVENTO IN OGGETTO E' DI NUOVA COSTRUZIONE. GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE CONSEGUENTI SONO: - URBANIZZAZIONE PRIMARIA: * PARTE RESIDENZIALE: MC 6.816,06 X EURO 2,90 = EURO 19.766,57; * PARTE COMMERCIALE: MQ 1.245,80 X EURO 29,70 = EURO 37.000,26; * SOMMANO EURO 56.766,83; - URBANIZZAZIONE SECONDARIA: * PARTE RESIDENZIALE: MC 6.816,06 X EURO 4,70 = EURO 32.035,48; * PARTE COMMERCIALE: MQ 1.245,80 X EURO 14,70 = EURO 18.313,26; * SOMMANO EURO 50.348,74. TOTALE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA EURO 107.115,58. OLTRE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, IN BASE ALL'ART. 43 DELLA LEGGE REGIONALE N.RO 12/2005, GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SONO SOGGETTI ALLA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE, IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI FUNZIONALI DEGLI INTERVENTI STESSI. ENTRO TRE MESI DALLA SOTTOSCRIZIONE IN FORMA PUBBLICA DELLA PRESENTE CONVENZIONE IL SOGGETTO ATTUATORE DOVRA' PRESENTARE DOMANDA PER OTTENERE I PERMESSI PER COSTRUIRE O PRESENTARE LE DICHIARAZIONI DI INIZIO ATTIVITA', PER L'EDIFICAZIONE IN CONFORMITA' AL "P.I.I.", CHE SARANNO RILASCIATE SUBORDINATAMENTE ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE. IL RILASCIO DEI PERMESSI PER COSTRUIRE O LE DICHIARAZIONI DI INIZIO ATTIVITA' SONO SUBORDINATI AL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CUI ALL'ART. 16 DEL D.P.R. 06 GIUGNO 2001, N.RO 380, CON LE MODALITA' E NELLA MISURA IN VIGORE AL MOMENTO DEL RILASCIO STESSO. DAGLI IMPORTI DEI CONTRIBUTI PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA VERRANNO SCOMPUTATI, IN MANIERA CORRISPONDENTE E PROPORZIONALE AL VOLUME/ALLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO DELL'INTERVENTO, I COSTI DELLE OPERE DIRETTAMENTE REALIZZATE DAL "SOGGETTO ATTUATORE" SECONDO LA PRESENTE CONVENZIONE. PER I PERMESSI RILASCIATI DOPO IL TERMINE DI VALIDITA' DEL "P.I.I.", GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DETERMINATI PER I SINGOLI PERMESSI PER COSTRUIRE CON DELIBERAZIONE COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE 05 DICEMBRE 1977, N.RO 60 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, SONO DOVUTI PER INTERO. LE VARIAZIONI NON POSSONO COMPORTARE, NE' ESPRESSAMENTE NE' TACITAMENTE, PROROGA DEI TERMINI DI ATTUAZIONE DEGLI IMPEGNI CONVENZIONALI. IL "COMUNE DI VERDELLO" HA AUTORIZZATO IL "SOGGETTO ATTUATORE" AD ESEGUIRE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE COME DESCRITTO NELLE TAVOLE GRAFICHE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA STIMA DEL COSTO DELLE OPERE SU BASE PARAMETRICA. LE OPERE DI CUI SOPRA SONO: LA STRADA FRA LE VIE MARCONI E IV NOVEMBRE, CON FINITURE SUPERFICIALI TIPO "KORODUR", E GLI STALLI E BOX INTERRATI. IL "SOGGETTO ATTUATORE" SI E' IMPEGNATA A REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE COSI' COME EVIDENZIATE SUGLI ELABORATI DEL PROGETTO DI "P.I.I.", ASSUMENDONE A PROPRIO TOTALE CARICO ANCHE GLI ONERI DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA DIREZIONE LAVORI, COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE E L'ESECUZIONE DEI LAVORI, ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI COLLAUDI. LA STIMA INTEGRALE DELLE OPERE ELENCAE (STALLI, BOX, PARCHEGGI A RASO, NUOVA STRADA) E' DI EURO 497.500,00. IL "SOGGETTO ATTUATORE" ASSUME A PROPRIA CURA E SPESA LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DESCRITTE E

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1040

Registro particolare n. 660

Presentazione n. 192 del 09/01/2009

Pag. 8 - segue

STIMATE DI EURO 497.500,00 E A CONSEGNARLE AL "COMUNE" DOPO IL COLLAUDO FAVOREVOLE, CHIAVI IN MANO. NEL CASO IL SOGGETTO ATTUATORE ESEGUISSE PER PARTI DISTINTE E IN TEMPI SEPARATI LA RISTRUTTURAZIONE PREVISTA DAL "P.I.I.", E' COMUNQUE FATTO OBBLIGO ALLA STESSO DI DAR CORSO SE POSSIBILE AGLI INTERVENTI NELLA LORO COMPLETEZZA. PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI CUI SOPRA DESCRITTE E STIMATE IN EURO 497.500,00 LA SOCIETA' "IMMOBILIARE MIRIADE S.R.L." UTILIZZA LE SEGUENTI COPERTURE ECONOMICHE: - MONETIZZAZIONE AREE STANDARD: EURO 137.864,00; - ONERI DI URBANIZZAZIONE - PRIMARIA EURO 56.766,83 + SECONDARIA EURO 50.348,74 = EURO 107.115,58 ARROTONDATI; - SOMMANO EURO 244.979,58; - LA SOCIETA' "IMMOBILIARE MIRIADE S.R.L." SI E' ACCOLLATA LA MAGGIORE SPESA FRA QUANTO DOVUTO - EURO 244.979,58 - E LA SPESA COMPUTATA - EURO 497.500,00 - PARI AD EURO 252.520,42. LA VERIFICA DELLA CONGRUENZA DEI COSTI DELLE DESCRITTE OPERE E' STATA ACCERTATA DAL "COMUNE" CON L'APPROVAZIONE DEL "P.I.I." SULLA BASE DEL PROGETTO, DELLA DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE E DELLA STIMA PARAMETRICA. L'IMPORTO DEFINITIVO DELLE OPERE SARA' VERIFICATO AL RILASCIO DEI RELATIVI P.D.C. O D.I.A., SULLA BASE DEI PROGETTI ESECUTIVI E NON DOVRA' COMUNQUE ESSERE INFERIORE ALL'IMPORTO DI EURO 497.500,00. SI SPECIFICA CHE NESSUN RIMBORSO SARA' RICONOSCIUTO DAL "COMUNE" AL "SOGGETTO ATTUATORE" RELATIVAMENTE A QUALSIASI COSTO SOSTENUTO RELATIVAMENTE ALL'ESECUZIONE DELL'OPERA, NE' PER MAGGIORI COSTI NECESSARI ALLA SUA REALIZZAZIONE. DI COMUNE ACCORDO SI CONVIENE CHE IL "COMUNE" RINUNCIA ALLE OPERAZIONI DI RISCONTRO FRA LA STIMA INIZIALE DELLE OPERE E LE FATTURAZIONI FINALI A CONSUNTIVO, A CONDIZIONE CHE LE OPERE SIANO ESEGUITE E COLLAUDE IN PIENA CONFORMITA' AL PROGETTO. LA REALIZZAZIONE DI QUESTE OPERE, A CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE" QUALUNQUE SIA IL COSTO CONSUNTIVO, DOVRA' ESSERE A "REGOLA D'ARTE", IN CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI CHE VERRANNO RILASCIATE ED AI PROGETTI APPROVATI. IL "P.I.I." SARA' ATTUATO NEL TERMINE MASSIMO DI QUATTRO ANNI DALLA SOTTOSCRIZIONE NOTARILE DELLA CONVENZIONE, FERMO RESTANDO IL DISPOSTO DELL'ART. 17 DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI. LE SERVITU', LE DESTINAZIONI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO SONO A TEMPO INDETERMINATO. FINO ALLA CONSEGNA DELLE OPERE AL "COMUNE", DA EFFETTUARSI DOPO L'APPROVAZIONE DEI COLLAUDI TECNICI AMMINISTRATIVI; FINO AD ALLORA, LE SPESE DI GESTIONE, PULIZIA, CONSUMI E MANUTENZIONE DELLE AREE, OPERE ED ATTREZZATURE RESTERANNO AD ESCLUSIVO E TOTALE CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE E SUOI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, COME PURE OGNI RESPONSABILITA' COMUNQUE CONNESSA CON TALI AREE, OPERE ED ATTREZZATURE, NEI CONFRONTI DI CHIUNQUE, RESTANDO IL "COMUNE DI VERDELLO" COMPLETAMENTE SOLLEVATO DA OGNI AZIONE, CONTROVERSIA ED ONERE IN VIA DIRETTA E INDIRETTA. ULTIME LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, IL "SOGGETTO ATTUATORE" NE DARA' COMUNICAZIONE AL "COMUNE" ENTRO 15 (QUINDICI) GG. PER L'ESECUZIONE DEI RELATIVI COLLAUDI TECNICI AMMINISTRATIVI, CHE DOVRANNO AVVENIRE ENTRO E NON OLTRE 6 (SEI) MESI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE STESSA. IL COLLAUDATORE, O I COLLAUDATORI PER PIU' TIPOLOGIE DI OPERE, SARANNO NOMINATI DAL "COMUNE" E LE SPESE DI COLLAUDO SARANNO INTERAMENTE A CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE". IL COLLAUDO POTRA' AVVENIRE ANCHE PER SETTORI SEPARATI DI OPERE. IL "SOGGETTO ATTUATORE", EVENTUALI SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, HANNO AUTORIZZATO IL "COMUNE" A SOSTITUIRLO, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA, NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE MANCANTI E NON COMPLETATE, NEL CASO LA PROPRIETA' FOSSE INADEMPIENTE NEI TEMPI E MODALITA' DI ESECUZIONE, O QUALORA LE STESSA VENISSERO ESEGUITE DIFFORMEMENTE DALLE PRESCRIZIONI DETTATE DAL "COMUNE". IN TAL CASO IL "SOGGETTO ATTUATORE" SI E' IMPEGNATO A CORRISPONDERE ANTICIPATAMENTE AL "COMUNE" L'IMPORTO PREVISTO PER I SINGOLI LAVORI NONCHE', A CONSUNTIVO DELLE SPESE, L'IMPORTO RESIDUO A CONGUAGLIO. IN OGNI CASO, IL "SOGGETTO ATTUATORE" AUTORIZZA IL "COMUNE DI VERDELLO" A RIVALERSI SULLE GARANZIE PRESTATE PER L'ASSOLVIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI. L'ATTUAZIONE DEL "P.I.I." POTRA' ESSERE CONSENTITA ANCHE MEDIANTE INTERVENTI DISTINTI E SEPARATI SIA NEL TEMPO CHE NELLE FIGURE ATTUATRICI (IMPRESA APPALTATRICE, DIRETTORE DEI LAVORI, ECC.). OGNI LAVORO DOVRA' ESSERE COMUNQUE ULTIMATO ENTRO TRE ANNI DAL SUO INIZIO E DOVRA' INIZIARE ENTRO UN ANNO DALL'OTTENIMENTO DEL RELATIVO TITOLO ABILITATIVO, DA RICHIEDERSI ENTRO SEI MESI DALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE "P.I.I.". QUALORA IL "COMUNE" CHIEDA INTEGRAZIONI O ALLA DOMANDA DI PERMESSO A COSTRUIRE O ALLA D.I.A., ESSE DOVRANNO PERVENIRE ENTRO 30 (TRENTA) GG. DAL RICEVIMENTO DELLA RICHIESTA. L'ATTUAZIONE COMPLETA DEL "P.I.I." COMPRESE LE OPERE



Agenzia del
Territorio

Ufficio provinciale di BERGAMO
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

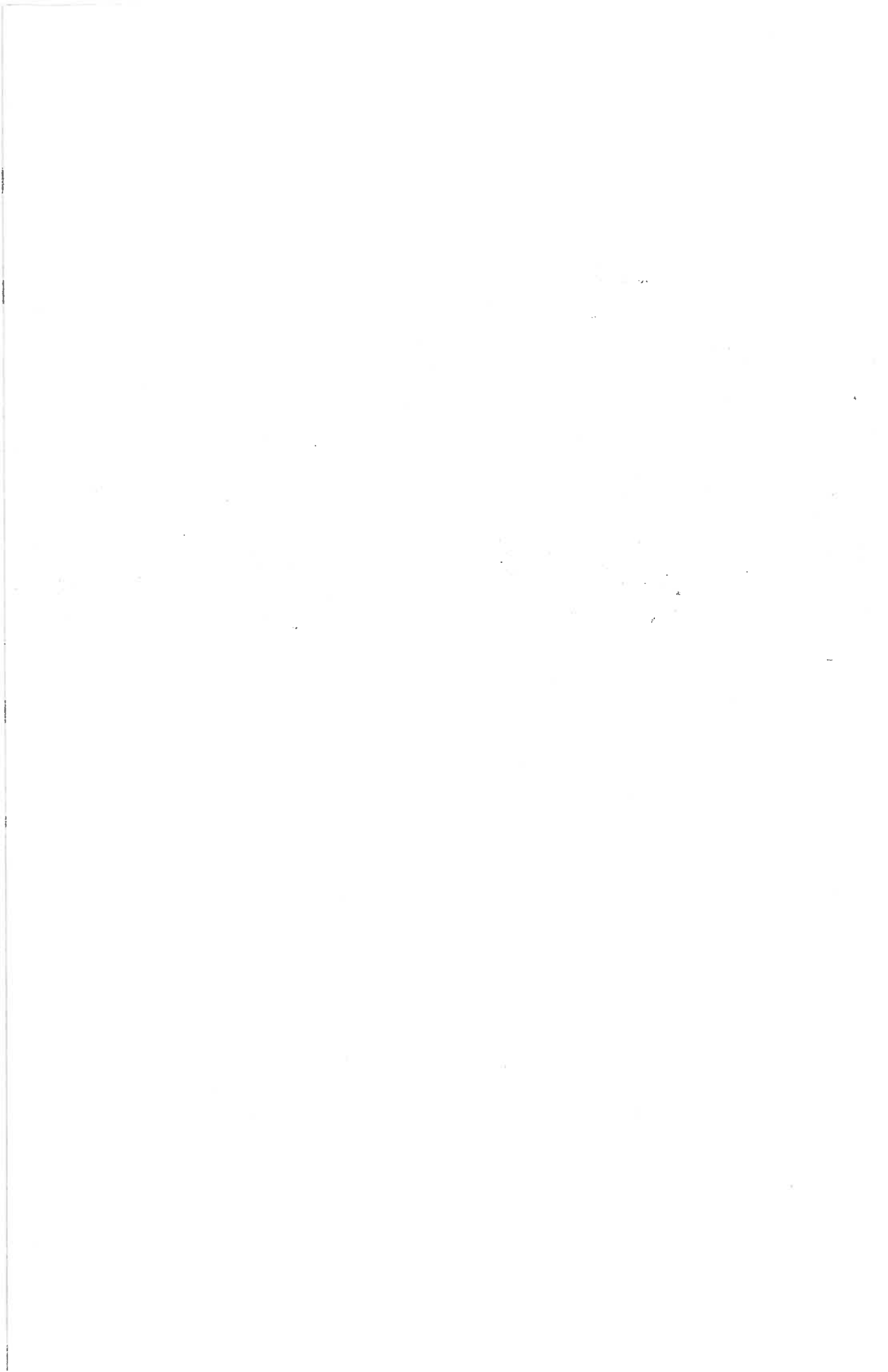
Registro generale n. 1040

Registro particolare n. 660

Presentazione n. 192 del 09/01/2009

Pag. 9 - Fine

DI URBANIZZAZIONE ED ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI, DOVRA' AVVENIRE ENTRO I TERMINI DI VALIDITA' DEI RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE E COMUNQUE NON OLTRE 4 (QUATTRO) ANNI DALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL "P.I.I.". TUTTI TERMINI PREVISTI DAL PRESENTE ARTICOLO DECORRONO DALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL "P.I.I.", INTESA COME DATA DI PUBBLICAZIONE SUL BURL DELLA VARIANTE URBANISTICA APPROVATA. TUTTE LE OBBLIGAZIONI CONTENUTE NELLA CONVENZIONE VENGONO ASSUNTE DAL SOGGETTO ATTUATORE PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. ESSO SI E' IMPEGNATO, NEL CASO DI TRASFERIMENTO ANCHE PARZIALE DELLE AREE O DEGLI IMMOBILI INTERESSATI AL "P.I.I.", AD INSERIRE NEI RELATIVI CONTRATTI E REGOLAMENTI DI CONDOMINIO, IDONEE CLAUSOLE CHE DICHIARINO A QUALE DELLE PARTI RESTERA' A CARICO L'ONERE DI OTTEMPERARE ALLE OBBLIGAZIONI ED IN QUALE MISURA, INFORMANDONE IL "COMUNE". IL "PROPRIETARIO" DELLE AREE RICOMPRESE NEL "P.I.I." HA DICHIARATO ESPRESSAMENTE DI RINUNCIARE AD OGNI DIRITTO D'ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE CHE POTESSE ALLO STESSO COMPETERE IN DIPENDENZA DELLA TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE E AUTORIZZANO LA TRASCRIZIONE DELLA STESSA PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.





COMUNE DI VERDELLO

Provincia di Bergamo
via Cavour, 23 - 24049 Verdello

ALLEGATO Au
REP. N.° 38044
RACC. N.° 9307

COMUNE DI VERDELLO
UFF. TECNICO
Copia conforme
Copia conforme



Verdello 3/1/2008

Prot. 39

DECRETO DEL SINDACO

IL SINDACO

- Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 3/2/1999 e successive modificazioni con le quali si è proceduto alla riorganizzazione degli uffici e servizi;
- Vista la proclamazione degli eletti nelle elezioni del Sindaco e del Consiglio comunale del 12 e 13 giugno 2004;
- Dato atto che risulta necessario procedere alla nomina e/o riconferma dei Responsabili delle Aree in relazione alle idoneità professionali dei dipendenti in servizio ascritti almeno alla categoria D;
- Visto il D.Lgvo 18/8/2000 n. 267;

Tutto ciò premesso

DECRETA

1. di confermare la nomina fino al **31/12/2008** dei seguenti responsabili di area:

Area Affari Generali e Servizi Sociali

GOISIS TIZIANA

Area Biblioteca e Servizi culturali

MASSEROLI SERGIO

Area Finanziaria e Tributi

RILLO ROBERTO

Area Territorio

TINELLI GIOVANNI

Area Polizia Locale

QUARTANA ANTONINO

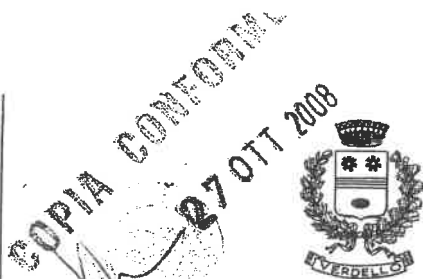
2. in caso di assenza i responsabili sono sostituiti dal Segretario Comunale.
3. di comunicare agli interessati il presente atto.



IL SINDACO
Tiziano Agostinelli

SPAZIO IN BIANCO ANNULLATO





COMUNE DI VERDELLO

(1)

ORIGINALE

DELIBERAZIONE N.

14

Codice Ente

Codice materia

ALLEGATO

B⁴

REP. N.°

38944

RACC. N.°

9367

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

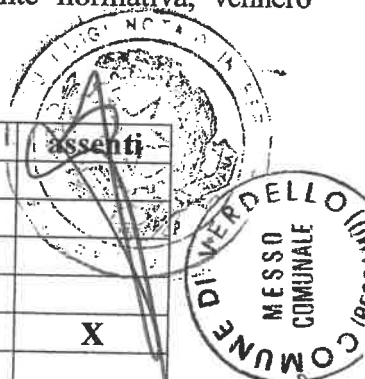
Adunanza.....ordinaria di prima convocazione seduta pubblica

OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" DI NUOVA COSTRUZIONE TRA LE VIE IV NOVEMBRE E G. MARCONI.

L'anno DUEMILAOTTO addì VENTUNO del mese LUGLIO alle ore 21.00 nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero convocati a seduta i consiglieri comunali.

All'appello risultano:

	presenti	assenti
1- AGOSTINELLI TIZIANO	X	
2- BROLIS ANGELO	X	
3- PARATICO BRUNO	X	
4- NATALI VALERIA	X	
5- LORENZI CARLA		X
6- MERAUVIGLIA RICCARDO	X	
7- UBBIALI MARIALUISA	X	
8- MORELLI MAURO	X	
9- MAZZOLENI BONALDI LEONARDO	X	
10- LORENZI GIANCARLO ALESSANDRO	X	
11- SORTE PIETRO	X	
12- ADOBATI MARISA	X	
13- SESSANTINI ALESSANDRO	X	
14- ALBANI LUCIANO	X	
15- ESPOSITO GIANBATTISTA	X	
16- CERUTI ALBERTO	X	
17- MORELLI LUIGI	X	
TOTALE	16	1



23.8.08
VERDELLO
MUNICIPALITÀ

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Federico Gabbiadini il quale provvede alla redazione del presente verbale. Sono presenti gli Assessori: Coffetti - Tonna - Limonta - Canova. Essendo legale il numero degli interventi il Sig. Mauro Morelli (Presidente del Consiglio Comunale) assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 2 dell'ordine del giorno.

Entrano i Consiglieri Comunali Paratico – Natali e Ubbiali Marialuisa.
Presenti n. 16 Consiglieri Comunali.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espressa ai sensi dell'art.49 del D.L.gvo n.267/2000.

Il Responsabile dell'Area Territorio

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che ai sensi della legge regionale n.12/2005 in assenza di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) l'avvio della procedura di presentazione di un piano di intervento integrato è subordinata all'approvazione di uno specifico documento di inquadramento territoriale;

Che con propria deliberazione n.25 del 16/6/2006 è stato approvato il documento di inquadramento territoriale;

Esaminato il piano integrato di intervento denominato "Campo Vignale" di iniziativa privata presentato dallo Studio Gambirasio di Bergamo in nome e per conto delle famiglie Locatelli e Magoni- ai sensi della L.R.11.03.2005 n.12 e così composto:

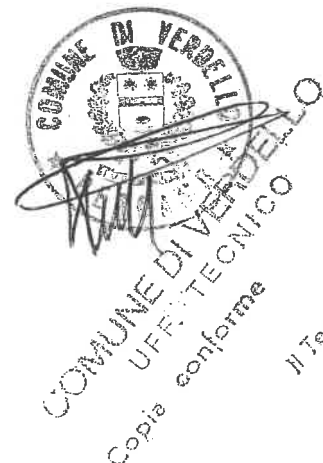
Elaborati descrittivi

- Allegato A -Relazione Architettonica
- Allegato B - Schema di convenzione
- Allegato C - Costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria
- Allegato D – Atto notarile del diritto di proprietà famiglia Locatelli e famiglia Magoni
- Allegato E – Norme tecniche di Attuazione del P.I.I.
- Allegato F – Relazione geologia e Idrogeologica
- Allegato H – Relazione sul risparmio energetico e impatto acustico
- Allegato I - Relazione viabilistica
- Allegato L - Cronoprogramma
- Allegato M – Pianta piano terra edificio B -Variante ufficio postale



Elaborati grafici

- | Tav. | oggetto |
|-------------|------------------------------------------|
| - R.0 1- | Rilievo sdf-plan.generale quotata |
| - R.02 - | Rilievo sdf-plan.demolizione e sezioni |
| - A.33 - | Inquadramento territoriale estratti |
| - A.34 - | Planimetria generale P.I.I. |
| - A.35 - | Pianta piani terra |
| - A 35 bis- | Pianta piani terra |
| - A 36 - | Piante edifici A e B . ville sovrapposte |
| - A 37 - | Piante edifici C – Casa Locatelli |
| - A 38 - | Pianta primo livello interrato |
| - A 39 - | Pianta secondo livello interrato |
| - A 40 - | Sezioni AA BB |
| - A 41 - | Sezioni CC DD |
| - A 42 - | Prospetti |



Udita la relazione esplicativa dell'Ass.Coffetti.

Uditi gli interventi del Sindaco e dei Consiglieri Sessantini e Morelli Luigi.

Sentite le dichiarazioni di voto di astensione espresse dal Cons.Ceruti-capogruppo del Polo per Verdello-e dal Consigliere Albani per il gruppo Lega Nord – Lega Lombarda e di voto favorevole espressa dal Cons. Brolis;

Ritenuto il piano in oggetto meritevole di essere approvato;

Preso atto che l'adozione del suddetto PII costituisce variante al vigente strumento urbanistico ai sensi dell'art.92 –comma 8- della L.R.n.12/05 e successive modifiche ed integrazioni;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile ai sensi dell'Art.49 del D.Lgvo n.267/2000;

Vista la legge Regionale n.12/05 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.Lgvo n.267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto lo statuto comunale;

Con voti fav.11 astenuti n. 5(Sessantini,Esposito,Albani,Ceruti,Morelli Luigi) espressi per alzata di mano;

DELIBERA

Di adottare per le ragioni espresse in narrativa in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art.92 –comma 8-della L.R.n.12/05 e successive modifiche ed integrazioni, con la procedura di cui all'art.14,commi 2,3,4 della medesima legge, il piano integrato di intervento denominato "Campo Vignale" di iniziativa privata presentato dallo Studio Gambirasio di Bergamo in nome e per conto delle famiglie Locatelli e Magoni- ai sensi della L.R.11.03.2005 n.12 e così composto:

Elaborati descrittivi

- Allegato A -Relazione Architettonica
- Allegato B - Schema di convenzione
- Allegato C - Costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria
- Allegato D – Atto notarile del diritto di proprietà famiglia Locatelli e famiglia Magoni
- Allegato E – Norme tecniche di Attuazione del P.I.I.
- Allegato F – Relazione geologia e Idrogeologica
- Allegato H – Relazione sul risparmio energetico e impatto acustico
- Allegato I - Relazione viabilistica
- Allegato L - Cronoprogramma
- Allegato M – Pianta piano terra edificio B -Variante ufficio postale

Elaborati grafici

- | Tav. | oggetto |
|-------------|------------------------------------------|
| - R.0 1- | Rilievo sdf-plan.generale quotata |
| - R.02 - | Rilievo sdf-plan.demolizione e sezioni |
| - A.33 - | Inquadramento territoriale estratti |
| - A.34 - | Planimetria generale P.I.I. |
| - A.35 - | Pianta piani terra |
| - A 35 bis- | Pianta piani terra |
| - A 36 - | Piante edifici A e B . ville sovrapposte |
| - A 37 - | Piante edifici C – Casa Locatelli |
| - A 38 - | Pianta primo livello interrato |
| - A 39 - | Pianta secondo livello interrato |
| - A 40 - | Sezioni AA BB |
| - A 41 - | Sezioni CC DD |
| - A 42 - | Prospetti |

che depositati agli atti si intendono integralmente richiamati come parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di demandare al Responsabile dell'Area Territorio ogni adempimento conseguente e necessario per la attuazione del presente atto ivi comprese le necessarie pubblicazioni di rito.

COMUNE DI VERDELLIO
UFF. TECNICO

Copia conforme



Il Presidente



(MORELLI MAURO)

76-4



Il Segretario comunale

(Dott. GABBIADINI FEDERICO)

[Signature]

Su attestazione del Messo comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267, è stata affissa, in copia all'albo pretorio il giorno 23 LUG 2008 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 23 LUG 2008 al - 6 AGO 2008

Il Segretario comunale

(Dott. GABBIADINI FEDERICO)



[Signature]

Addi

23 LUG 2008

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio

Atto non soggetto al controllo



Il Segretario comunale

(Dott. GABBIADINI FEDERICO)



[Signature]

Addi

- 2 AGO 2008

COMUNE DI VERDELLO

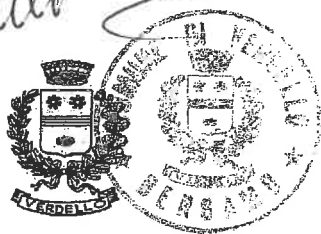
UFF. TECNICO

Copia conforme

Il Tecnico Comunale



COPIA CONFORME



(1)

COPIA

COMUNE DI VERDELLO

DELIBERAZIONE N.

N° / 23

Codice Ente

Codice materia

ALLEGATO

REP. N.°

RACC. N.°

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza.....ordinaria di prima convocazione seduta pubblica

OGGETTO: CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE DEFINITIVA P.L.I. "CAMPO VIGNALE" DI NUOVA COSTRUZIONE TRA LE VIE IV NOVEMBRE E G. MARCONI.

L'anno DUEMILAOTTO addì SEI del mese OTTOBRE alle ore 21.00 nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero convocati a seduta i consiglieri comunali.

All'appello risultano:

	presenti	assenti
1- AGOSTINELLI TIZIANO	X	
2- BROLIS ANGELO	X	
3- PARATICO BRUNO	X	
4- NATALI VALERIA		X
5- LORENZI CARLA		X
6- MERAVIGLIA RICCARDO	X	
7- UBBIALI MARIALUISA	X	
8- MORELLI MAURO	X	
9- MAZZOLENI BONALDI LEONARDO	X	
10- LORENZI GIANCARLO ALESSANDRO	X	
11- SORTE PIETRO	X	
12- ADOBATI MARISA	X	
13- SESSANTINI ALESSANDRO		X
14- ALBANI LUCIANO	X	
15- ESPOSITO GIANBATTISTA	X	
16- CERUTI ALBERTO	X	
17- MORELLI LUIGI	X	
TOTALE	14	3

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Federico Gabbiadini il quale provvede alla redazione del presente verbale. Sono presenti gli Assessori: Coffetti – Tonna – Limonta – Canova. Essendo legale il numero degli interventi il Sig. Mauro Morelli (Presidente del Consiglio Comunale) assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 6 dell'ordine del giorno.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espressa ai sensi dell'art.49 del D.L.gvo n.267/2000.

Il Responsabile dell'Area Territorio

.....


IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che ai sensi della legge regionale n.12/2005 in assenza di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) l'avvio della procedura di presentazione di un piano di intervento integrato è subordinata all'approvazione di uno specifico documento di inquadramento territoriale;

Che con propria deliberazione n.25 del 16/6/2006 è stato approvato il documento di inquadramento territoriale;

Che con propria deliberazione n.14 del 21/7/2008 è stato adottato il P.I.I. il piano integrato di intervento denominato "Campo Vignale" di iniziativa privata presentato dallo Studio Gambirasio di Bergamo in nome e per conto delle famiglie Locatelli e Magoni- ai sensi della L.R.11.03.2005 n.12;

che l'Amministrazione Provinciale ha espresso il prescritto parere favorevole di compatibilità con il PTCP a mezzo di deliberazione di G.P.n.442 del 29/8/2008;

Preso atto che durante il periodo di deposito e di pubblicazione del P.I.I. in oggetto sono pervenute n.13 osservazioni;

Aperta la discussione l'Ass.Coffetti illustra separatamente le osservazioni con le relative controdeduzioni proposte dalla Giunta Comunale che poste singolarmente in votazione vengono respinte per le motivazioni meglio espresse nel documento che si allega al presente atto sotto la lettera A) per farne parte integrante e sostanziale.

Preso atto che gli interventi registrati dei Consiglieri che hanno partecipato alla discussione si intendono integralmente riportati come parte sostanziale del presente atto e che saranno prontamente trasmessi per opportuna conoscenza ai capigruppo consiliari immediatamente dopo la loro trascrizione per la successiva approvazione;

Successivamente viene discussa l'approvazione definitiva del P.I.I. in argomento.

Udito la relazione introduttiva del Sindaco.

Udito la relazione esplicativa dell'Ass.Coffetti.

Udita la dichiarazione di voto contrario letta dal Cons.Esposito del gruppo Lega Nord-Lega Lombarda che si allega al presente atto sotto la lettera B) per farne parte integrante.

Sentite la dichiarazione di voto contrario espressa dal Cons.Ceruti-capogruppo del Polo per Verdello-e di voto favorevole espressa dalla Cons.Brolis Angelo;

Ritenuto il piano in oggetto meritevole di essere approvato;

Preso atto che l'adozione del suddetto PII costituisce variante al vigente strumento urbanistico ai sensi dell'art.92 -comma 8- della L.R.n.12/05 e successive modifiche ed integrazioni;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile ai sensi dell'Art.49 del D.Lgvo n.267/2000;


Vista la legge Regionale n.12/05 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.Lgvo n.267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto lo statuto comunale;

Con voti fav.10 contr.4(Esposito,Albani,Ceruti,Morelli Luigi) espressi per alzata di mano

DELIBERA


COMUNE DI VERDELLO
UFF. TECNICO
Copia conforme
Il Tecnico C.

Di approvare definitivamente per le ragioni espresse in narrativa in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art.92 –comma 8-della L.R.n.12/05 e successive modifiche ed integrazioni, con la procedura di cui all'art.14,commi 2,3,4 della medesima legge, il piano integrato di intervento denominato "Campo Vignale" di iniziativa privata presentato dallo Studio Gambirasio di Bergamo in nome e per conto delle famiglie Locatelli e Magoni- ai sensi della L.R.11.03.2005 n.12 e così composto:

Elaborati descrittivi

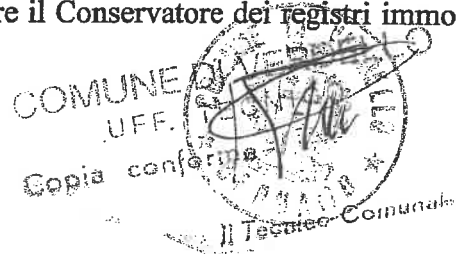
- Allegato A -Relazione Architettonica
- Allegato B - Schema di convenzione
- Allegato C - Costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria
- Allegato D – Atto notarile del diritto di proprietà famiglia Locatelli e famiglia Magoni
- Allegato E – Norme tecniche di Attuazione del P.I.I.
- Allegato F – Relazione geologia e Idrogeologica
- Allegato H – Relazione sul risparmio energetico e impatto acustico
- Allegato I - Relazione viabilistica
- Allegato L - Cronoprogramma
- Allegato M – Pianta piano terra edificio B -Variante ufficio postale

Elaborati grafici

- | Tav. | oggetto |
|-------------|------------------------------------------|
| - R.0 1- | Rilievo sdf-plan.generale quotata |
| - R.02 - | Rilievo sdf-plan.demolizione e sezioni |
| - A.33 - | Inquadramento territoriale estratti |
| - A.34 - | Planimetria generale P.I.I. |
| - A.35 - | Pianta piani terra |
| - A 35 bis- | Pianta piani terra |
| - A 36 - | Piante edifici A e B . ville sovrapposte |
| - A 37 - | Piante edifici C – Casa Locatelli |
| - A 38 - | Pianta primo livello interrato |
| - A 39 - | Pianta secondo livello interrato |
| - A 40 - | Sezioni AA BB |
| - A 41 - | Sezioni CC DD |
| - A 42 - | Prospetti |

che depositati agli atti si intendono integralmente richiamati come parte integrante e sostanziale del presente atto;

- Di demandare al Responsabile dell'Area Territorio ogni adempimento conseguente e necessario per la attuazione del presente atto ivi comprese le necessarie pubblicazioni di rito.
- Di autorizzare il tecnico comunale Arch.Giovanni Tinelli a sottoscrivere in nome e per conto della Amministrazione Comunale la relativa convenzione urbanistica che verrà rogata da un notaio prescelto dalla parte lottizzante, attribuendogli tutte le facoltà di legge comprese quelle di rinunciare all'ipoteca legale e di esonerare il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità.



Il Presidente

firmato MORELLI MAURO

Il Segretario comunale

firmato GABBIADINI FEDERICO

Su attestazione del Messo comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267, è stata affissa in copia all'albo pretorio il giorno 10 OTT 2008 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 10 OTT 2008 al 24 OTT 2008

Il Segretario comunale

firmato GABBIADINI FEDERICO

Addi 10 OTT 2008

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio.

Atto non soggetto al controllo

Il Segretario comunale

(Dott. GABBIADINI FEDERICO)

Addi _____

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Addi 10 OTT 2008

COMUNE DI VERDELLIO
UFF. TECNICA
Copia conforme
Il Tecnico Comunale



Il Segretario comunale

(Dott. GABBIADINI FEDERICO)

Allegato A)

ELENCO OSSERVAZIONI al PII "CAMPO VIGNALE".

(programma integrato di intervento per la riqualificazione urbana dell'area ubicata tra via Marconi e, via IV Novembre)

Sono pervenute 13 osservazioni entro il termine previsto.

Osservazione nr. 1 : Magli Luigi

L'osservante dice che la torre posta in via IV Novembre sorge troppo a ridosso della strada stessa.

Controdeduzione: la cosiddetta " Torre di Angelo" (e non degli Asinelli come viene ironicamente definita dall'osservante) è allineata totalmente con il vecchio fabbricato dei Sig. Locatelli. Diversamente si otterrebbe un disordine plani volumetrico. Pertanto la nostra proposta è di respingere l'osservazione.

Udite le dichiarazioni di voto contrario espresse dai Consiglieri Ceruti e Albani e di voto favorevole del Cons.Brolis.

Posta in votazione, l'osservazione viene respinta con voti fav.10 e contr.4(Albani,Esposito,Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano.

Ci sono 4 osservazioni che propongono le stesse argomentazioni e pertanto le trattiamo insieme .

Osservazione nr. 2 Nozza Giampietro

Osservazione nr. 3 Nozza Giovanni

Osservazione nr. 8 Nozza Giulia e Spinelli Roberto

Osservazione nr. 9 Nozza Claudio

Gli osservanti ritengono che :

- la demolizione della Villa Magoni e la costruzione della torre causeranno un elevato impatto ambientale
- che non sono state rispettate le distanze dei fabbricati
- che sono state bypassate le normali regole della privacy

chiedono :

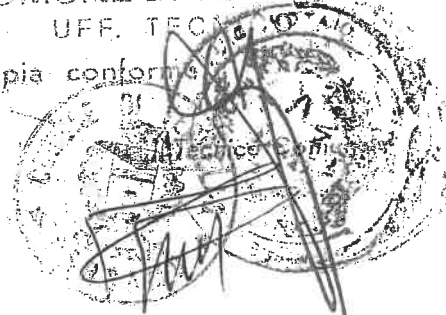
- se le deroghe al PRG in tema di indici non necessitino di una approvazione regionale

propongono :

- una riduzione volumetrica per non deturpare la tranquilla viabilità della zona.

COMUNE DI VERDELLO
UFF. TECN. E OTT.

Copia conforme



Controdeduzioni :

Il richiamo storico degli osservanti a illustri prelati verdellesi che hanno abitato la casa Magoni è doveroso ma il fatto non può sostituirsi alla normativa urbanistica ed edilizia. A sostegno della opinione degli osservanti, degna di rispetto, non esistono situazioni culturali, architettoniche e paesaggistiche.

La qualità della trasformazione non scaturisce dal semplice diradamento volumetrico ma da un progetto urbanistico nella sua globalità.

La torre angolare, ritenuta di altezza spropositata, è alta quanto il condominio di via Marconi ma con uno sviluppo frontale notevolmente inferiore.

Le distanze dei fabbricati sono state previste in conformità alle leggi e ai regolamenti e in ogni caso la verifica sarà fatta sul progetto esecutivo.

L'approvazione del suddetto PII di interesse comunale non necessita di alcuna di alcuna approvazione regionale ma di una verifica di compatibilità al PCTCP da parte della provincia che è stata rilasciata dalla giunta provinciale con delibera nr. 442 del 29 agosto 2008.

La ristrutturazione così come è prevista, con la realizzazione di 60 posti auto pubblici al servizio anche dei cittadini esterni al comparto in esame, oltre alla nuova viabilità, al contrario di quanto affermato dagli osservanti, darà a tutto il comparto e zona adiacente un aspetto nuovo dal punto di vista edilizio e più ordinato per la viabilità.

Per queste motivazioni la proposta è di respingere le osservazioni.

Udite le dichiarazioni di voto contrario espresse dai Consiglieri Ceruti e Albani e di voto favorevole del Cons.Brolis.

Poste separatamente in votazione:

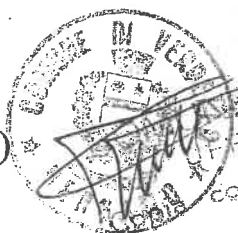
L'osservazione n.2 viene respinta con voti fav.10 e contr.4(Albani,Esposito,Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano;

L'osservazione n.3 viene respinta con voti fav.10 e contr.4(Albani,Esposito,Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano;

L'osservazione n.8 viene respinta con voti fav.10 e contr.4(Albani,Esposito,Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano;

L'osservazione n.9 viene respinta con voti fav.10 e contr.4(Albani,Esposito,Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano;

Osservazione nr.4 : Mastroieni Orazio (via IV Nov. 13)



DI VERDELLO
TECNICO

Il Tecnico Comunale

L'osservante:

- Non ritiene vero che le aree a sud e a est a ridosso del c.s. sono edificate secondo tipologie di stampo moderno

- Afferma che le aree interessate al PII un tempo facevano parte del c.s. e quindi dovrebbero mantenere gli stessi obiettivi di qualità di un tempo
- Non ritiene che l'intervento riqualifichi l'area data l'attività costruttiva prevista
- Necessaria l'acquisizione della verifica provinciale di compatibilità al PTCP, nonché la Via (valutazione impatto ambientale) e la VAS (valutazione ambientale strategica)
- Non condivide gli indici e l'altezza della torre
- Chiede la verifica delle distanze dei fabbricati

Controdeduzione :

Il tessuto rurale di un tempo del campo Vignale era già scomparso per gli interventi dei sig. Locatelli che si possono qualificare relativamente recenti e comunque di destinazione residenziale e non agricola.

A nulla rileva il fatto che il regolamento edilizio precedente il PRG vigente avesse incluso nel perimetro del c/s alcuni isolati certamente non storici.

In merito alla riqualificazione dell'area, all'altezza della torre, alle distanze dei fabbricati, alla acquisizione della verifica provinciale di compatibilità con il PTCP, è già stato riferito nelle precedenti osservazioni nr. 2-3-8-9.

(Non è prevista la valutazione ambientale in quanto l'art. 4 della LR 12 prevede che siano assoggettate a Valutazione Ambientale le sole varianti al Piano Territoriale Regionale, ai PTCP, ai Piani d'area Regionali, e ai documenti di piano del PGT. Inoltre l'area interessata riguarda un ambito già disciplinato come edificabile).

Pertanto la proposta è di respingere l'osservazione.

Udite le dichiarazioni di voto contrario espresse dai Consiglieri Ceruti e Albani e di voto favorevole del Cons.Brolis.

Posta in votazione, l'osservazione viene respinta con voti fav.10 e contr.4 (Albani, Esposto, Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano.

Osservazione nr. 5 : Palmerini Marina

L'osservante :

- non condivide la demolizione della proprietà Magoni
- non ritiene che la torre sia un elemento architettonico omogeneo con gli altri fabbricati
- l'altezza della torre causerà inquinamento di natura visiva e sarà lesiva della privacy
- la presenza della torre con Hotel, ristorante, contaminerà la quiete storica della via

Controdeduzione :

L'osservazione critica severamente la decisione di fare una riqualificazione di un isolato fuori dal c.s. mediante un PII di cui alla legge REg. n. 12/05.

Occorre premettere che le osservazioni in materia di piani urbanistici devono tendere a "migliorare". Tuttavia un miglioramento del Piano non può basarsi quasi esclusivamente sulla intangibilità del patrimonio edilizio di proprietà di colui che invia l'osservazione, ne tanto meno può chiedere di respingere legittime proposte edificatorie di altri proprietari quasi al solo scopo di proteggere la proprietà di se stesso.

L'osservazione, così come è articolata, sembra avere lo scopo sopra citato, stante la debolezza degli argomenti (altezza della torre, disagi ambientali, aumento dell'inquinamento atmosferico, un concetto di recupero forse non più attuale e basato sul congelamento dello stato di fatto, in particolare dei privilegi acquisiti nel tempo dai ricorrenti).

Pertanto la proposta è di respingere l'osservazione.

Udite le dichiarazioni di voto contrario espresse dai Consiglieri Ceruti e Albani e di voto favorevole del Cons.Brolis.

Posta in votazione, l'osservazione viene respinta con voti fav.10 e contr.4 (Albani, Esposto, Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano.

Osservazione nr. 6: Mastroieni Miriam (via IV NOV. 13).

L'osservante:

- Contesta la demolizione quale strumento di riqualificazione
- Ritene che il PII non debba modificare gli indici e i parametri edilizi del PRG
- Afferma che prima della approvazione del PGT non si può dare corso a varianti
- Che in ogni caso occorre acquisire la verifica provinciale di compatibilità

Controdeduzione:

Per ciò che riguarda la demolizione abbiamo già detto in altre osservazioni.

L'affermazione che il PII non deve modificare indici è priva di riscontri oggettivi, pur legittimamente assunta dall'osservante.

Il PII è uno strumento urbanistico che permette comunque questi interventi in assenza del PGT.

Per quanto riguarda il parere di compatibilità al PTCP, la giunta provinciale con delibera del 29 agosto 08 n 442 ha espresso parere di compatibilità con il PTCP.

Pertanto la proposta è di respingere l'osservazione.

Udite le dichiarazioni di voto contrario espresse dai Consiglieri Ceruti e Albani e di voto favorevole del Cons.Brolis.

Posta in votazione, l'osservazione viene respinta con voti fav.10 e contr.4(Albani,Esposito,Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano.

Osservazione nr. 7 : Bertola Erminia (via IV Nov. 13)

L'osservante ritiene più logico effettuare un intervento di recupero sui manufatti rurali abbandonati;

contesta la demolizione della villa Magoni perché parte storica e rappresentativa della via IV Novembre ;

non condivide la demolizione in quanto ritiene ci siano valori tradizionali da conservare.

Controdeduzione :

L'osservazione propone di riutilizzare i manufatti (piccoli capannoni) esistente nelle aree Magoni e Locatelli , restaurandoli, il che è impossibile per la piccolezza di detti manufatti (alcuni sono box per auto).

La valutazione su presunti valori ambientali e paesistici può essere un giudizio assai personale , ma certamente non fondato su criteri generali e di cultura urbanistica.

Si ricorda comunque che il vecchio fabbricato Locatelli in parte sarà conservato e in parte ricostruito come era e dove era.

Pertanto la proposta è di respingere l'osservazione.

Udite le dichiarazioni di voto contrario espresse dai Consiglieri Ceruti e Albani e di voto favorevole del Cons.Brolis.

Posta in votazione, l'osservazione viene respinta con voti fav.10 e contr.4(Albani,Esposito,Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano.

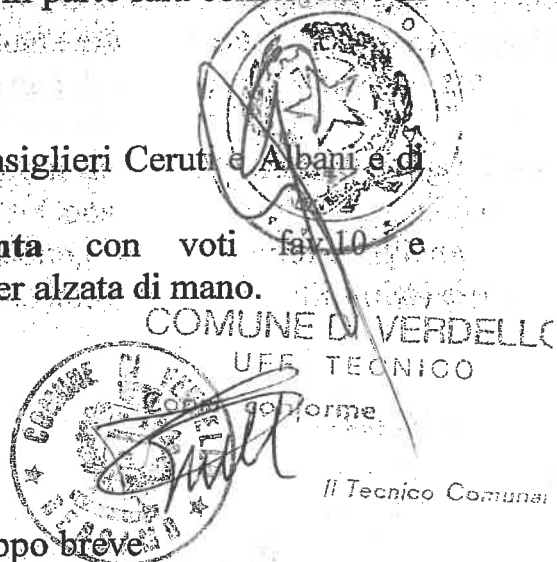
Osservazione nr. 10 : Paola Ruvinetti (via IV Nov. 19)

Nell'osservazione, articolata in vari punti, si afferma :

- Che Il periodo di presentazione del progetto sia troppo breve
- Che non è vero che le aree a sud e a est a ridosso del c.s. sono edificate secondo tipologie di stampo moderno
- Che un tempo le aree interessate da questo PII facevano parte del c.s. e quindi dovrebbero mantenere gli stessi obiettivi di qualità di quel tempo.
- Che la privacy delle abitazioni circostanti verrà violata per la presenza della torre

E si chiede inoltre:

- Se altre proprietà adiacenti al c.s. avranno le stesse possibilità di deroga del PII
- Se il nuovo collegamento viario permetterà il passaggio di mezzi pesanti



Controdeduzione :

Il PII è stato redatto sulla base della legge regionale n 12/05 nel rispetto delle procedure ivi previste

Il tessuto rurale di un tempo del campo Vignale era già scomparso per gli interventi dei sig. Locatelli che si possono qualificare relativamente recenti e comunque di destinazione residenziale e non agricola.

A nulla rileva che il Piano di fabbricazione precedente il PRG vigente avesse incluso nel perimetro del c/s alcuni isolati certamente non storici.

La torre prevista dal PII si adegua ad alcune altezze circostanti (condominio Marconi).

Ciò che viene riconosciuto in questo PII, consentito dalla legge, è in linea con l'interesse pubblico che ne deriva (recupero di manufatti dismessi, nuova viabilità a servizio del c.s., adeguato numero di parcheggi per una zona praticamente priva di parcheggi).

La nuova strada di collegamento è progettata per carichi pesanti di legge.

Pertanto la nostra proposta è di respingere l'osservazione.

Udite le dichiarazioni di voto contrario espresse dai Consiglieri Ceruti e Albani e di voto favorevole del Cons.Brolis.

Posta in votazione, l'osservazione viene respinta con voti fav.10 contr.4 (Albani, Esposito, Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano.

COMUNE DI VERDELLIO
UFF. TECNICO
Copia conforme

Il Tecnico

Osservazione nr. 11 : Daminelli Luigi (via IV Nov. 19)

L'osservante dopo una premessa riguardante il vecchio sistema di controllo dei piani urbanistici attraverso il CO.RE.CO ritenuto più garante degli interessi del cittadino, chiede agli amministratori di limitare le speculazioni edilizie e inoltre il principio di cassa derivante dall'incasso degli oneri non deve cancellare i diritti acquisiti dai cittadini

Prosegue poi nel ritenere l'altezza della torre eccessiva e lesiva della privacy dei vicini.

Evidenzia l'inquinamento acustico e dell'aria dell'insediamento nella sua globalità che ne deriverà e ritiene non siano stati rispettate le distanze dagli edifici e dalle strade.

Controdeduzione :

Per quanto riguarda l'altezza della torre già abbiamo riferito nella precedente osservazione.

In riferimento alla vecchia procedura approvativa burocratica, autoritaria e centralizzata (CORECO), l'osservante dimentica forse i tempi biblici di questa

procedura; ricordo comunque per che i PII esiste una verifica da parte della provincia.

Ritengo offensivo nel confronto degli amministratori quel riferimento polemico alla speculazione e alla compensazione degli oneri : ricordo che la compensazione degli oneri consente la realizzazione di 60 posti auto (interrati e a raso), di una nuova viabilità di collegamento tra due strade di senso unico , a uno spazio più razionale per l'ufficio postale , tutto questo in un quartiere dove è alta l'esigenza di viabilità e di parcheggi pubblici.

Il passaggio dialettico sulla sottrazione di luce solare, dell'aria e della prospezione dello sguardo dentro gli spazi privati abitativi , resta una considerazione legittima ma strettamente personale, non suffragata da prova alcuna.

Per ciò che riguarda le distanze fra edifici e strade , il PII rispetta tutte le disposizioni ; in ogni caso la verifica verrà fatta sul progetto esecutivo.

E infine il PII è corredato dalla relazione acustica, energetica, geognostica.

Pertanto la proposta è di respingere l'osservazione.

Udite le dichiarazioni di voto contrario espresse dai Consiglieri Ceruti e Albani e di voto favorevole del Cons.Brolis.

Posta in votazione, **l'osservazione viene respinta** con voti fav.10 e contr.4(Albani,Esposito,Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano.

Osservazione nr. 12 : Dott.Daminelli Andrea,Daminelli Giuseppe, Fimagnoli Adelaide.

L'osservazione fa riferimento al regolamento edilizio, a quello di igiene ASL e al codice civile per il rispetto delle distanze.

Controdeduzione :

Come già riferito in precedenti osservazioni, il PII rispetta ogni tipo di prescrizione. La verifica verrà fatta obbligatoriamente sul progetto esecutivo.

Pertanto la proposta è di respingere l'osservazione.

Udite le dichiarazioni di voto contrario espresse dai Consiglieri Ceruti e Albani e di voto favorevole del Cons.Brolis.

Posta in votazione, **l'osservazione viene respinta** con voti fav.10 e contr.4(Albani,Esposito,Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano.

Osservazione nr.13 : Morelli Maria Luisa, Maffeis Anna, Agostinelli Marinella.

In questa osservazione, dopo un preambolo di citazioni giornalistiche per niente inerenti all'oggetto, l'unico rilievo urbanistico è il riferimento all'altezza della torre

Controdeduzioni :

Abbiamo riferito altrove che l'altezza della torre è allineata a quella del condominio di via Marconi e come riferito nella osservazione nr. 1 totalmente allineata con il vecchio fabbricato dei sig. Locatelli.

Pertanto la proposta è di respingere l'osservazione.

Udite le dichiarazioni di voto contrario espresse dai Consiglieri Ceruti e Albani e di voto favorevole del Cons.Brolis.

Posta in votazione, l'osservazione viene respinta con voti fav.10 e contr.4 (Albani,Esposito,Ceruti e Morelli Luigi) espressi per alzata di mano.

ALLEGATO

A costituito da n° 8 fogli

alla deliberazione N. 23 C.C.

in data 06-10-2008

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO Dott. Federico Gabbiadini

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
F.TO MAURO MORELLI

COMUNE DI VERDELLI
UFF. TECNICO
Copia conforme

Il Tecnico Comunale



COPIA CONFORME
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Gabbiadini Federico
Data

06/10/2008

A11.B

OGGETTO : INTERVENTO P.I.I. CAMPO VIGNALE

Purtroppo siamo ancora nella condizione di effettuare interventi di una certa sostanza in balia dei soli piani integrati, senza perciò poter disporre di uno strumento che regolamenti in modo completo le urbanizzazioni, cioè il PGT.

Ribadiamo ancora una volta, anche se purtroppo inutilmente, che i piani integrati dovrebbero essere adottati per risolvere esigenze urbanistiche e per rivalutare il territorio.

Il p.i.i. proposto può sicuramente rivalutare l'area in cui sta nascendo, ma deve anche rispettare le proporzioni di edificabilità di quella zona, deve rispettare cioè l'immediata vicinanza al centro storico e perciò essere complementare allo stesso, senza andare a snaturare le origini del contesto in cui sta nascendo.

Nel progetto manca una valutazione di quello che potrebbe essere l'impatto ambientale e paesaggistico di questo intervento, le distanze minime e le altezze massime imposte da ogni intervento fatto nel nostro territorio non vengono rispettate.

Capiamo lo spirito innovativo che forse spinge questo progetto, ma doveva quantomeno essere proposto in un contesto diverso e soprattutto in un'area diversa, il luogo in cui sta sorgendo deve essere rispettato, e deve essere rispettato il vicinato.

Dietro a tali considerazioni riteniamo questo progetto non idoneo, riteniamo di dover accogliere le osservazioni fatte dai cittadini e di conseguenza va rivisto.

La cubatura deve essere ridotta e la torre proposta abbassata e posizionata in un punto più centrale della struttura in cui sta nascendo, limitando in questo modo l'impatto con il vicinato e il rispetto del contesto in cui viene inserito.

Non capiamo inoltre, considerato che questa sera viene portato in consiglio anche un p.i.i. per rivalutare l'area dell'attuale casa di riposo, perchè venga moltiplicata in questo modo la cubatura permessa, a scapito di altri interventi che nasceranno sul territorio, infatti la presenza di grandi volumi edificabili riduce il potere di vendita di altri progetti, come potrebbe essere quello che sta nascendo nell'area della R.S.A.

A fronte di queste considerazioni, esprimiamo il nostro voto contrario al punto in questione.

Gruppo Lega Nord.

BU 11



ALLEGATO "B"

alla deliberazione N. 23 C.C.

in data 06-10-2008



COPIA CONFORME

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Gabbiadini Federico

Data. 06-10-2008

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
F.TO MAURO MORELLI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO Dott. Federico Gabbiadini

13
DITTO ANNULLATO



	<p>STEFANIA RUSSO NOTAIO Viale Rimembranze, 46 - URGNANO Tel.035892007</p>	
	<p>Repertorio n. 58769</p>	<p>Raccolta n. 34682</p>
	<p>CONVENZIONE</p>	
	<p>PER LA VARIANTE AL P.I.I.</p>	
	<p>REPUBBLICA ITALIANA</p>	
	<p>Il primo agosto duemiladiciassette</p>	
	<p>In Urgnano e nel mio studio.</p>	
	<p>Innanzi a me STEFANIA RUSSO, Notaio iscritto nel ruolo</p>	
	<p>del Distretto di Bergamo e residente in Urgnano con stu-</p>	
	<p>dio al viale Rimembranze n. 46,</p>	
	<p>SI COSTITUISCONO</p>	
	<p>- 1) il "COMUNE DI VERDELLO", in persona del Responsabi-</p>	
	<p>le del Servizio Area Tecnica, legale rappresentante,</p>	
	<p>ing. Giovanni MORETTI, nato a Trescore Balneario il 18</p>	
	<p>febbraio 1975 e domiciliato per la carica presso il Mu-</p>	
	<p>nicipio, tale nominato con decreto del Sindaco n. 7 del</p>	
	<p>13/12/2016, che in copia conforme trovasi allegato sub.</p>	
	<p>"B" ad altro mio atto in data 28/02/2017 (rep.n. 58150,</p>	
	<p>reg.to il 10/03/2017 al n. 9448 e tr.tto il 13/03/2017</p>	
	<p>ai nn. 11145/7483-11146/7484), a questo atto autorizza-</p>	
	<p>to in virtù della delibera di adozione del Consiglio Co-</p>	
	<p>munale n. 6 del 19/04/2017 e della delibera di approva-</p>	
	<p>zione definitiva del Consiglio Comunale n. 11 del</p>	
	<p>21/06/2017, entrambe divenute esecutive ai sensi di leg-</p>	
	<p>ge;</p>	
	<p>- 2) la società "IMMOBILIARE MIRIADE - s.r.l.", uniper-</p>	

	sonale, con sede in Verdello, via Marconi, capitale so-	
	ciale di Euro 10.000, iscritta nel Registro delle Impre-	
	se di Bergamo (c.f. 03443190164), in persona dell'Ammi-	
	nistratore Unico e legale rappresentante, Carlo LIBERA-	
	TI, nato a Siena il 13 gennaio 1941 e domiciliato per	
	la carica presso la sede sociale, a questo atto autoriz-	
	zato in virtù dei poteri conferitigli dallo Statuto So-	
	ciale.	
	Della identità personale, qualifica e poteri dei costi-	
	tuiti io Notaio sono certo.	
	PREMESSO CHE	
	- - - la società "IMMOBILIARE MIRIADE - s.r.l." è pro-	
	prietaria delle porzioni di fabbricato facenti parte	
	del complesso edilizio in corso di costruzione sito in	
	Verdello con accesso a nord dalla via IV Novembre e a	
	sud dalla via Marconi, riportato nel C.F. al fl. 4, con	
	i seguenti dati:	
	<u>P.LLA SUB VIA PIANO</u>	
	1249 722 Marconi T A.U. mq. 855	
	1249 726 Marconi I in corso di costr.	
	1249 727 Marconi T in corso di costr.	
	1249 728 Marconi 1 in corso di costr.	
	1249 729 Marconi 2-3 in corso di costr.	
	1249 730 Marconi T in corso di costr.	
	1249 731 Marconi T-1-2-3 in corso di costr.	

	1249 734 Marconi S2 in corso di costr.	
	1249 735 Marconi S1 in corso di costr.	
	1249 736 Marconi S1 in corso di costr.	
	1249 737 Marconi S1 in corso di costr.	
	insistente sul suolo riportato nel C.T. al fl. 9 con la	
	p.lla 1249 di are 31.48 E.U;	
	- - - il Comune di Verdello è dotato di P.G.T. vigente,	
	il quale classifica l'immobile in oggetto zona omogenea	
	"Ambito di Trasformazione in Fase di Attuazione";	
	- - - il progetto edilizio della variante al P.I.I. com-	
	porta una variante al P.G.T. Vigente;	
	- - - sul comparto del P.I.I. non esiste alcun vincolo	
	paesaggistico-ambientale, né di altra natura;	
	- - - è stata predisposta, ai sensi della legge Urbani-	
	stica Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., art.li 87 e se-	
	guenti, e in variante al P.G.T., una variante al P.I.I.	
	citato in premessa per il completamento dei lavori e	
	per il cambio di destinazione d'uso, dei locali in pre-	
	cedenza adibiti a residenziale, da residenziale a ricet-	
	tivo, di un comparto edilizio in Verdello sito tra le	
	Vie Marconi e IV Novembre , e che il detto programma pre-	
	vede: il completamento degli edifici, il completamento	
	di 2 piani interrati per parcheggi di uso privato e di	
	uso pubblico e il collaudo di una strada, con parcheggi	
	a raso, collegante in lato ovest del Programma, le vie	

	Marconi e IV Novembre. Nei piani interrati è prevista	
	la collocazione di alcuni servizi generali del comples-	
	so. Le aree interrate dei parcheggi sono dotate di im-	
	pianto sprinkler;	
	- - - costituiscono parte sostanziale ed integrante del	
	presente atto gli elaborati alla variante al P.I.I.	
	(con richiamo al contenuto descrittivo della relazione	
	e al progetto architettonico) approvata con Deliberazio-	
	ne C.C. n. 11 del 21/06/2017, allegati al presente atto	
	sotto la lettera "A" ;	
	- - - i contenuti dei suddetti elaborati potranno esse-	
	re meglio precisati in sede di domande per il "permesso	
	di costruire" che dovranno essere inoltrate per qualun-	
	que tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere e-	
	seguita nell'ambito della presente Variante al P.I.I.,	
	si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di ur-	
	banizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e	
	opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro;	
	- - - la Variante al P.I.I. é stata redatta in variante	
	al vigente PGT approvata con Deliberazione del	
	21/06/2017 n. 11;	
	- - - l'intervento interessa un'area di mq. 3073,93 ed	
	è, infine, previsto il collaudo della strada pubblica	
	fra le Vie Marconi e IV Novembre e n. 27 stalli di par-	
	cheggi a raso; questa sarà ceduta a titolo gratuito al	

	Comune al quale viene ceduto gratuitamente il diritto	
	di lastrico solare perpetuo per accogliere le funzioni	
	pubbliche. La gestione delle opere di urbanizzazione	
	primaria, realizzata dal soggetto attuatore del P.I.I.	
	e cedute a titolo gratuito al Comune, verrà assunta dal	
	Comune a collaudo positivo e in ogni caso nella forma	
	di gestione condominiale;	
	- - - le indicazioni planivolumetriche e progettuali	
	della variante al P.I.I. e successiva variante devono	
	intendersi definitivamente fissate e non modificabili	
	per quanto riguarda:	
	- - la volumetria complessiva realizzabile e l'articola-	
	zione spaziale;	
	- - la superficie coperta, le altezze degli edifici,	
	l'articolazione dei corpi di fabbrica; con gli arretra-	
	menti;	
	- - i caratteri architettonici, materiali di finitura e	
	delle facciate, le modanature e gli apparati decorativi;	
	- - la localizzazione ed il dimensionamento degli spazi	
	pubblici. Devono invece intendersi come indicazioni di	
	massima, modificabili in sede di richiesta di permesso	
	di costruire o di SCIA, la distribuzione delle camere,	
	lo schema dei piani interrati, compatibilmente con la	
	destinazione ricettiva-terziaria;	
	- - - la variante al P.I.I. prevede il concorso di sog-	

	getti e di risorse private e di un soggetto pubblico	
	(Comune di Verdello) benché i soggetti privati dichiari-	
	no di accollarsi tutta la spesa necessaria per l'attua-	
	zione della variante al P.I.I., esonerando il Comune da	
	ogni impegno di spesa, ad esclusione dei lampioni per	
	l'illuminazione del lastrico solare da cedere al Comune;	
	- - - la presente variante al P.I.I. non è sottoposta a	
	valutazione d'impatto ambientale;	
	tutto ciò premesso	
	CON RIFERIMENTO	
	- al P.I.I. "Campo Vignale" di nuova costruzione tra la	
	via IV Novembre e la via Marconi approvato con Delibera	
	del C.C. n. 23 del 06/10/2008 (approvazione definitiva);	
	- alla convenzione stipulata con atto del notaio Filip-	
	po Calarco in data 30/12/2008 (rep. n. 38944, reg.to il	
	08/01/2009 al n. 259 e tr.tto il 09/01/2009 ai nn.	
	1040/660) e successivamente modificata con atto dello	
	stesso notaio Calarco in data 31/05/2011 (reg.to il	
	29/06/2011 al n. 10485 e tr.tto il 30/06/2011 ai nn.	
	33907/19659), ora scaduta;	
	- al Permesso di Costruire prot. n. 3028 (pratica n.	
	2349/2009), rilasciato il 01/02/2010, ora scaduto;	
	- alle opere realizzate fino alla data del 18/05/2016,	
	corrispondente alla data di presentazione della SCIA	
	per opere di completamento del "Corpo C" (torre), prot.	

	n. 4346 (cfr. tavole di rilievo con sigla serie "r", come ad es. A35r);	
	- alla variante di ubicazione dei locali della Banca,	
	spostata dal piano terra del "Corpo C" al piano terra	
	del "Corpo A", mediante SCIA; la Banca è già stata resa	
	agibile;	
	- alla SCIA per opere di completamento del "Corpo C"	
	(torre) prot. n. 4346 in data 18/05/2016;	
	tra il Comune di Verdello e la società "IMMOBILIARE MI-	
	RIADE - s.r.l.";	
	si conviene e si stipula quanto segue.	
	- ARTICOLO 1 -	
	Validità delle premesse	
	Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della	
	presente Convenzione, unitamente agli allegati tecnici,	
	alle deliberazioni autorizzative, ai provvedimenti di	
	controllo.	
	- ARTICOLO 2 -	
	Attuazione della Variante al P.I.I.	
	L'attuazione della presente Variante al Piano Integrato	
	di Intervento sull'area in premessa, avverrà in conformità	
	alla presente Convenzione, nonché alle indicazioni	
	contenute nella Relazione e negli elaborati grafici allegati.	
	La Variante al P.I.I. sarà attuata attraverso interven-	

	ti di costruzione edilizia.	
	E' previsto inoltre il completamento di due piani inter-	
	rati destinati a parcheggi pubblici e privati ed il col-	
	laudo della strada di collegamento fra le Vie Marconi e	
	IV Novembre, dotata di parcheggi pubblici sui due lati	
	della strada stessa.	
	Il corpo C ed il locali della banca al piano terra del	
	Corpo A, vengono considerati nei conteggi delle SLP e	
	degli standard della presente variante, per dare un qua-	
	dro completo confrontabile con il P.I.I. approvato, ma	
	non sono oggetto di variante.	
	Il soggetto attuatore del P.I.I. e variante successiva	
	si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi descrit-	
	ti e che seguono, precisando che il presente atto è da	
	considerarsi per esso vincolante e irrevocabile dalla	
	sottoscrizione fino al completo assolvimento degli ob-	
	blighi convenzionali, attestato con appositi atti deli-	
	berativi o certificativi da parte del Comune.	
	- ARTICOLO 3 -	
	Aree a standard urbanistico	
	e loro monetizzazione	
	<i>Standard Urbanistici</i>	
	Con riferimento alla tabella dei dati metrici della	
	tav. A.34.b, dapprima si procede al calcolo degli stan-	
	dard urbanistici già assicurati dal P.I.I. approvato,	

	per la SLP oggetto di cambio di destinazione d'uso da	
	residenziale a ricettivo.	
	Si calcola il volume degli edifici oggetto di cambio di	
	destinazione d'uso da residenziale a ricettivo multipli-	
	cando la relativa SLP di 2.187,49 mq per l'altezza in-	
	terpiano di 3,23 m e ottenendo 7.065,59 mc.	
	Applicando a quest'ultimo il parametro di mc 100= 1 abi-	
	tante teorico previsto, si ottiene una capacità insedia-	
	tiva teorica di 71 abitanti.	
	Considerando la dotazione di mq 26,5 per ogni abitante,	
	lo standard risulta ab. 71 x mq 26,5 = mq 1.881,50.	
	Poi si procede al calcolo degli standard per la destina-	
	zione di variante a ricettivo, moltiplicando la SLP di	
	cui sopra di 2.187,49 mq, a cui va sommata la SLP di	
	114,71 mq con cambio di destinazione d'uso da locali	
	tecnici a ricettivo (ubicati al piano 1° interrato),	
	per il parametro di 0,75 mq di area standard ogni 1 mq	
	di superficie commerciale, ottenendo 1.726,65 mq di a-	
	rea standard.	
	Essendo il fabbisogno di area standard di 1.726,65 mq	
	inferiore agli standard urbanistici già assicurati dal	
	P.I.I. approvato di 1.881,50 mq, non dovranno essere re-	
	periti ulteriori standard rispetto a quelli indicati	
	nel P.I.I. approvato.	
	Oneri di Urbanizzazione	

	Oneri di urbanizzazione 1° e 2°	
	Per la parte di SLP relativa al cambio di destinazione	
	da residenziale a ricettivo, considerando come prescrit-	
	to dal Comune i parametri della destinazione commercia-	
	le (31,20 €/mq per urb. prim. 1°+14,95 €/mq per urb. se-	
	cond.= 46,15 €/mq) e sottraendo quelli che furono corri-	
	sposti per la destinazione residenziale (8,00 €/mc x	
	3,23 m di altezza interpiano), si calcolano: mq	
	2.187,49 x (46,15-8,00*3,23) €/mq = € 44.427,92	
	Per la parte di SLP relativa ai nuovi spazi ricettivi	
	ricavati al piano 1° interrato, si calcolano: mq 114,71	
	x46,15 € = 5.293,87	
	Totale oneri urbanizzazione primaria e secondaria €	
	49.721,79	
	La società "IMMOBILIARE MIRIADE - s.r.l." si obbliga a	
	cedere al Comune 10 (dieci) box auto al 1° livello in-	
	terrato come opere da monetizzare; la stima di tali ope-	
	re da versare è di Euro 120.000 (centoventimila) al net-	
	to oneri fiscali e professionali (n. 10 box al 1° livel-	
	lo interrato x 12.000 € /cad = 120.000,00 €).	
	Il costo degli oneri dovuti è come di seguito;	
	- oneri di urbanizzazione € 49.721,79	
	La società "IMMOBILIARE MIRIADE - s.r.l." compensa con	
	il costo delle opere previste e che intende realizzare	
	direttamente, come onere qualitativo la differenza ri-	

	spetto il costo degli oneri dovuti;	
	precisamente: € 120.000,00 - € 49.721,79 = € 70.278,21	
	Relativamente ai parcheggi del Comune (posti auto pubblici) e del Committente (posti auto privati), dovranno	
	essere considerate le cessioni di box auto come da atto	
	di transazione citato nella Deliberazione della Giunta	
	Comunale n.90 del 06/07/2010.	
	- ARTICOLO 4 -	
	Limiti di edificabilità	
	La società "IMMOBILIARE MIRIADE - s.r.l." si obbliga,	
	nel rispetto della presente convenzione e dei documenti	
	allegati, a realizzare l'intervento previsto dalla va-	
	riante al P.I.I., oltre a realizzare l'autorimessa sot-	
	terranea di 2 piani di area netta mq 4.122,04 (di cui	
	756,8 mq a destinazione pubblica) superiore alla dota-	
	zione minima obbligatoria di 1 mq /10 mc (mq 11.177 /	
	10 =1.117,70 mq).	
	La società si fa carico di tutti i costi e dell'esecu-	
	zione di tutti gli interventi di urbanizzazione prima-	
	ria.	
	- ARTICOLO 5 -	
	Vincoli progettuali	
	Ai sensi de 'art. 14 comma 12 della Legge regionale	
	12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione,	
	senza la necessità di approvazione di preventiva varian-	

	te, limitate modificazioni planivolumetriche che non al-	
	terino i rapporti proporzionali fra gli elementi archi-	
	tettonici e le caratteristiche tipologiche di imposta-	
	zione previste negli elaborati grafici e nelle norme di	
	attuazione del P.I.I., non incidano sul dimensionamento	
	globale degli insediamenti e non diminuiscano la dota-	
	zione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a	
	vincolo di destinazione pubblica, ne venga ridotta la	
	qualità, la durabilità, la possibilità di manutenzione.	
	Tali varianti sono approvate con le normali procedure	
	di richieste per il permesso di costruire.	
	- ARTICOLO 6 -	
	Oneri di urbanizzazione	
	Contributo sul costo di costruzione	
	Gli oneri di urbanizzazione sono:	
	Urbanizzazione 1° e 2°	
	Per la parte di SLP relativa al cambio di destinazione	
	da residenziale a ricettivo, considerando come prescrit-	
	to dal Comune i parametri della destinazione commercia-	
	le (31,20 €/mq per urb. prim. 1°+14,95 €/mq per urb. se-	
	cond.= 46,15 €/mq) e sottraendo quelli che furono corri-	
	sposti per la destinazione residenziale (8,00 €/mc x	
	3,23 m di altezza interpiano), si calcolano: mq	
	2.187,49 x (46,15-8,00*3,23) €/mq = € 44.427,92.	
	Per la parte di SLP relativa ai nuovi spazi ricettivi	

	ricavati al piano 1° interrato, si calcolano: mq 114,71	
	x46,15 € = 5.293,87	
	Totale oneri urbanizzazione primaria e secondaria €	
	49.721,79	
	Si rimanda all'art. 3 per quanto riguarda la modalità	
	di corresponsione di tali oneri.	
	Oltre agli oneri di urbanizzazione, in base all'art. 43	
	della legge Reg. n. 12/2005 e ss.mm.ii., gli interventi	
	di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corre-	
	sponsione del contributo sul costo di costruzione , in	
	relazione alle destinazioni funzionali degli interventi	
	stessi.	
	- ARTICOLO 7 -	
	Permessi per costruire	
	Entro tre mesi dalla sottoscrizione in forma pubblica	
	della presente convenzione il soggetto attuatore dovrà	
	presentare domanda per ottenere i permessi per costrui-	
	re o presentare le Dichiarazioni di Inizio Attività o	
	SCIA, per l'edificazione in conformità alla variante al	
	P.I.I., che saranno rilasciate subordinatamente alla re-	
	gistrazione e trascrizione della convenzione.	
	Il rilascio dei permessi per costruire, Dichiarazioni	
	di Inizio Attività o SCIA, è subordinato al pagamento	
	del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.	
	06/06/2001, n. 380 , con le modalità e nella misura in	

	vigore al momento del rilascio stesso.	
	Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizza-	
	zione primaria e secondaria verranno scomputati, in ma-	
	niera corrispondente e proporzionale al volume/alla su-	
	perficie lorda di pavimento dell'intervento, i costi	
	delle opere direttamente realizzate dai soggetti attua-	
	tori secondo la presente convenzione.	
	Per i permessi rilasciati dopo il termine di validità	
	del P.I.I. e successiva variante, gli oneri di urbaniz-	
	zazione primaria e secondaria determinati per i singoli	
	permessi per costruire con deliberazione comunale ai	
	sensi dell'art. 3 della Legge Regionale 5 dicembre	
	1977, n°60 e successive modificazioni ed integrazioni,	
	sono dovuti per intero.	
	Le variazioni non possono comportare, né espressamente	
	né tacitamente, proroga dei termini di attuazione degli	
	impegni convenzionali.	
	- ARTICOLO 8 -	
	Esecuzione diretta e differita	
	delle opere di urbanizzazione	
	II Comune di Verdello autorizza il soggetto attuatore a	
	completare le opere di urbanizzazione primaria previste	
	come descritto nelle tavole grafiche con particolare ri-	
	ferimento alla stima del costo delle opere su base para-	
	metrica di cui al P.I.I. approvato.	

	Le opere di cui sopra sono: la strada fra le vie Marco-	
	ni e IV Novembre, e gli stalli e i box interrati.	
	Il soggetto attuatore si impegna a completare le opere	
	di urbanizzazione così come evidenziate sugli elaborati	
	del progetto del P.I.I. e successiva variante, assumen-	
	done a proprio totale carico anche gli oneri della pro-	
	gettazione esecutiva, la direzione lavori, coordinatore	
	della sicurezza in fase di progettazione e l'esecuzione	
	dei lavori, allacciamenti ai pubblici servizi collaudi.	
	Nel caso il soggetto attuatore eseguisse, per parti di-	
	stinte e in tempi separati, la ristrutturazione previ-	
	sta dal P.I.I. e variante successiva, è comunque fatto	
	obbligo allo stesso di dar corso se possibile agli in-	
	terventi nella loro completezza.	
	Si specifica che nessun rimborso sarà riconosciuto dal	
	comune al soggetto attuatore relativamente a qualsiasi	
	costo sostenuto relativamente all'esecuzione dell'ope-	
	ra, né per maggiori costi necessari alla sua realizza-	
	zione.	
	Di comune accordo si conviene che il Comune rinuncia al-	
	le operazioni di riscontro fra la stima iniziale delle	
	opere e le fatturazioni finali a consuntivo, a condizio-	
	ne che le opere siano eseguite e collaudate in piena	
	conformità al progetto.	
	La realizzazione di queste opere, a carico del soggetto	

	attuatore qualunque sia il costo consuntivo, dovrà esse-	
	re a "regola d'arte", in conformità alle autorizzazioni	
	che verranno rilasciate ed ai progetti approvati.	
	Il Programma sarà attuato nel termine massimo di quat-	
	tro anni dalla sottoscrizione notarile della convenzio-	
	ne, fermo restando il disposto dell'art. 17 della Legge	
	17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integra-	
	zioni.	
	Le servitù, le destinazioni pubbliche e di uso pubblico	
	sono a tempo indeterminate.	
	Fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuar-	
	si dopo l'approvazione dei collaudi tecnici amministra-	
	tivi; fino ad allora, le spese di gestione, pulizia,	
	consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzatu-	
	re resteranno ad esclusivo e totale carico del soggetto	
	attuatore e suoi successori o aventi causa a qualsiasi	
	titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa	
	con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di	
	chiunque, restando il Comune di Verdello completamente	
	sollevato da ogni azione, controversia ed onere in via	
	diretta e indiretta.	
	Ultimate le opere di urbanizzazione, il soggetto attua-	
	tore ne darà comunicazione al Comune entro 15 gg. per	
	l'esecuzione dei relativi collaudi tecnici amministrati-	
	vi, che dovranno avvenire entro e non oltre 6 mesi dal-	

	la data di ultimazione delle opere stesse. Il collauda-	
	tore, o i collaudatori per più tipologie di opere, sa-	
	ranno nominati dal Comune e le spese di collaudo saran-	
	no interamente a carico del soggetto attuatore. Il col-	
	laudo potrà avvenire anche per settori separati di ope-	
	re.	
	- ARTICOLO 9 -	
	Intervento pubblico sostitutivo	
	Il soggetto attuatore, eventuali suoi successori ed a-	
	venti causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora	
	il Comune a sostituirlo, previa comunicazione scritta,	
	nella esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti	
	e non completate, nel caso la proprietà fosse inadem-	
	piente nei tempi e modalità di esecuzione, o qualora le	
	stesse venissero eseguite difformemente dalle prescri-	
	zioni dettate dal Comune. In tal caso il soggetto attua-	
	tore si impegna a corrispondere anticipatamente al Comu-	
	ne l'importo previsto per i singoli lavori nonché, a	
	consuntivo delle spese, l'importo residuo a conguaglio.	
	In ogni caso, il soggetto attuatore autorizza il Comune	
	di Verdello a rivalersi sulle garanzie prestate per	
	l'assolvimento degli obblighi convenzionali.	
	- ARTICOLO 10 -	
	Tempi di attuazione	
	della variante al P.I.I.	

	L'attuazione della variante al P.I.I. potrà essere con-	
	sentita anche mediante interventi distinti e separati	
	sia nel tempo che nelle figure attuatrici (impresa ap-	
	paltatrice, direttore dei lavori, ecc.).	
	Ogni lavoro dovrà essere comunque ultimato entro tre an-	
	ni dal suo inizio e dovrà iniziare entro un anno	
	dall'ottenimento del relativo titolo abilitativo, da ri-	
	chiedersi entro sei mesi dall'approvazione del presente	
	P.I.I.	
	L'attuazione completa della variante al P.I.I. comprese	
	le opere di urbanizzazione ed allacciamenti ai pubblici	
	servizi, dovrà avvenire entro i termini di validità dei	
	relativi permessi di costruire e comunque non oltre 4	
	(quattro) anni dall'approvazione definitiva della va-	
	riante al P.I.I..	
	Tutti termini previsti dal presente articolo decorrono	
	dall'approvazione definitiva della variante al P.I.I.,	
	intesa come data di pubblicazione sul BURL della varian-	
	te urbanistica approvata.	
	- ARTICOLO 11 -	
	Trasferibilità delle obbligazioni	
	Tutte le obbligazioni contenute nella presente Conven-	
	zione vengono assunte dal soggetto attuatore per sé e	
	per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.	
	Esso si impegna, nel caso di trasferimento anche parzia-	

	le delle aree o degli immobili interessati al P.I.I.	
	successiva variante, ad inserire nei relativi contratti	
	e regolamenti di condominio, idonee clausole che dichia-	
	rino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ot-	
	temperare alle obbligazioni ed in quale misura, infor-	
	mandone il Comune.	
	- ARTICOLO 12 -	
	Garanzia per l'attuazione	
	della variante al P.I.I.	
	A garanzia della realizzazione delle opere da cedere al	
	Comune di Verdello e del rispetto della presente conven-	
	zione, il soggetto attuatore ha presentato al Comune la	
	polizza fidejussoria assicurativa n. 802505309 della "A-	
	MISSIMA ASSICURAZIONI" per complessivi € 120.000,00 pa-	
	ri al costo della realizzazione diretta delle opere da	
	cedere al Comune previste all'atto della stipula della	
	convenzione stessa.	
	La garanzia non può essere estinta se non previo favore-	
	vole collaudo tecnico di tutte opere di urbanizzazione	
	e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tra-	
	mite liberatoria attestata dal Comune di Verdello; tut-	
	tavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera,	
	su richiesta del proprietario, quando una parte funzio-	
	nale autonoma delle opere sia stata regolarmente esegui-	
	ta e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune	

	ne abbia accertato la regolare esecuzione.	
	E' fatta salva dalla riduzione di cui al comma preceden-	
	te una percentuale del 20% (venti per cento) dell'impor-	
	to stesso che verrà trattenuta dal Comune sino al com-	
	pleto e definitivo adempimento di tutti gli obblighi	
	previsti dalla presente convenzione.	
	La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al be-	
	neficio della preventiva escussione del debitore princi-	
	pale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo	
	comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto at-	
	tuatore é obbligato in solido con i suoi fideiussori.	
	La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a	
	semplice richiesta del Comune, senza necessità di pre-	
	ventive diffida o messa in mora, col solo rilievo	
	dell'inadempimento.	
	Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle	
	opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le	
	obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto,	
	connesse all'attuazione della convenzione, da questa ri-	
	chiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento pos-	
	sa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente terri-	
	toriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come au-	
	torità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà	
	altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riser-	
	va, a seguito di accertato inadempimento del soggetto	

	attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel pe-	
	riodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di	
	cui all'art. 9, nonché riguardo alle sanzioni ammini-	
	strative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o	
	demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in	
	applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili	
	e definitive.	
	II Comune riconosce che sul lastrico solare di sua pro-	
	prietà, sul quale insiste la nuova strada di collegamen-	
	to fra le vie Marconi e IV Novembre con due serie di	
	stalli per parcheggio pubblico, è ammesso l'attraversa-	
	mento di persone, cose e mezzi e di mezzi carrai con un	
	sovraccarico di 2.000 (duemila) kg. al mq, fatto salvo	
	il collaudo delle opere strutturali. Si riconosce al-	
	tresì l'attraversamento, a favore del soggetto attuato-	
	re del P.I.I. e successiva variante e di eventuali ter-	
	zi aventi titolo, di cavi per le fognature e di tutti i	
	necessari sottoservizi (elettricità, acqua di fogna	
	bianche e nere, gas, telefonia e di quant'altro in mate-	
	ria, "sifone Firenze", vasche volano, centraline di sol-	
	levamento acque nere e bianche, pubblica illuminazione).	
	- ARTICOLO 13 -	
	Spese a carico della proprietà	
	Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto,	
	comprese quelle di registrazione, le spese per pratiche	

	catastali, per frazionamenti interessanti la variante	
	al P.I.I., le eventuali spese per la istituzione di ser-	
	vitù, nonché le relative tasse presenti e future fino	
	alla completa esecuzione degli interventi, sono a cari-	
	co del soggetto attuatore che chiede i benefici fiscali	
	dell'intervento. Sono altresì a suo carico le spese di	
	collaudo delle opere di urbanizzazione.	
	- ARTICOLO 14 -	
	Trascrizione della Convenzione	
	Si rinunzia a ogni diritto d'iscrizione d'ipoteca lega-	
	le che potesse competere in dipendenza della trascrizio-	
	ne della presente Convenzione e si chiede la trascrizio-	
	ne della stessa presso il competente Ufficio del Regi-	
	stro Immobiliare di Bergamo.	
	- ARTICOLO 15 -	
	Decorrenza della validità dell'impegno	
	La presente Convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa	
	per la "IMMOBILIARE MIRIADE - s.r.l.", lo sarà per il	
	Comune di Verdello solo dopo che saranno intervenute le	
	autorizzazioni ed approvazioni di legge.	
	Io notaio vengo dispensato dalla lettura dell'allegato.	
	Del presente atto scritto in parte a mac-	
	china da persona di mia fiducia ed in parte di mio pu-	
	gno su sei fogli per ventitré facciate, ho dato lettura	
	ai costituiti che lo approvano e con me Notaio lo sotto-	

scrivono alle ore dieci e dodici.

F.to: Giovanni Moretti

Liberati Carlo

Stefania Russo Notaio (sigillo).