

INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl

I . P . T .



Sede legale, Direzione e Uffici: via Uruguay, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Committente: Immobiliare Miriade S.r.l. via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)	Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO	Disegno n°: A11. G
---	---	------------------------------

Oggetto:	Scala:
RELAZIONE SUL RISPARMIO ENERGETICO	Commessa: 1505
	File: 150

Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

Il Committente:	Il Progettista:

A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. srl - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.

PREMESSE

In riferimento:

- al Piano Integrato di Intervento “Campo Vignale” di nuova costruzione tra le vie IV Novembre e G. Marconi a Verdello (BG), approvato con delibera C.C. n. 23 del 06/10/2008 (approvazione definitiva);
- alla Convenzione urbanistica registrata a Bergamo 1 in data 08/01/2009 al n. 259 serie 1T, trascritta a Bergamo in data 09/01/2009 ai n. 1040/660 , e successiva modifica registrata a Bergamo 1 in data 29/06/2011 al n. 10485 serie 1T, trascritta a Bergamo in data 30/06/2009 ai n. 33907/19659, ora scaduta;
- al Permesso di costruire prot. 3028, Pratica n. 2349/2009, rilasciato il 01/02/2010, ora scaduto;
- alle opere realizzate fino al 18/05/2016 (cfr. tavole di rilievo con sigla serie “r”, come ad esempio A35.r);
- 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) protocollata al n. 4346 in data 18/05/2016;

forma oggetto della presente relazione tecnica quanto contemplato nella presente Variante al Piano Integrato di Intervento, che consiste principalmente nel cambio di destinazione d'uso dei corpi A e B da residenziale a ricettivo.

RISPARMIO ENERGETICO

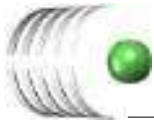
Per quanto riguarda il **corpo C** è da considerarsi escluso dalle presenti considerazioni **energetiche** in quanto sta per essere portato a conclusione con le opere di completamento di cui alla SCIA protocollata al n. 4346 in data 18/05/2016, conformemente alla Relazione Legge 10 datata 19/03/2010.

Per quanto riguarda i **corpi A e B**, in conformità a quanto prescritto dall'allegato energetico al Regolamento edilizio comunale, ricadendo in tipologia A, **la classe energetica sarà almeno B** ai sensi del DM 26/06/2015.

L'impianto fotovoltaico ai sensi del DM 28/2011, sarà di potenza superiore a 1 kWp/65 mq di superficie dell'edificio a livello del terreno, ovvero:

- corpo A: $1 \text{ kWp}/65 \text{ mq} \times 430 \text{ mq} = 6,62 \text{ kWp}$
- corpo B: $1 \text{ kWp}/65 \text{ mq} \times 350 \text{ mq} = 5,38 \text{ kWp}$

L'impianto solare termico per i corpi A e B ai sensi del DM 28/2011, garantirà una resa superiore al 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.



INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl

I . P . T .



Sede legale, Direzione e Uffici: via Uruguay, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Committente:

Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto:

**VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO
"CAMPO VIGNALE"
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO**

Disegno n°:

A11. I

Oggetto:

RELAZIONE VIABILISTICA

Scala:

Commessa: 1505

File: 150

Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

Il Committente:

Il Progettista:

--	--

PREMESSE

In riferimento:

- al Piano Integrato di Intervento “Campo Vignale” di nuova costruzione tra le vie IV Novembre e G. Marconi a Verdello (BG), approvato con delibera C.C. n. 23 del 06/10/2008 (approvazione definitiva);
- alla Convenzione urbanistica registrata a Bergamo 1 in data 08/01/2009 al n. 259 serie 1T, trascritta a Bergamo in data 09/01/2009 ai n. 1040/660 , e successiva modifica registrata a Bergamo 1 in data 29/06/2011 al n. 10485 serie 1T, trascritta a Bergamo in data 30/06/2009 ai n. 33907/19659, ora scaduta;
- al Permesso di costruire prot. 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), protocollata al n. 4346 (cfr. tavole di rilievo con sigla serie “r”, come ad esempio A35.r);
- 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) protocollata al n. 4346 in data 18/05/2016;

la presente relazione intende verificare le ricadute viabilistiche conseguenti alla Variante del P.I.I. citato in premessa, resasi necessaria principalmente per il cambio di destinazione d'uso dei corpi A e B da residenziale a ricettivo.

RELAZIONE VIABILISTICA

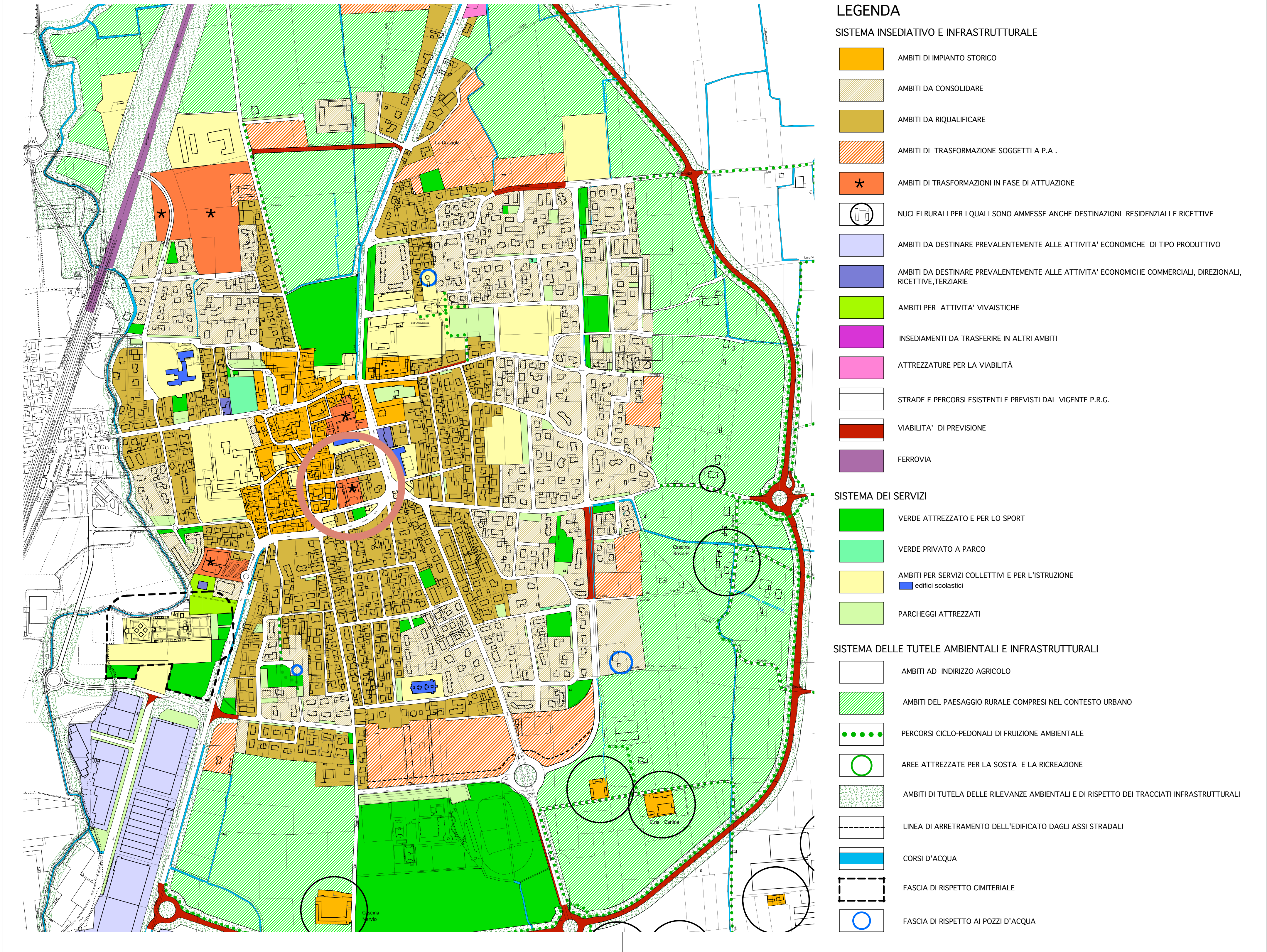
Relativamente all'aspetto viabilistico del complesso edilizio, la presente variante comporta principalmente il cambio di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo.

Nella seguente tabella si riporta il raffronto dei parametri significativi dei flussi veicolari tra P.I.I. approvato e P.I.I. di variante, determinati con riferimento al Land Development Code, considerando:

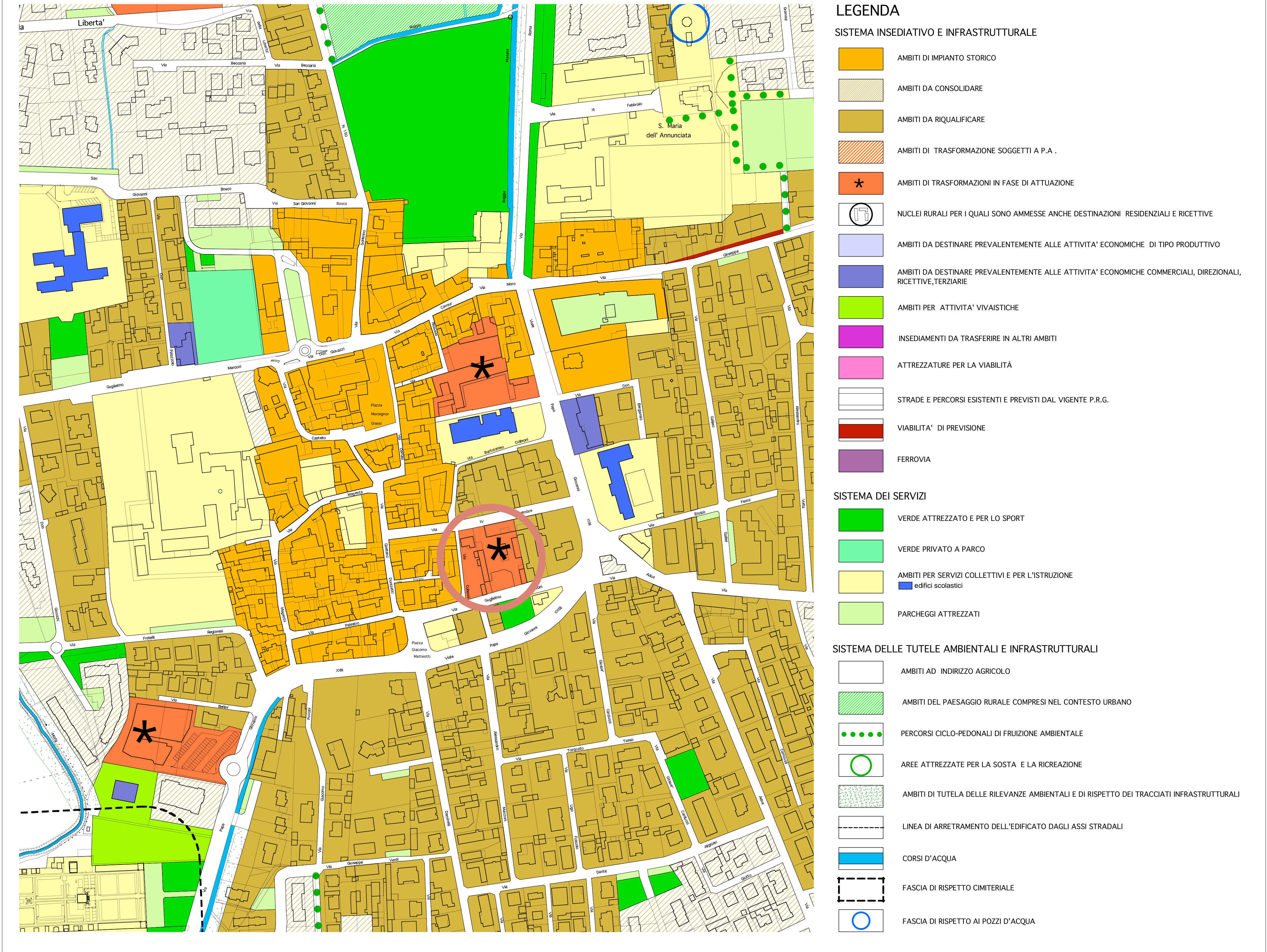
- Camere hotel: n. 69
- SLP banca: 210,21 mq

	Pil approvato	Variante
Abitanti teorici	72 (1 ab. / 150 m ³)	-
Spostamenti/giorno hotel	-	690 (10/camera)
Spostamenti/giorno banca	-	53 (0,25/m ² SLP)
Movimenti ora di punta (mattina)	61 veicoli/ora (85% del tot.)	44 veicoli/ora (6% hotel, 4% banca)

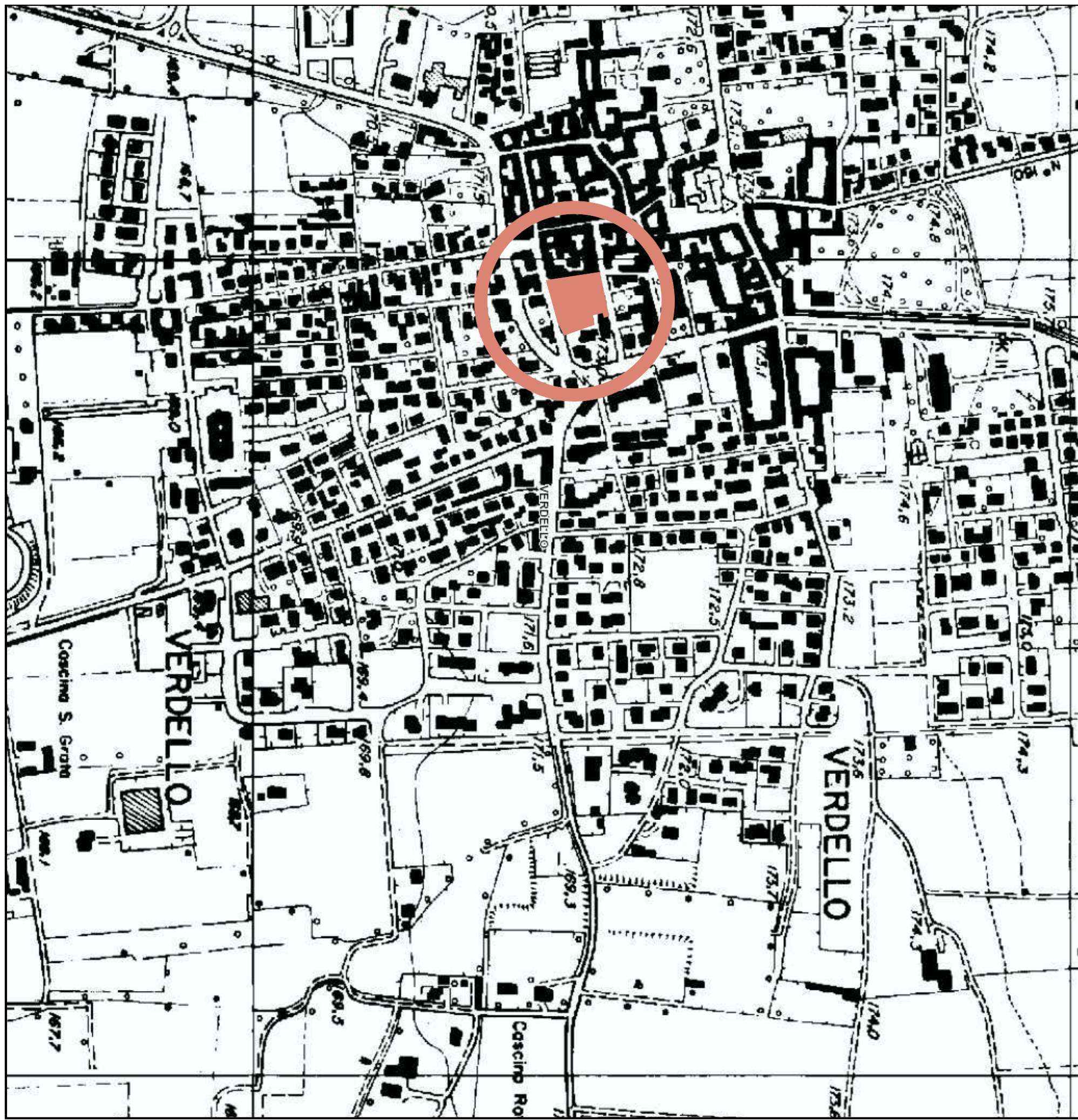
In conclusione considerando i movimenti ora di punta (mattutina) si può affermare che il già modesto incremento del flusso veicolare, diminuirà a seguito della presente variante.



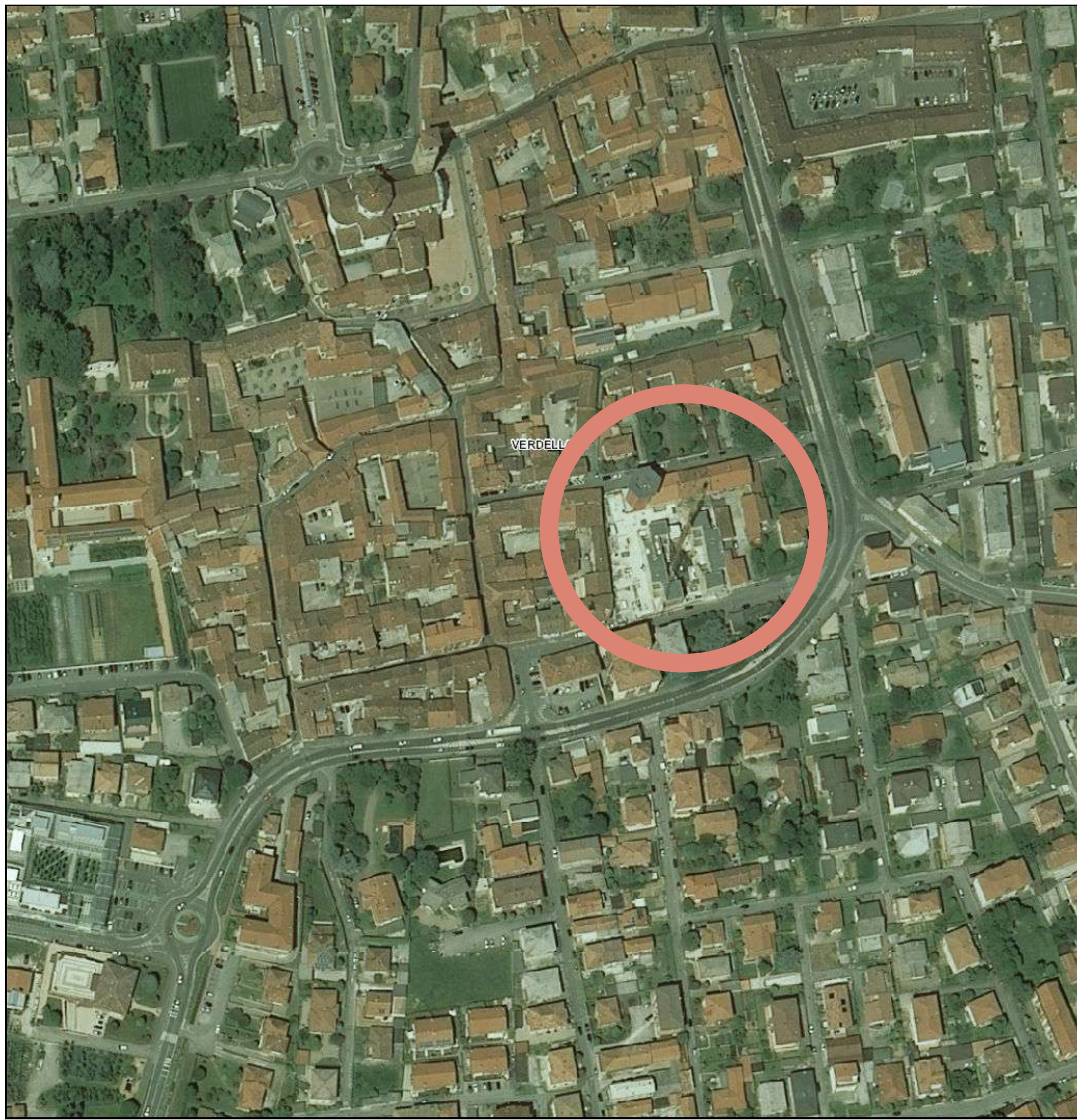
COMUNE DI VERDELLO - P.G.T. VARIANTE N.2
TAV.2 USI DEL SUOLO E AMBITI NORMATIVI
Scala 1:5000



COMUNE DI VERDELLO - P.G.T. VARIANTE N.2
TAV.3 PIANO DELLE REGOLE
Scala 1:2000



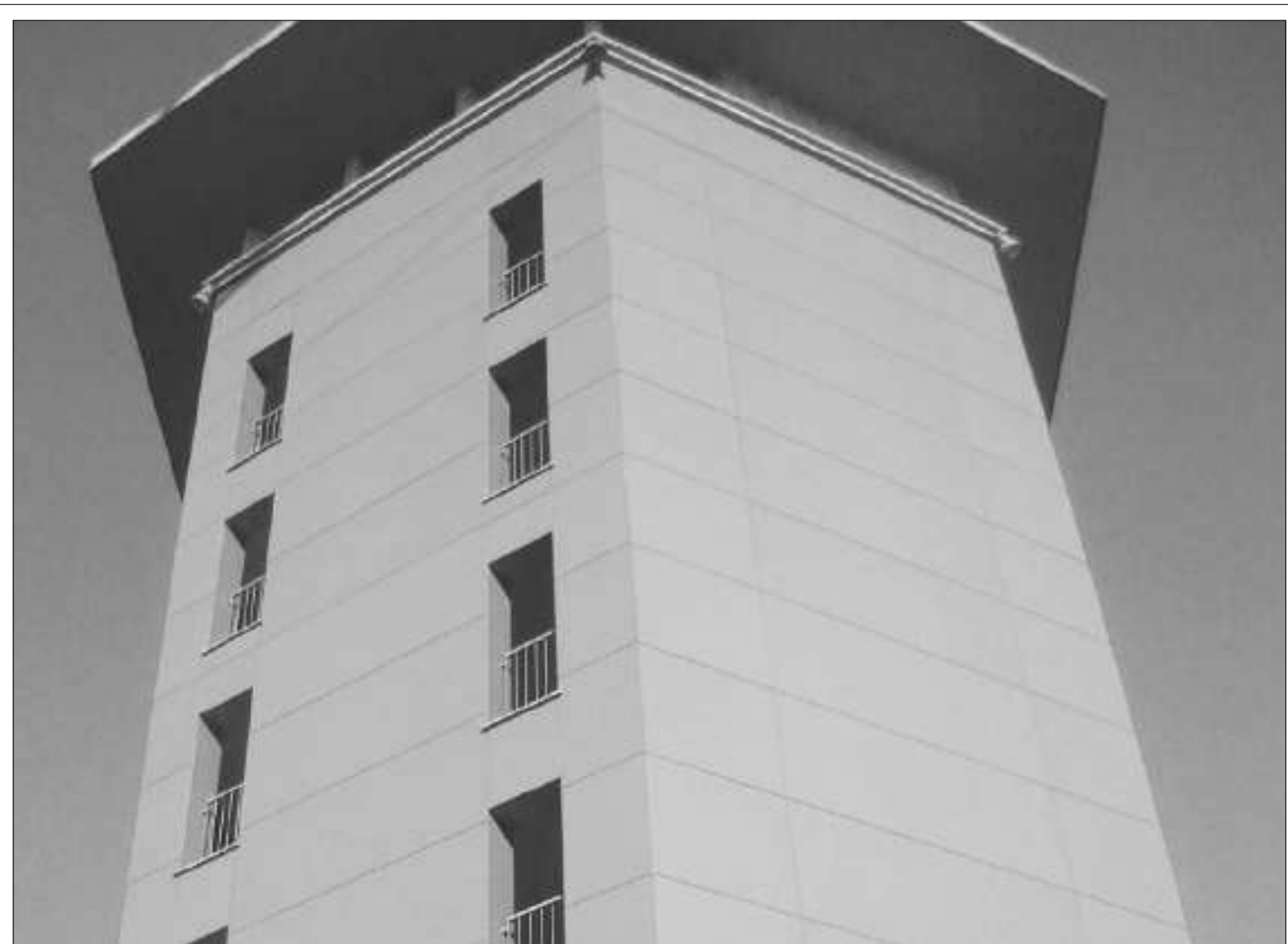
ESTRATTO CTR
Scala 1:5000



ORTOFOTO DIGITALE DELL'AREA DI INTERVENTO
Scala 1:2000



ESTRATTO CATASTALE DEL COMUNE DI VERDELLO - FOGLIO 9 MAP 1249
Scala 1:1000



Sede legale, Direzione e Uffici: via Ungarelli, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it			
Comittente: Immobiliare Miriade S.r.l. via Marconi snr, 24049 - Verdello (BG)	Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO	Disegno n°: A33	Scala: VARIE Commissa: 1505 File: 150
Oggetto: INQUADRAMENTO TERRITORIALE - ESTRATTI VARIE			
Revisione: 0	Data: 15/06/2016	Descrizione: Emissione	Relazione: M. Biasin Verifica: M. Riolfo Approvazione: D. Ferro
Il Comittente:		Il Progettista:	
A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. srl - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE, ANCHE PARZIALE, SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE.			

Dati PII "Campo Vignale"

Stato di fatto
Superficie proprietà Locatelli:1.955,78 mq
Superficie proprietà Magoni:1.018,15 mq
Superficie complessiva PII:3.073,93 mq

Volume edificato proprietà Locatelli:979,90 mc
Volume edificato proprietà Magoni:3.133,69 mc
Volume complessivo edificato:4.113,59 mc

Dati PRG - zona B1 di corona al centro storico
Indice fondiario1,80
Volume realizzabile (sup. area x IF)5.533,07 mc
h massima10 m
rapporto di copertura0,40

Dati di progetto
Spl a progetto3.482,36 mq
Volume a progetto10.736,62 mc
Indice fondiario a progetto3,49
Rapporto di copertura0,38

Dotazione Parcheggi
Superficie posti auto a raso ad uso pubblico.....938,86 mq
Superficie posti auto a raso clienti banca.....124,10 mq
Superficie posti auto interrati ad uso pubblico756,80 mq
Superficie posti auto interrati dipendenti banca228,00 mq
Superficie posti auto interrati hotel/ristorante508,68 mq
Superficie posti auto interrati privati3.215,15 mq

Ad uso pubblico
Parcheggi a raso di superficie
primo livello interrato
27 stalli (2,50 m)
17 stalli (2,50 m)
16 box (3,00 m)

Ad uso Privato
primo livello interrato
- privati
- dipendenti banca
31 box (3,00 m)
10 stalli (2,50 m)

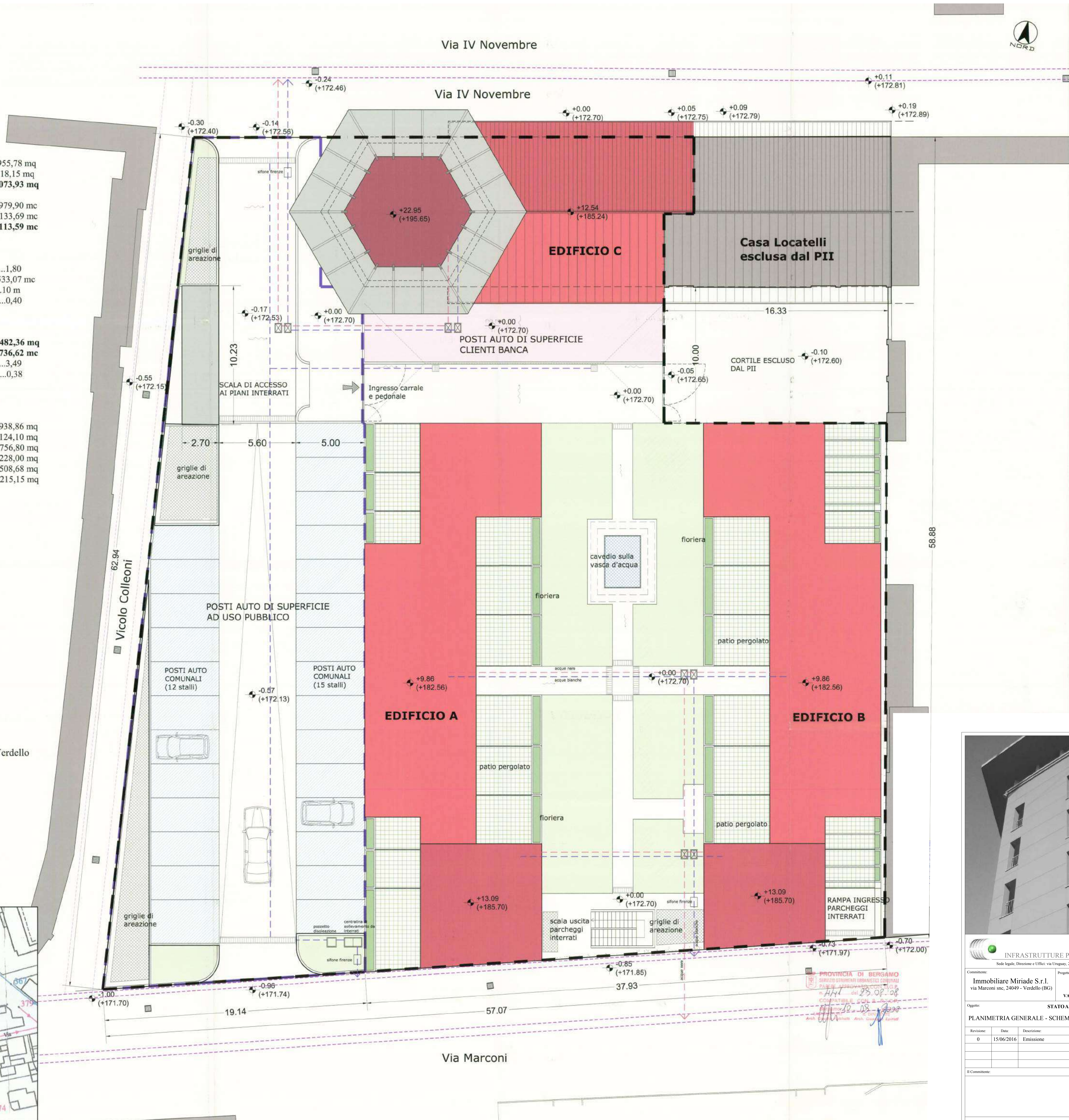
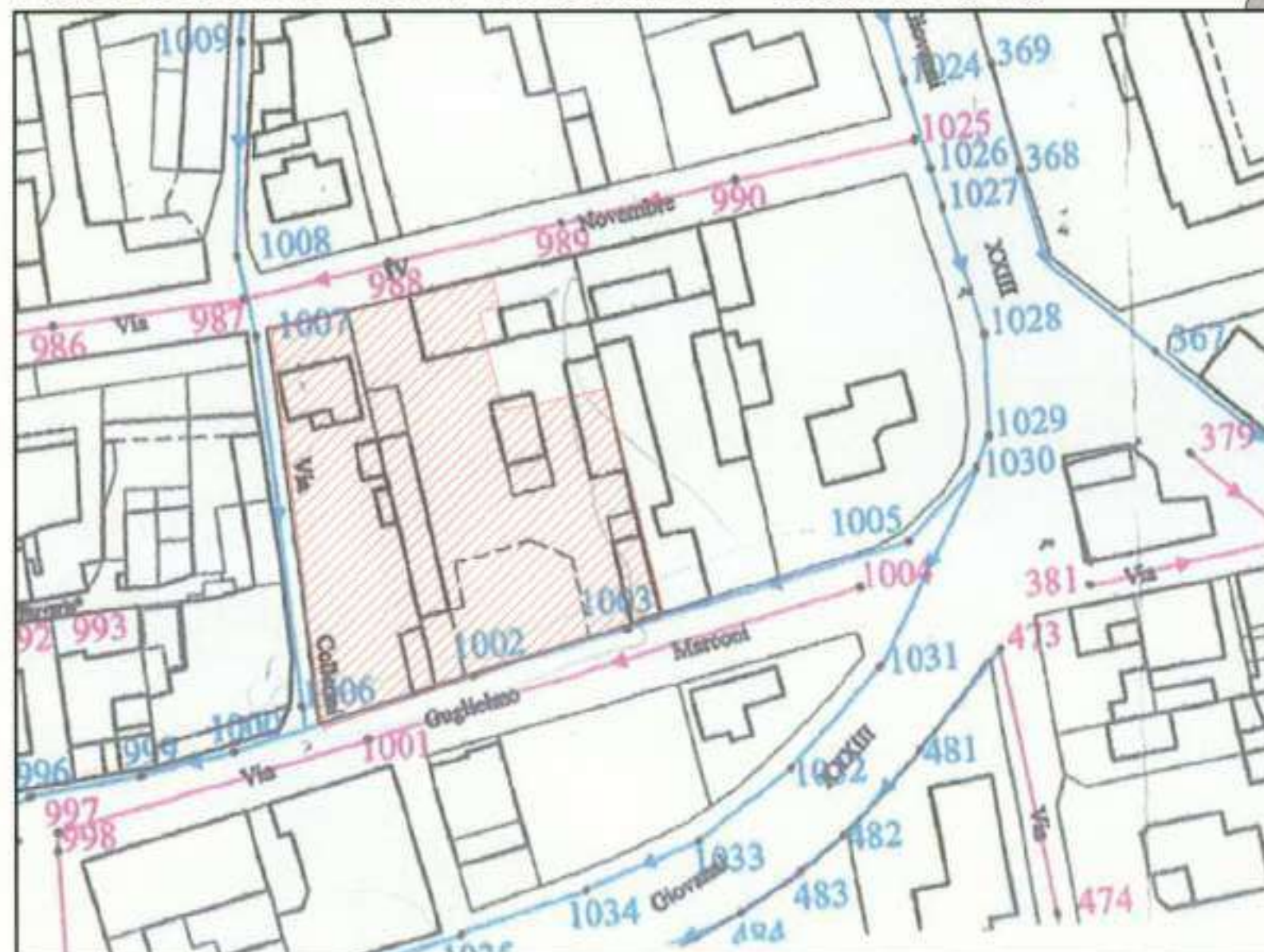
secondo livello interrato
- privati
- clienti hotel/ristorante
61 box (3,00m)
18 stalli (2,50m)

LEGENDA

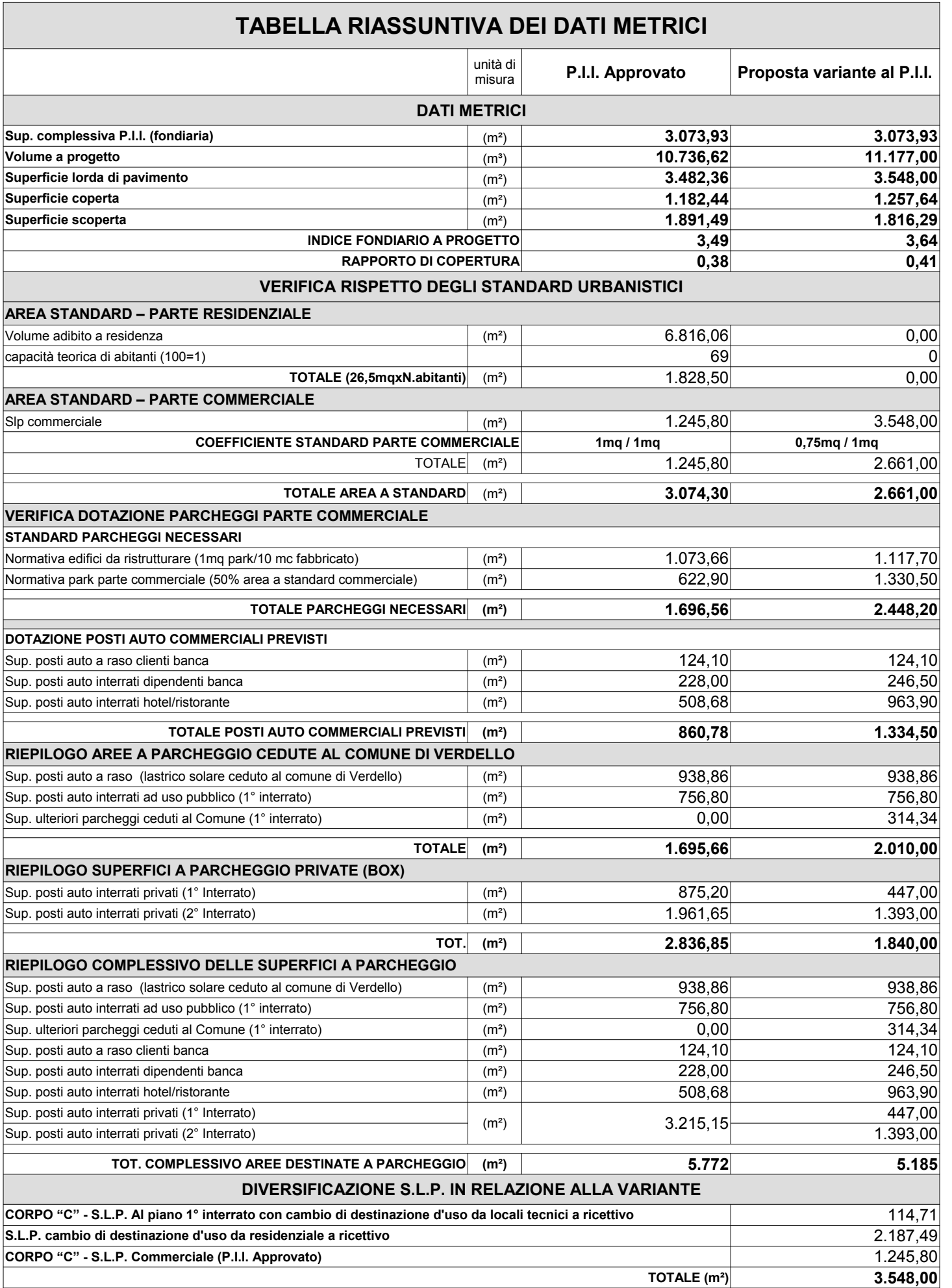
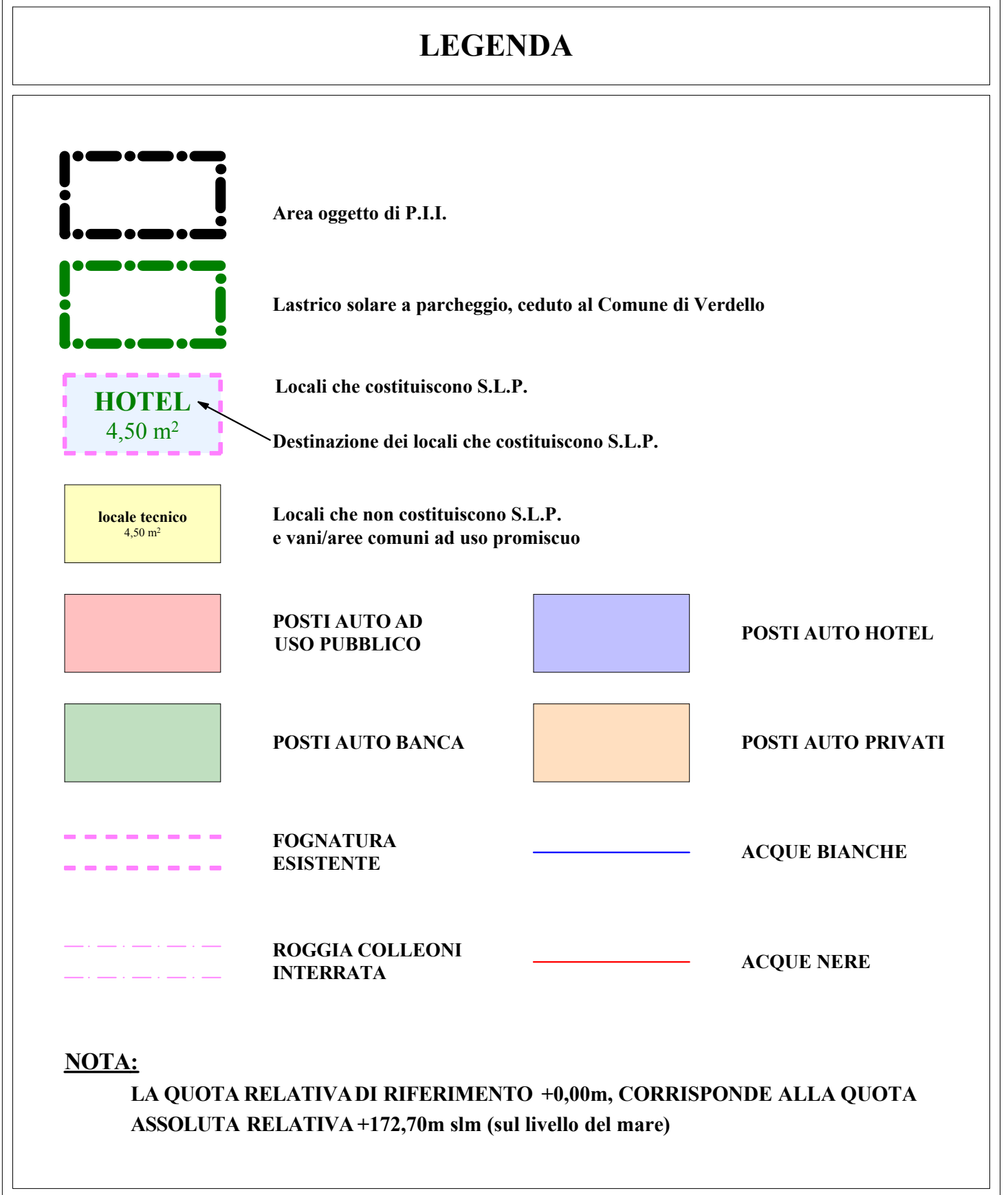
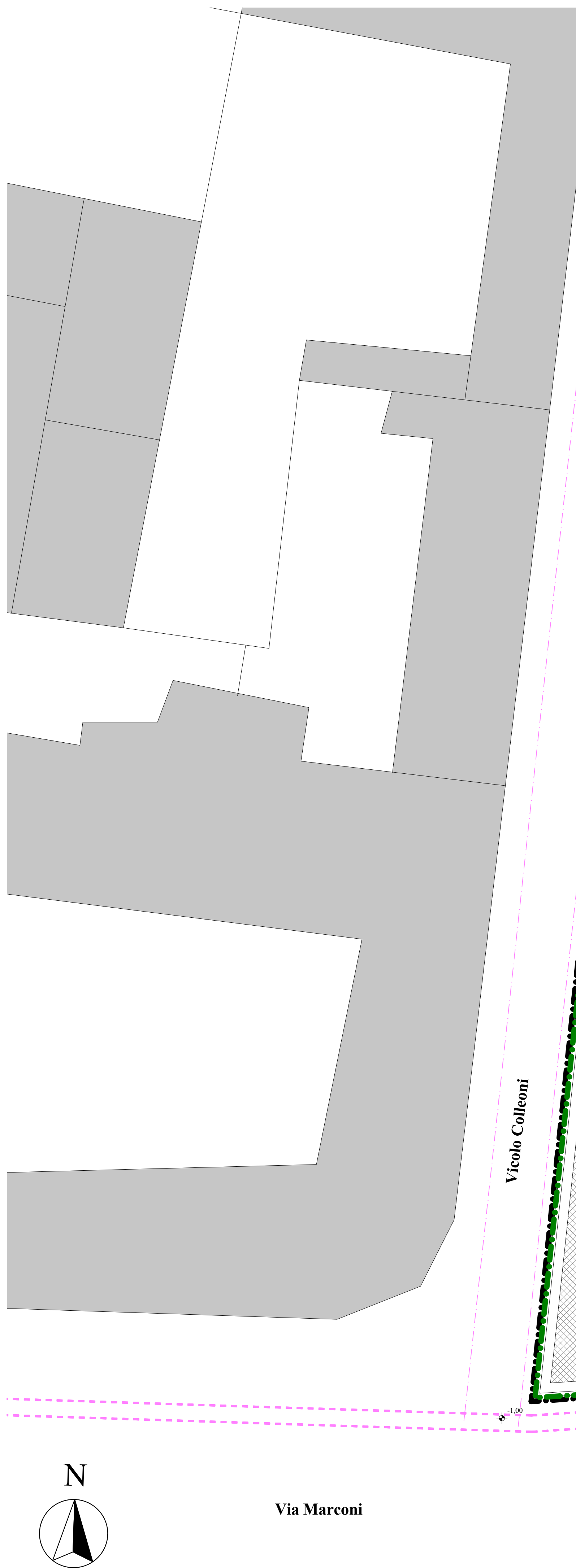
- Area oggetto di PII
- Area riservata a parcheggio dei clienti banca
- Posti auto ad uso pubblico
- Lastrico solare a parcheggio ceduto al Comune di Verdello
- Fognatura esistente
- Roggia Colleoni interrata
- Acque bianche
- Acque nere

NB: la quota relativa di riferimento +0.00 corrisponde alla quota assoluta + 172,70 slm

ESTRATTO RETE FOGNARIA - scala 1:2000



Comitatore: Immobiliare Miriade S.r.l. via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)		Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO		Disegno n°: A34.a	
Oggetto: STATO AUTORIZZATO PLANIMETRIA GENERALE - SCHEMA DI ALLACCIO ALLA RETE FOGNARIA		Revisione: 0 15/06/2016 Emissione		Scala: 1:100 Commissa: 1505 File: 150	
Il Committente:		Il Progettista:		Redazione: M. Biasin Verifica: M. Riolfo Approvazione: D. Ferro	
A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. srl - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.					



Via IV Novembre

Via IV Novembre

Vicolo Colleoni

Via Marconi

Via Marconi

LEGENDA



Area oggetto di P.I.I.

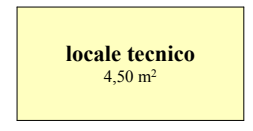


Lastrico solare a parcheggio, ceduto al Comune di Verdello



Locali che costituiscono S.I.P.

Destinazione dei locali che costituiscono S.I.P.



Locale tecnico
0,70 m²

Locali che non costituiscono S.I.P.
e vani/aree comuni ad uso promiscuo



POSTI AUTO AD
USO PUBBLICO



POSTI AUTO BANCA



POSTI AUTO HOTEL



POSTI AUTO PRIVATI



FOGNATURA
ESISTENTE



ROGGIA COLLEONI
INTERRATA



ACQUE BIANCHE



ACQUE NERE

NOTA:

LA QUOTA RELATIVA DI RIFERIMENTO +0.00m, CORRISPONDE ALLA QUOTA ASSOLUTA RELATIVA +172,70m s.l.m. (sul livello del mare)



INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO s.r.l. IPT

Sede Legale, Direzione e Uffici: via Ungaretti, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Comittente:
Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto:
**VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO
"CAMPO VIGNALE"
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO**

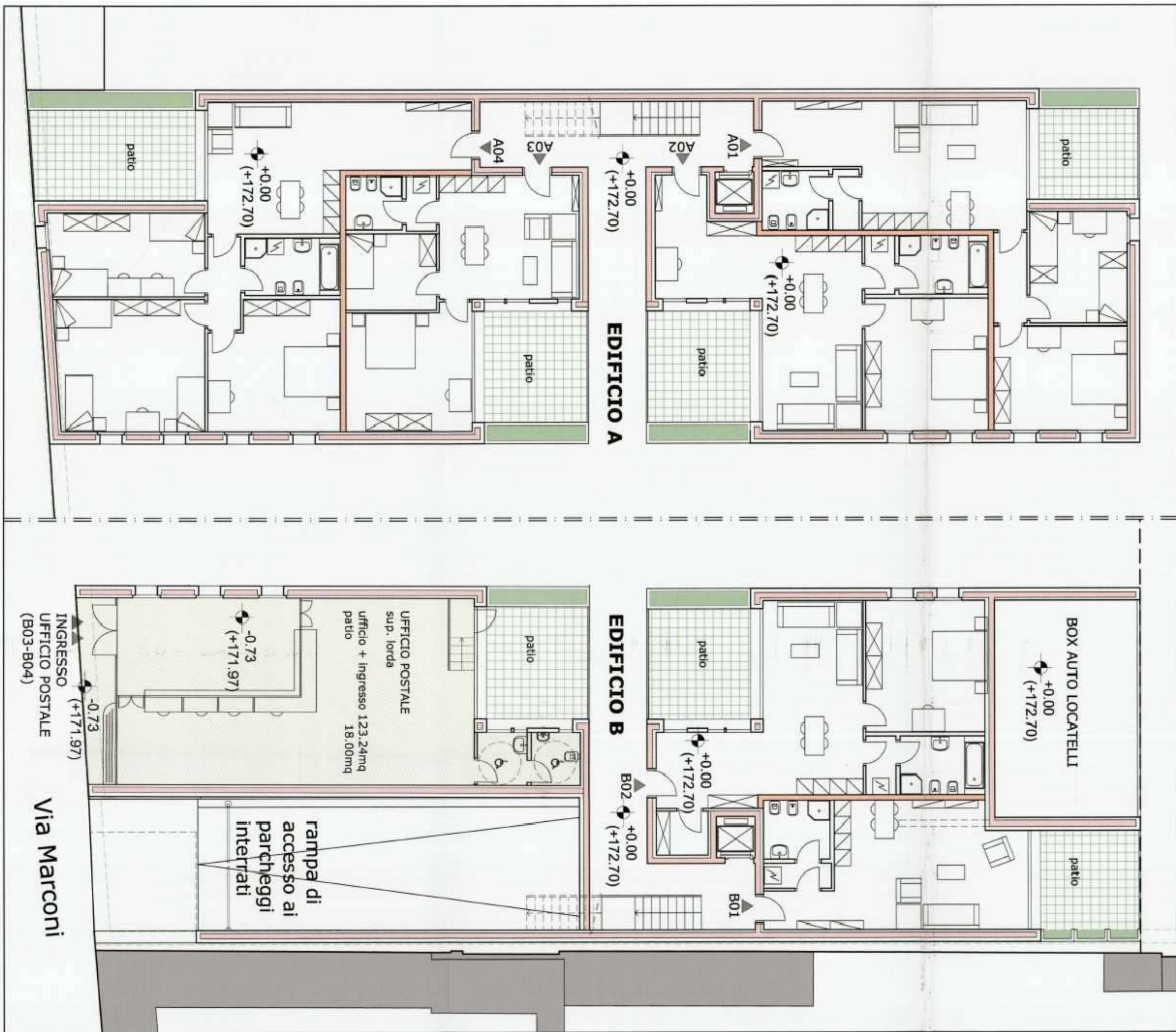
Disegno n°:
A34.r

Oggetto: RILIEVO DELLO STATO ATTUALE PLANIMETRIA GENERALE		Scala: 1:100
Revisione: 0		Commissa: 1505
Descrizione: 15/06/2016	Emissione	Verifica: M. Biasin
		Approvazione: M. Riolfo
		D. Ferro

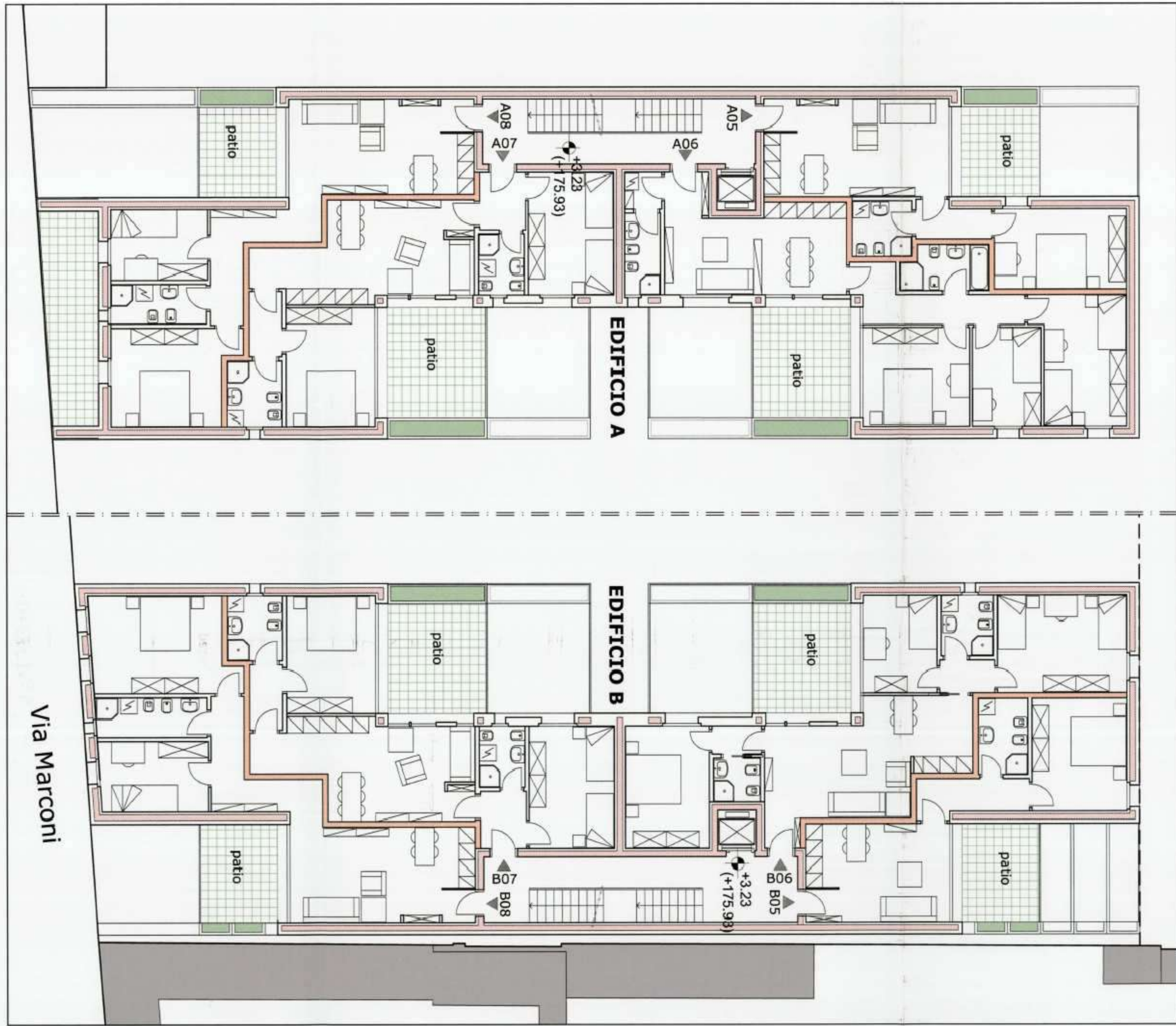
Il Comittente:

Il Progettista:

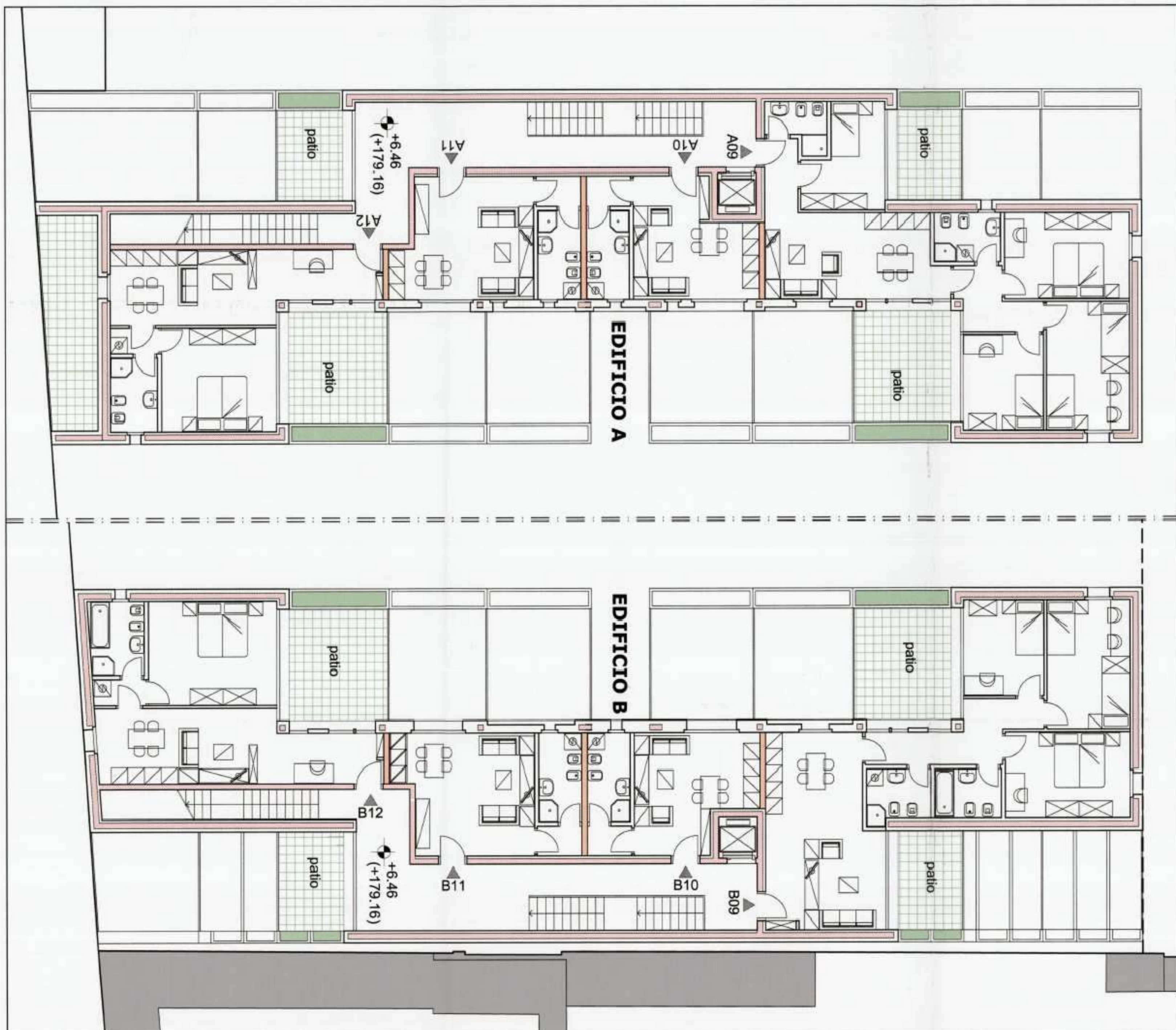
A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. s.r.l. - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.



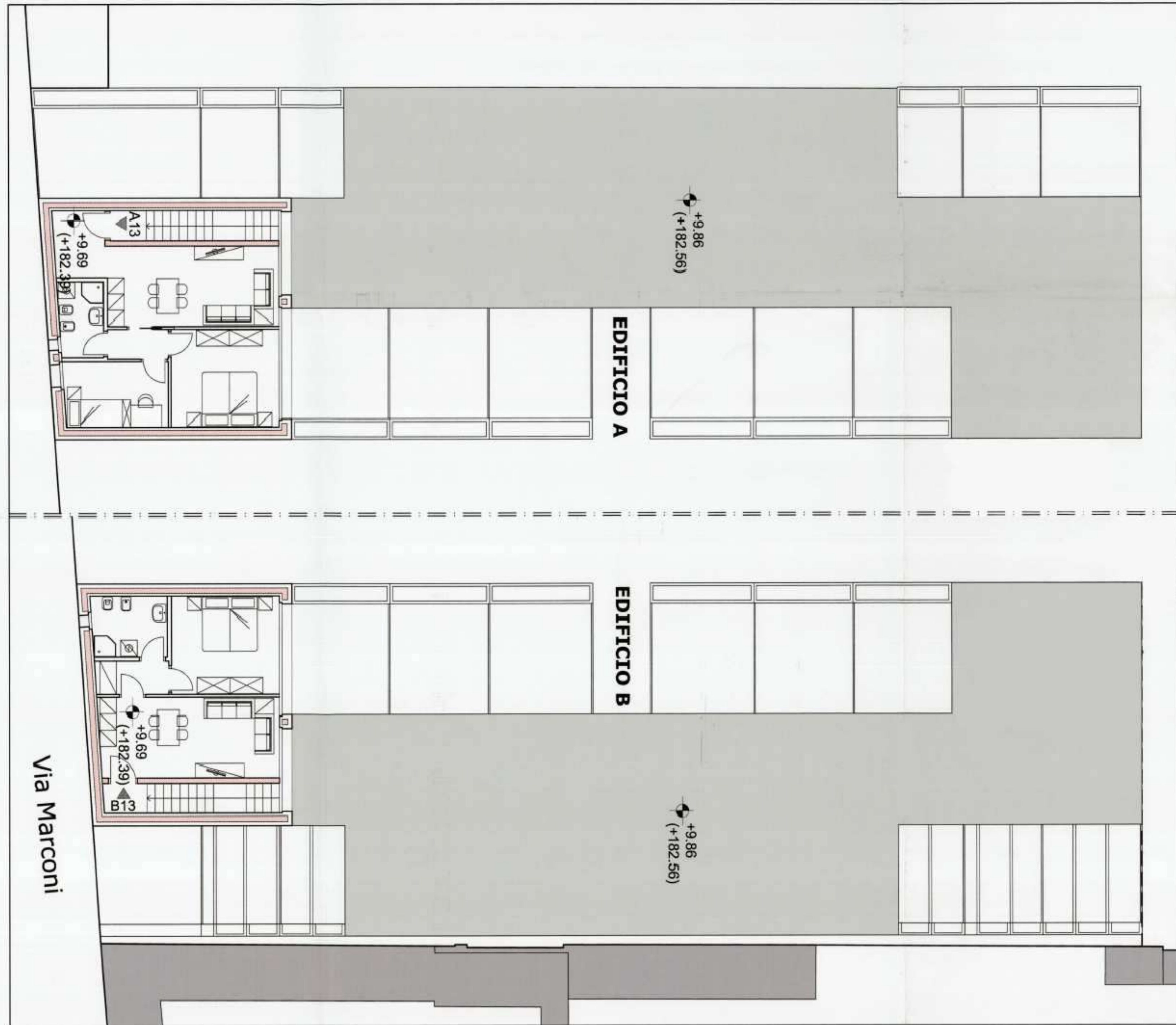
PIANTA PIANO TERRA - scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:100



PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:100



PIANTA PIANO TERZO - scala 1:100

UFFICIO
POSTALE

VILLE SOVRAPPOSTE

P11 "CAMPO VIGNALE"
Quadro dimensionale riepilogativo

PIANO TERRA	slp (mq)	volume (mc)
CORPO A		
A01 - residenza (4P)	98,82	266,81
A02 - residenza (2P)	83,95	225,86
A03 - residenza (3P)	69,55	187,79
A04 - residenza (6P)	133,21	356,87
parti comuni	44,51	120,29
totale corpo A	429,78	1.160,41
CORPO B		
B01 - residenza (2P)	51,77	139,78
B02 - residenza (2P)	82,89	223,80
B03 - residenza (2P)	49,80	134,46
B04 - residenza (4P)	73,44	188,29
parti comuni	34,36	92,77
box auto Locatelli	47,82	129,11
totale corpo B	340,98	918,22
TOTALE piano TERRA	769,88	2.078,62
PIANO PRIMO		
CORPO A		
A05 - residenza (2P)	58,99	160,44
A06 - residenza (5P)	100,05	323,16
A07 - residenza (4P)	82,39	266,12
A08 - residenza (3P)	79,89	257,40
parti comuni	33,68	108,72
totale corpo A	354,75	1.145,84
CORPO B		
B05 - residenza (2P)	55,95	180,72
B06 - residenza (5P)	98,91	319,48
B07 - residenza (4P)	82,94	266,93
B08 - residenza (3P)	85,08	274,81
parti comuni	37,57	121,35
totale corpo B	360,15	1.163,28
TOTALE piano PRIMO	714,90	2.309,13
PIANO SECONDO		
CORPO A		
A09 - residenza (6P)	109,14	352,52
A10 - residenza (2P)	29,91	96,81
A11 - residenza (2P)	34,16	110,34
A12 - residenza (2P)	58,08	187,60
parti comuni	69,46	224,36
totale corpo A	300,75	971,42
CORPO B		
B09 - residenza (5P)	109,14	352,52
B10 - residenza (2P)	29,91	96,81
B11 - residenza (2P)	34,16	110,34
B12 - residenza (2P)	58,08	187,60
parti comuni	70,07	226,33
totale corpo B	306,13	988,80
TOTALE piano SECONDO	606,88	1.960,22
PIANO TERZO		
CORPO A		
A13 - residenza (3P)	67,49	217,69
parti comuni	10,67	35,43
totale corpo A	78,16	253,13
CORPO B		
B13 - residenza (2P)	54,46	175,91
parti comuni	12,00	38,76
totale corpo B	66,46	214,67
TOTALE piano TERZO	144,62	467,80
TOTALE edifici A e B	2.236,56	6.816,06

NB: la quota relativa di riferimento +0.00
corrisponde alla quota assoluta + 172,70 slm

INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO s.r.l. I.P.T.

Salò & p.le. Dalmazia e Uffici: via. Uruguay, 28 - 35127 Padova - Tel. 049-8791414 - Fax 049-8791314 - Email: info@ipt.it - www.ipt.it

Client: Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi n. 24049 - Verballo (BG)

Obiettivo: STATO AUTORIZZATO
PIANTA EDIFICI A E B

Scale: 1:100
Criterio: 1:300
Data: 1/200

Autore: M. Biondi
Verificatore: M. Biondi
Approvatore: D. Ferro

Il progettista: Il progettista:

A cura del progettista: Disegnato: e di progetto della I.P.T. s.r.l. E' vietata la ristampa o l'uso parziale senza permesso scritto dalla I.P.T. s.r.l.



PIANTE EDIFICIO "A" - DESTINAZIONE COMMERCIALE BANCA/HOTEL
Scala 1:100



PIANTE EDIFICIO "B" - DESTINAZIONE COMMERCIALE HOTEL
Scala 1:100

LEGENDA

- Area oggetto di P.I.L.
- Lastrico solare a parcheggio, ceduto al Comune di Verdello
- Locali che costituiscono S.L.P.
- Destinazione dei locali che costituiscono S.L.P.
- Locali tecnico
- Locali che non costituiscono S.L.P. e vani aree comuni al suo promontorio
- POSTI AUTO AD USO PUBBLICO
- POSTI AUTO BANCA
- FOGNATURA ESISTENTE
- ROGGIA COLLEONI INTERRATA
- POSTI AUTO HOTEL
- POSTI AUTO PRIVATI
- ACQUE BIANCHE
- ACQUE NERE

NOTA:
LA QUOTA RELATIVA DI RIFERIMENTO +0,00m, CORRISPONDE ALLA QUOTA ASSOLUTA RELATIVA +172,70m slm (sul livello del mare)

RIEPILOGO SUPERFICI EDIFICIO "A"			
LOCALI AD USO HOTEL	H INTERPIANO	S.L.P.	VOLUME
PIANO			
PIANO TERRA	3,23	214,70	693,48
PIANO PRIMO	3,23	340,24	1.128,05
PIANO SECONDO	2,70	285,27	797,23
PIANO TERZO	3,23	78,45	253,39
		937,66	2.872,15
LOCALI AD USO BANCA (presentata SCIA al Comune di Verdello)			
PIANO TERRA		210,21	567,57
		104	567,57
TOTALE		1.147,87	3.439,72

RIEPILOGO SUPERFICI EDIFICIO "B"			
LOCALI AD USO HOTEL	H INTERPIANO	S.L.P.	VOLUME
PIANO			
PIANO TERRA	3,23-3,90(m postoi)	318,40	1.062,36
PIANO PRIMO	3,23	354,37	1.144,62
PIANO SECONDO	2,70	300,59	811,59
PIANO TERZO	3,23	66,46	214,67
		1.039,91	3.233,25
BOX PROPRIETA' LOCATELLI			
PIANO TERRA	3,23	47,75	154,23
		104	154,23
TOTALE		1.087,66	3.407,48

INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO s.r.l. I.P.T.

Sede legale, Direzione e Uffici: via Ungaretti, 20 - 35127 Padova - Tel. 049/470.16.16 - Fax 049/470.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Corrente: **Immobiliare Miriade S.r.l.** via Marconi snc, 20409 - Verdello (BG)

Progetto: **VARIANTE PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPUS VIGALE"** TRALIE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI

Disegno n°: **A36.b**

Oggetto: **STATO DI PROGETTO** PIANTE EDIFICI A E B

Revisione: 0 Data: 15/06/2016 Descrizione: Emissione Redattore: M. Biasini Verificatore: M. Riolfo Approvatore: D. Ferro

Il Committente: Il Progettista:

Alcune parti di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. s.r.l. E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.



PIANTE EDIFICIO "A" - DESTINAZIONE COMMERCIALE BANCA/HOTEL
Scala 1:100



PIANTE EDIFICIO "B" - DESTINAZIONE COMMERCIALE HOTEL
Scala 1:100





INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl
Sede legale, Direzione e Uffici: via Uruguay, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it



I.P.T.
Sede legale, Direzione e Uffici: via Uruguay, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Comitente:
Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Vedello (BG)

Progetto:
VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE"
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Disegno n°:
A36.r

Oggetto:
RILIEVO DELLO STATO ATTUALE
PIANTA EDIFICI A E B

Revisione:	0	Data:	15/06/2016	Descrizione:	Emissione	Redazione:	M. Biasin	Verifica:	M. Riolfo	Approvazione:	D. Ferro
------------	---	-------	------------	--------------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------	---------------	----------

Il Committente:

Il Progettista:

Scala:

1:100

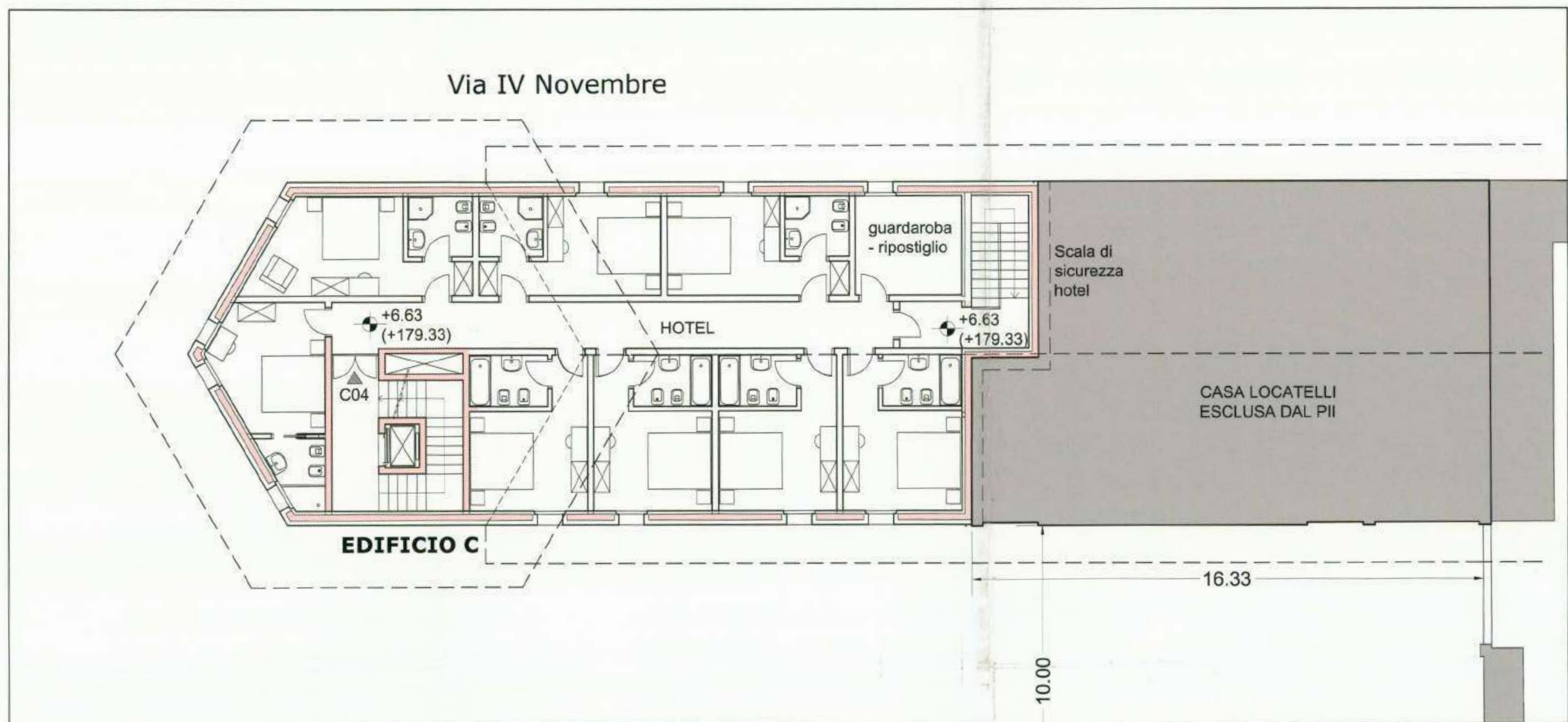
Commissa:

1505

Fila:

50

A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. srl - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE, ANCHE PARZIALE, SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE.



PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:100



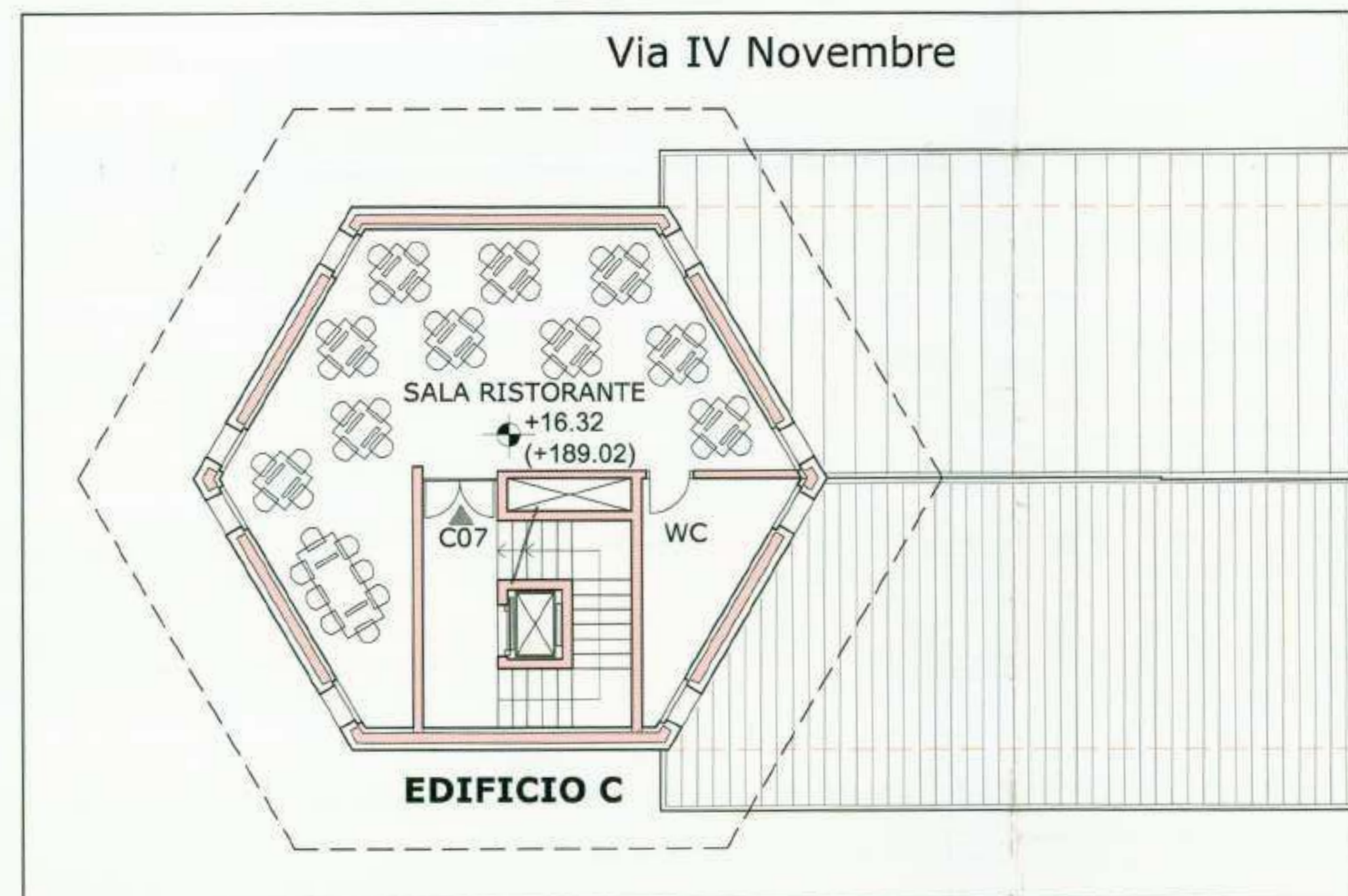
PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:100



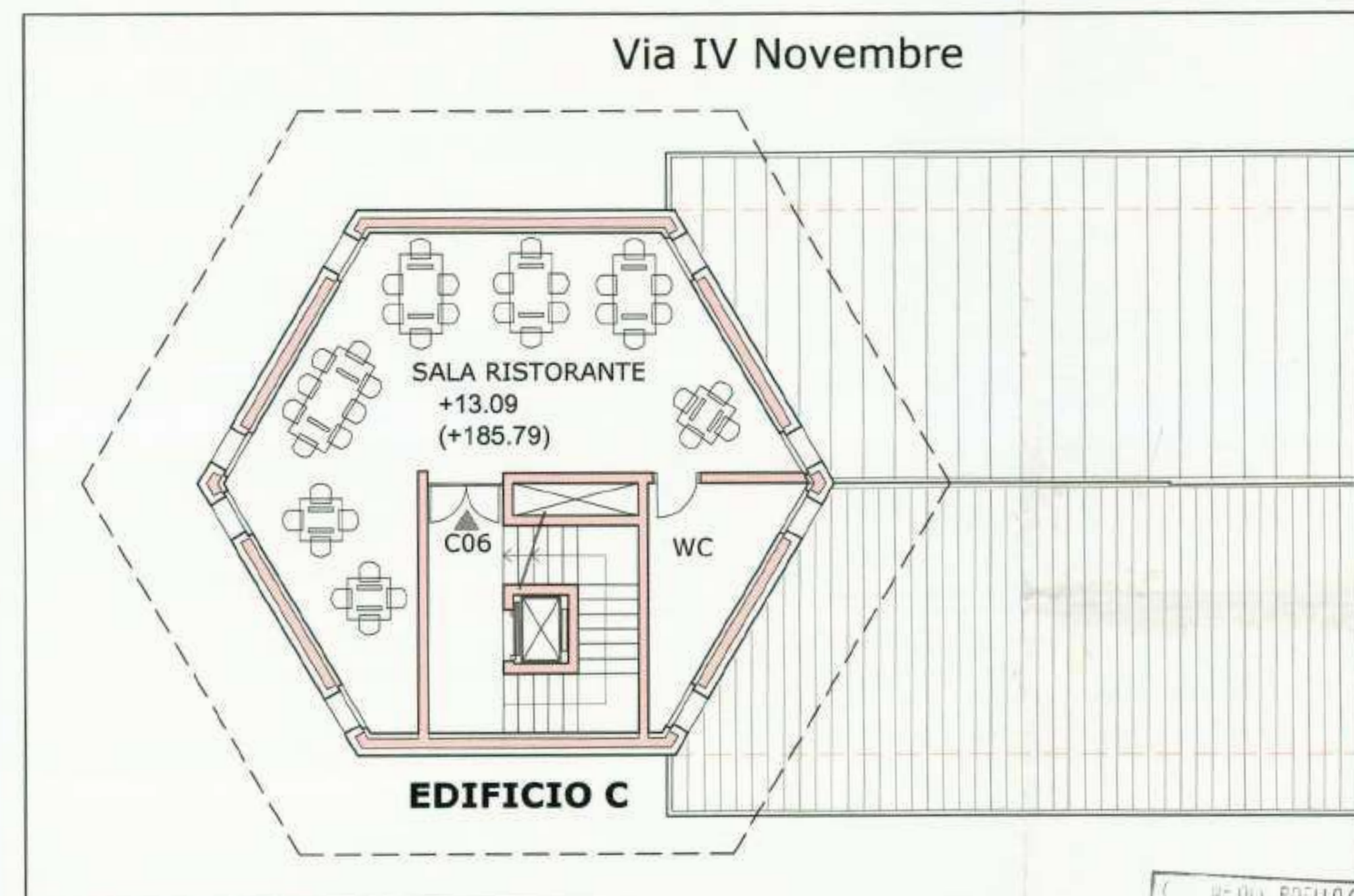
PIANTA PIANO TERRA - scala 1:100



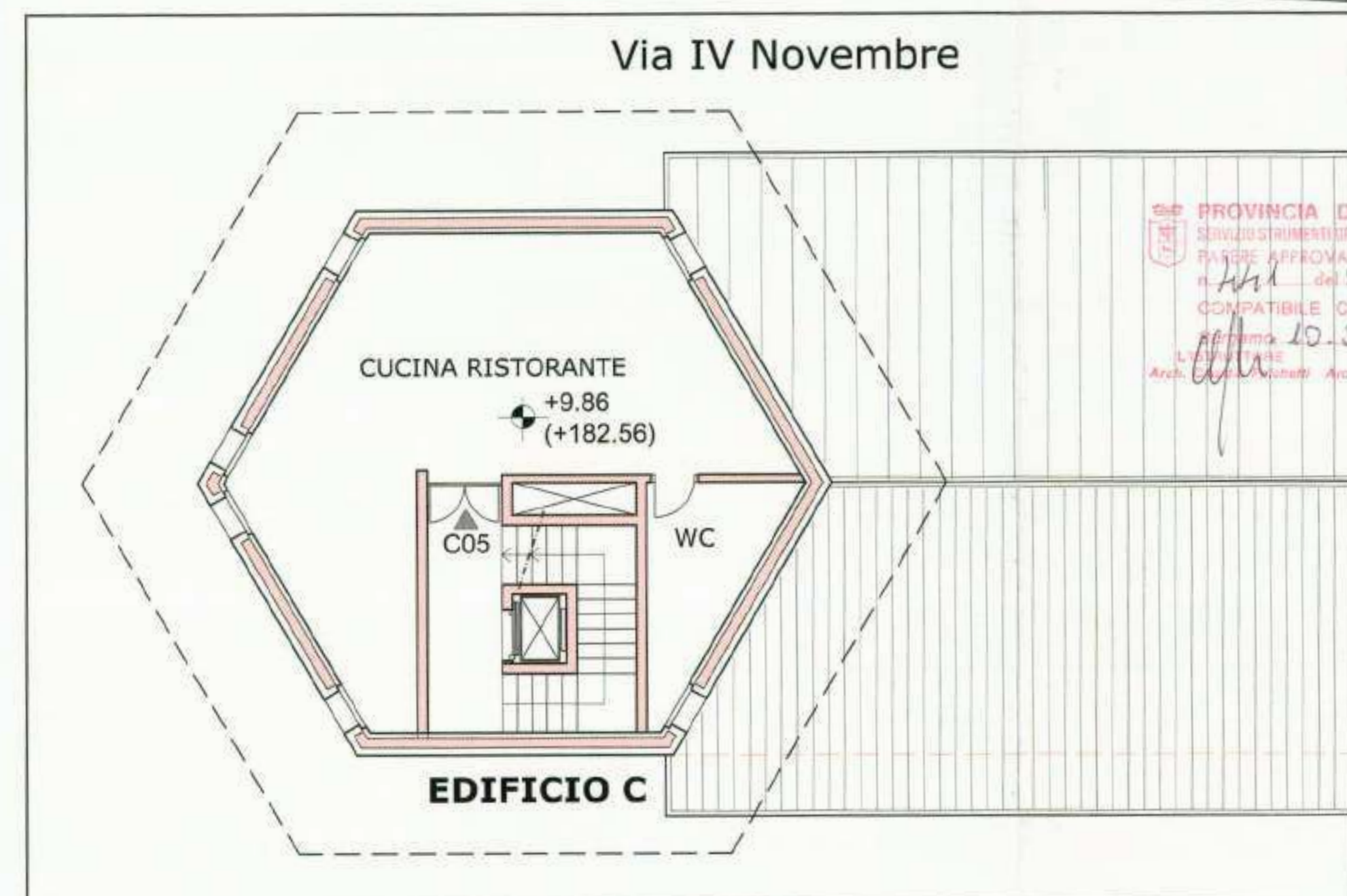
PIANTA PIANO SESTO - scala 1:100



PIANTA PIANO QUINTO - scala 1:100



PIANTA PIANO QUARTO - scala 1:100



PIANTA PIANO TERZO - scala 1:100

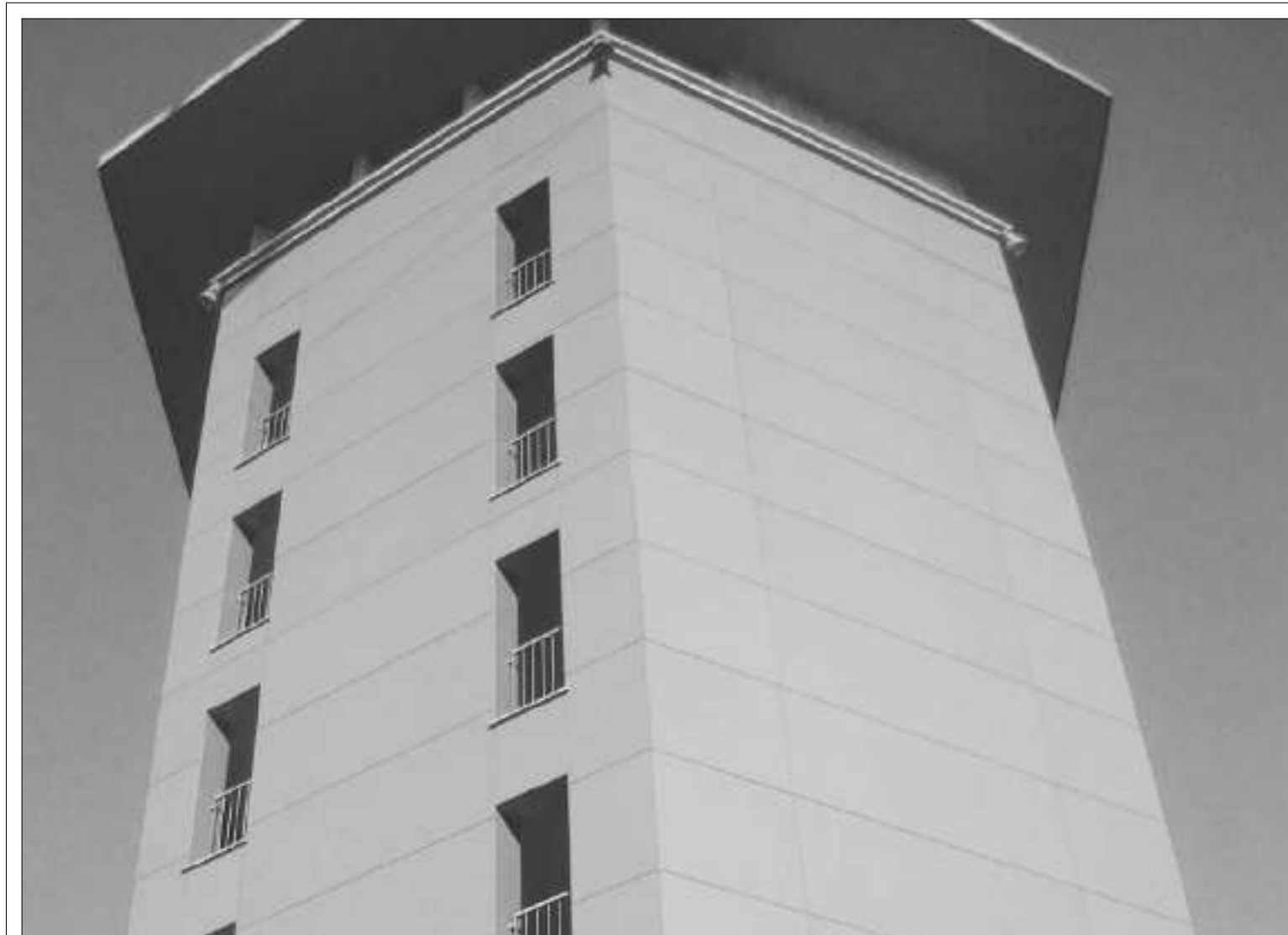


CASA LOCATELLI

PII "CAMPO VIGNALE" Quadro dimensionale riepilogativo

PIANO TERRA	alp	volume
CORPO C		
C01 - banca	224,81	648,20
C02 - ingresso hotel / ristorante	45,75	143,81
uscita di sicurezza hotel	12,59	38,13
totale corpo C	283,15	830,14
TOTALE piano TERRA	283,15	830,14
PIANO PRIMO	alp	volume
CORPO C		
C03 - hotel (8 camere)	228,25	737,25
scala principale	24,56	79,33
scala di sicurezza	16,87	54,49
totale corpo C	269,68	871,07
TOTALE piano PRIMO	269,68	871,07
PIANO SECONDO	alp	volume
CORPO C		
C04 - hotel (8 camere)	228,25	737,25
scala principale	24,56	79,33
scala di sicurezza	16,87	54,49
totale corpo C	269,68	871,07
TOTALE piano SECONDO	269,68	871,07
PIANO TERZO	alp	volume
CORPO C		
C05 - cucina ristorante	80,24	259,18
scala principale	24,56	79,33
totale corpo C	104,82	338,57
TOTALE piano TERZO	104,82	338,57
PIANO QUARTO	alp	volume
CORPO C		
C06 - sala pranzo ristorante	80,24	259,18
scala principale	24,56	79,33
totale corpo C	104,82	338,57
TOTALE piano QUARTO	104,82	338,57
PIANO QUINTO	alp	volume
CORPO C		
C07 - sala pranzo ristorante	80,24	259,18
scala principale	24,56	79,33
totale corpo C	104,82	338,57
TOTALE piano QUINTO	104,82	338,57
PIANO SESTO	alp	volume
CORPO C - torre		
C08 - pianobar	80,24	259,18
scala principale	24,56	79,33
totale corpo C	104,82	338,57
TOTALE piano SESTO	104,82	338,57
TOTALE edificio C	1.245,80	3.920,56

NB: la quota relativa di riferimento +0.00
corrisponde alla quota assoluta + 172,70 slm



INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO s.r.l. IPT

Sede legale, Direzione e Uffici: via Ungaretti, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Comitente: Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Disegno n°: A37.a

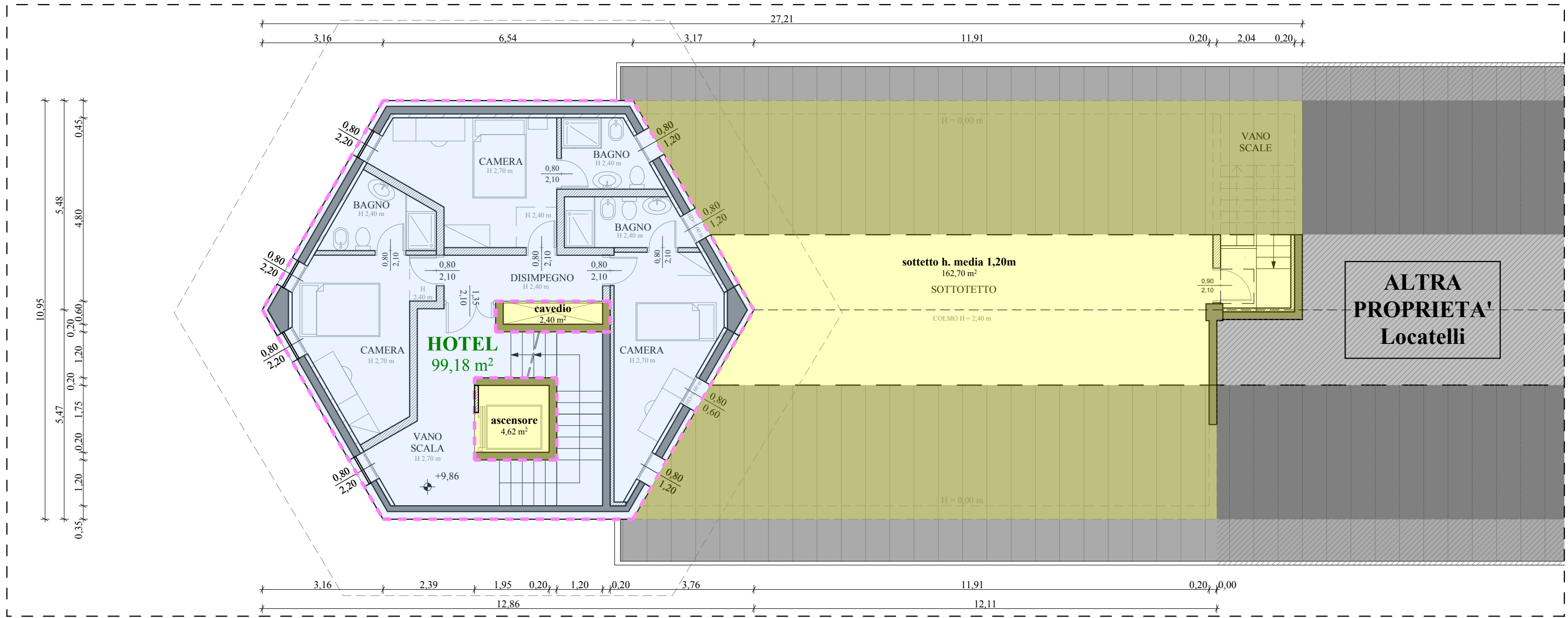
Scala: 1:100
Commissa: 1505
File: 150

Revisione: Data: Descrizione: Redazione: Verifica: Approvazione:

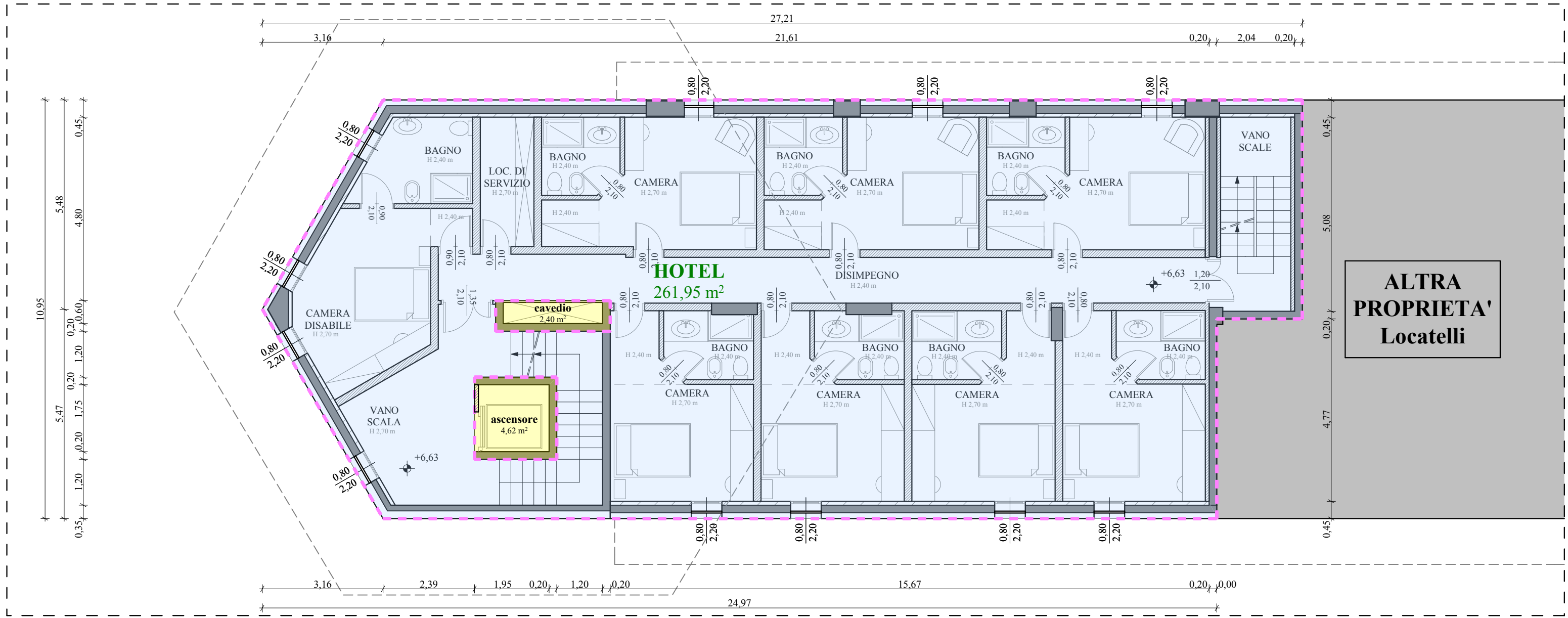
0 15/06/2016 Emissione M. Biasin M. Riolfo D. Ferro

Il Committente: Il Progettista:

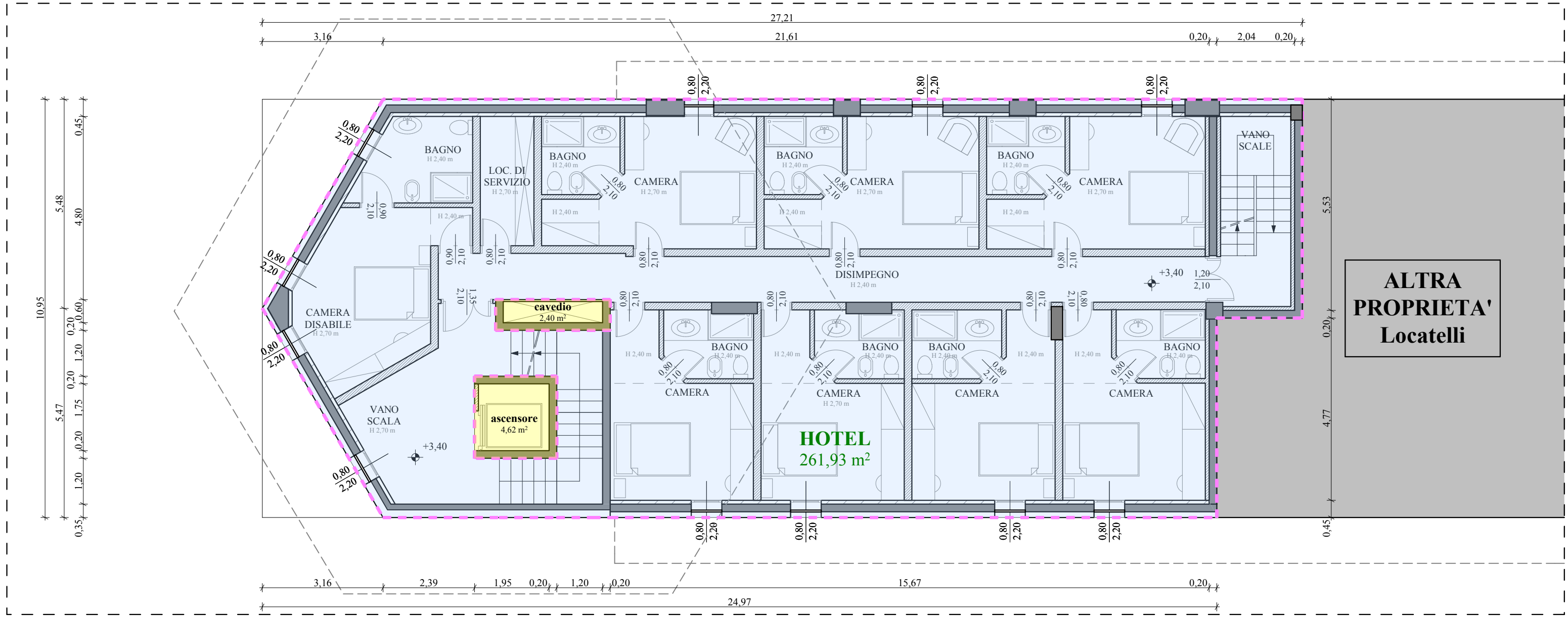
A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. s.r.l. - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.



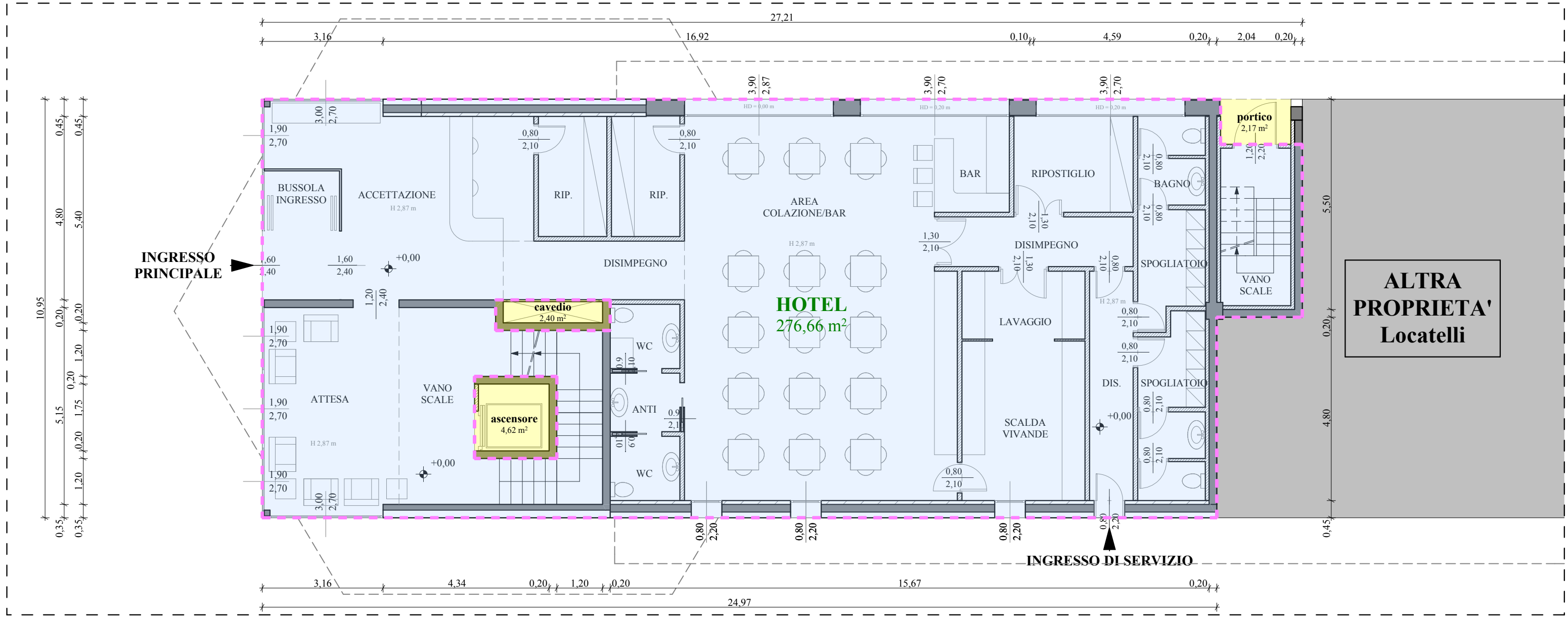
PIANTA PIANO TERZO
Scala 1:100



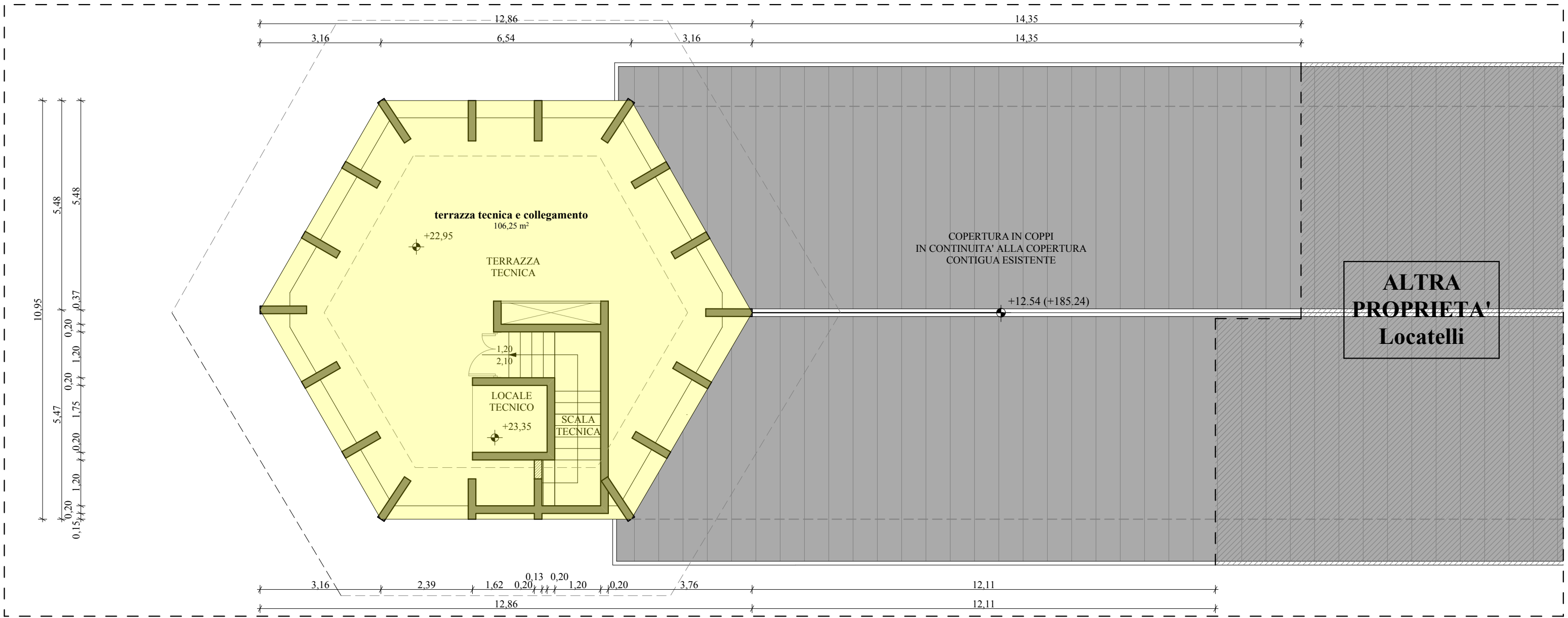
PIANTA PIANO SECONDO
Scala 1:100



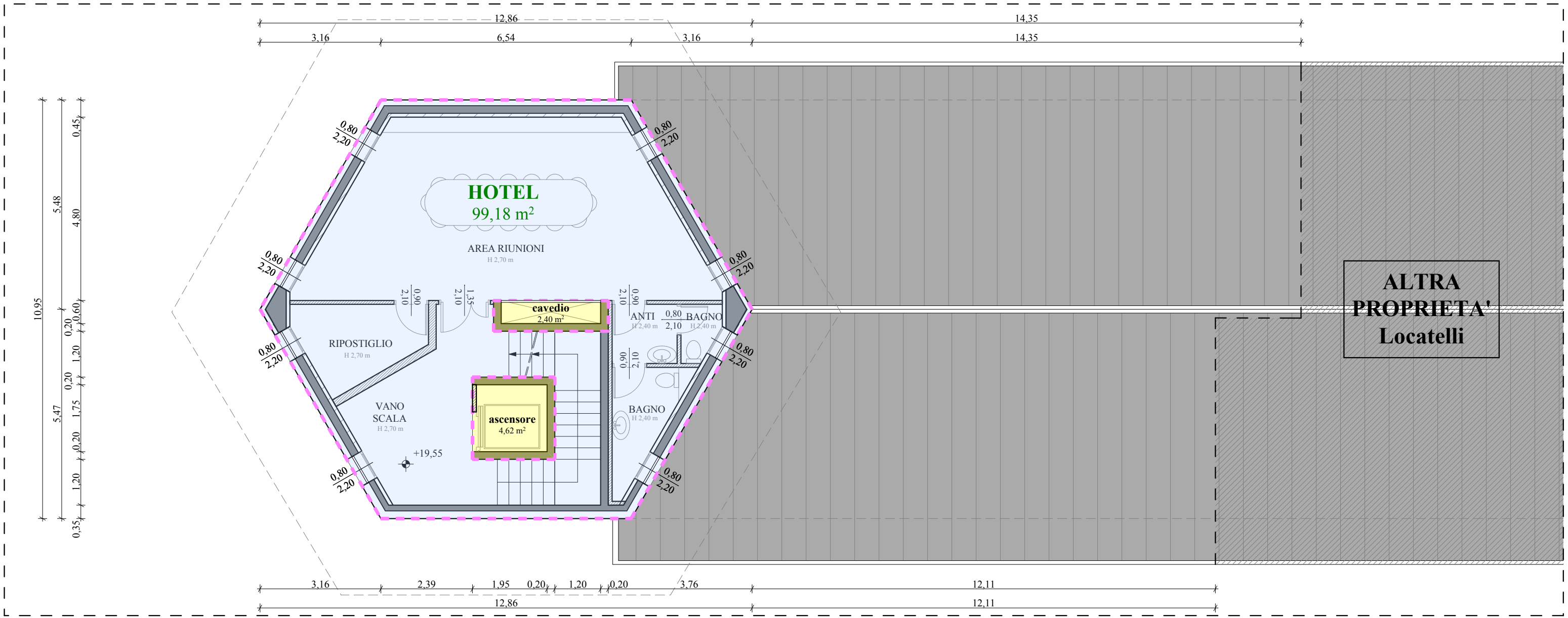
PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100



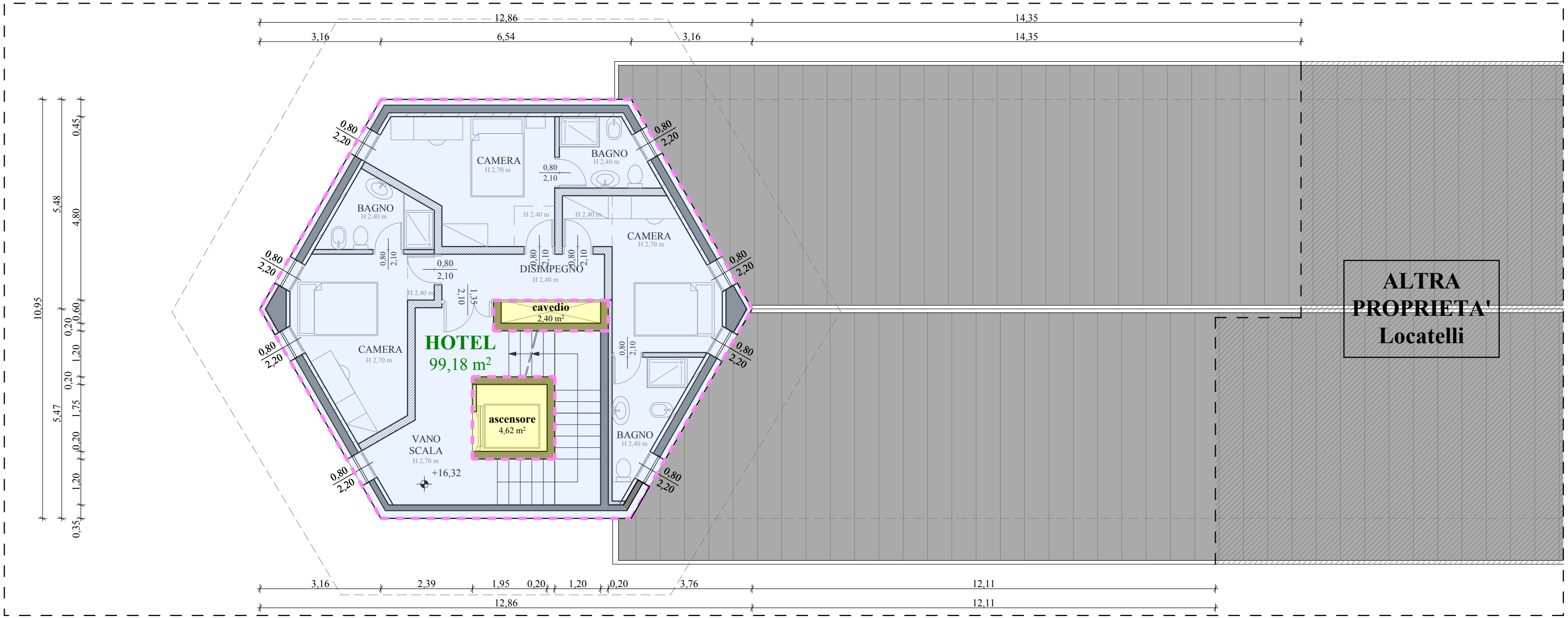
PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:100



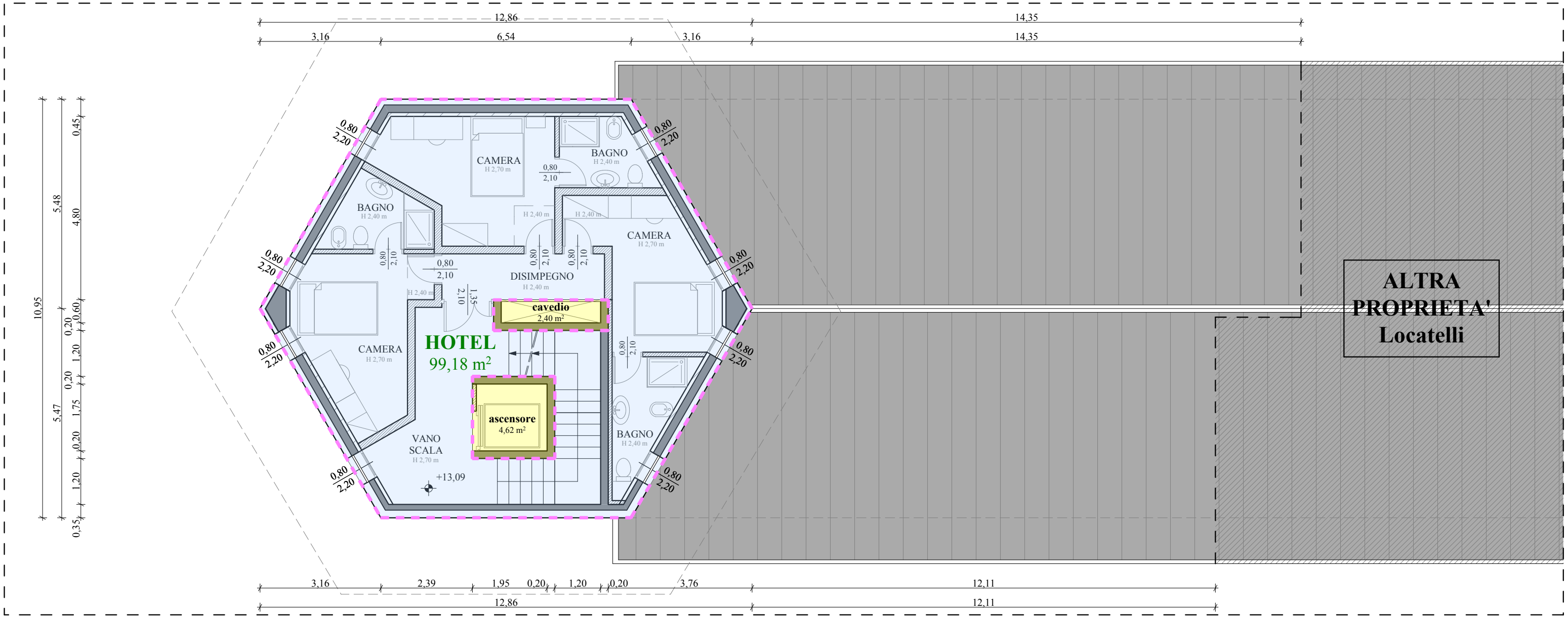
PIANTA PIANO SETTIMO
Scala 1:100



PIANTA PIANO SESTO
Scala 1:100



PIANTA PIANO QUINTO
Scala 1:100



PIANTA PIANO QUARTO
Scala 1:100

LEGENDA

Area oggetto di P.I.L.

Lastrico solare a parcheggio, ceduto al Comune di Verdello

Locali che costituiscono S.L.P.

Destinazione dei locali che costituiscono S.L.P.

locale tecnico
<10 m²

Locali che non costituiscono S.L.P.
e vani/aree comuni ad uso promiscuo

POSTI AUTO AD
USO PUBBLICO

POSTI AUTO HOTEL

POSTI AUTO BANCA

POSTI AUTO PRIVATI

FOGNATURA
ESISTENTE

ACQUE BIANCHE

ROGGIA COLLEONI
INTERRATA

ACQUE NERE

NOTA:

LA QUOTA RELATIVI DI RIFERIMENTO +0,00m, CORRISPONDE ALLA QUOTA ASSOLUTA RELATIVA +172,70m slm (sul livello del mare)

RIEPILOGO SUPERFICI EDIFICIO "C"			
LOCALI AD USO HOTEL			
PIANO	H. INTERPIANO	S.L.P.	VOLUME
SECONDO LIVELLO INTERRATO	2,89	0,00	0,00
PRIMO LIVELLO INTERRATO	4,08	114,71	468,02
PIANO TERRA	3,4	276,66	940,64
PIANO PRIMO	3,23	261,93	846,03
PIANO SECONDO	3,23	261,95	846,10
PIANO TERZO	3,23	99,18	320,35
PIANO QUARTO	3,23	99,18	320,35
PIANO QUINTO	3,23	99,18	320,35
PIANO SESTO	2,7	99,18	267,79
PIANO SETTIMO	0	0,00	0,00
TOTALE		1.311,97	4.329,63

NOTA:
Vedasi gli elaborati "A.38.b" e "A.39.b" per l'individuazione dei locali che costituiscono S.L.P. a destinazione HOTEL ai piani interrati

INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO s.r.l.

IPT

Sede legale, Direzione e Uffici: via Ungaretti, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Comittente:

Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto:

VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO
"CAMPO VIGNALE"
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Disegno n°:

A37.b

Oggetto:

STATO DI PROGETTO
PIANTE EDIFICIO C

Scala:

1:100

Commissa:

1505

File:

150

Revisione:

Data:

Descrizione:

Redazione:

Verifica:

Approvazione:

0

15/06/2016

Emissione

M. Basini

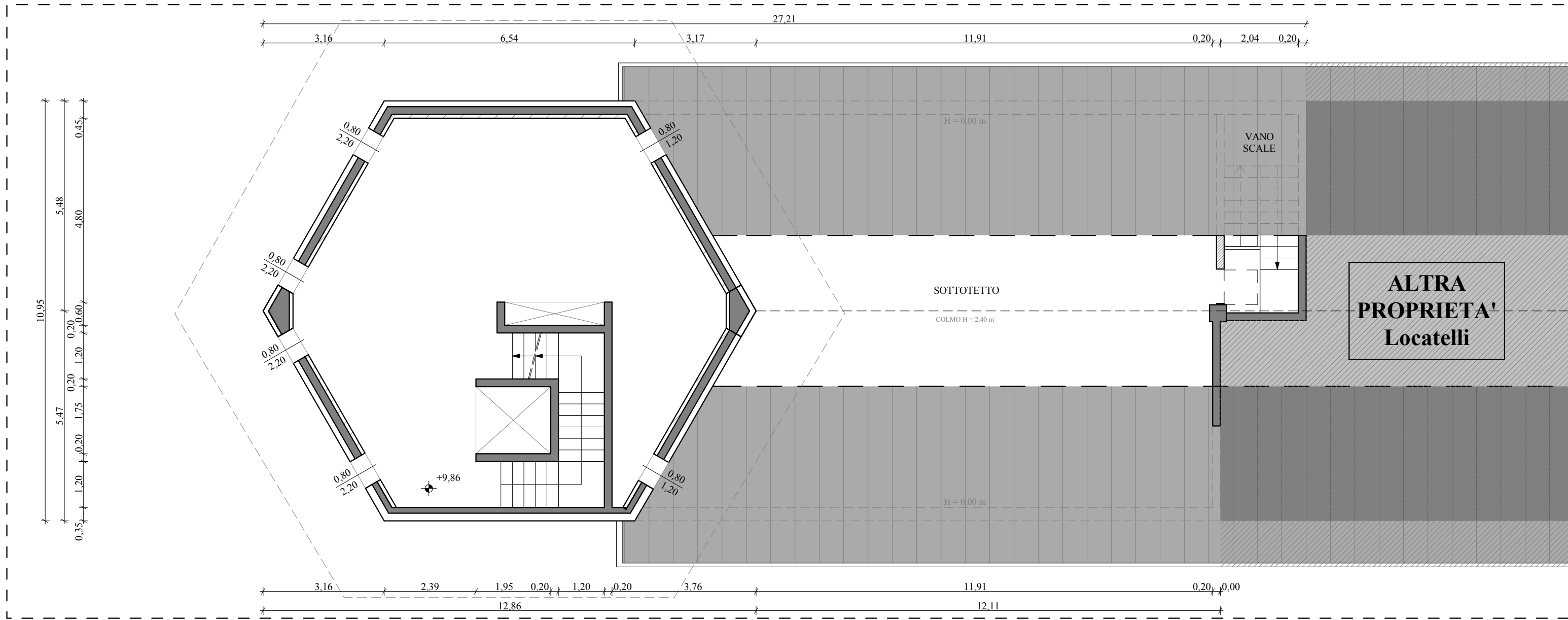
M. Riolfo

D. Ferro

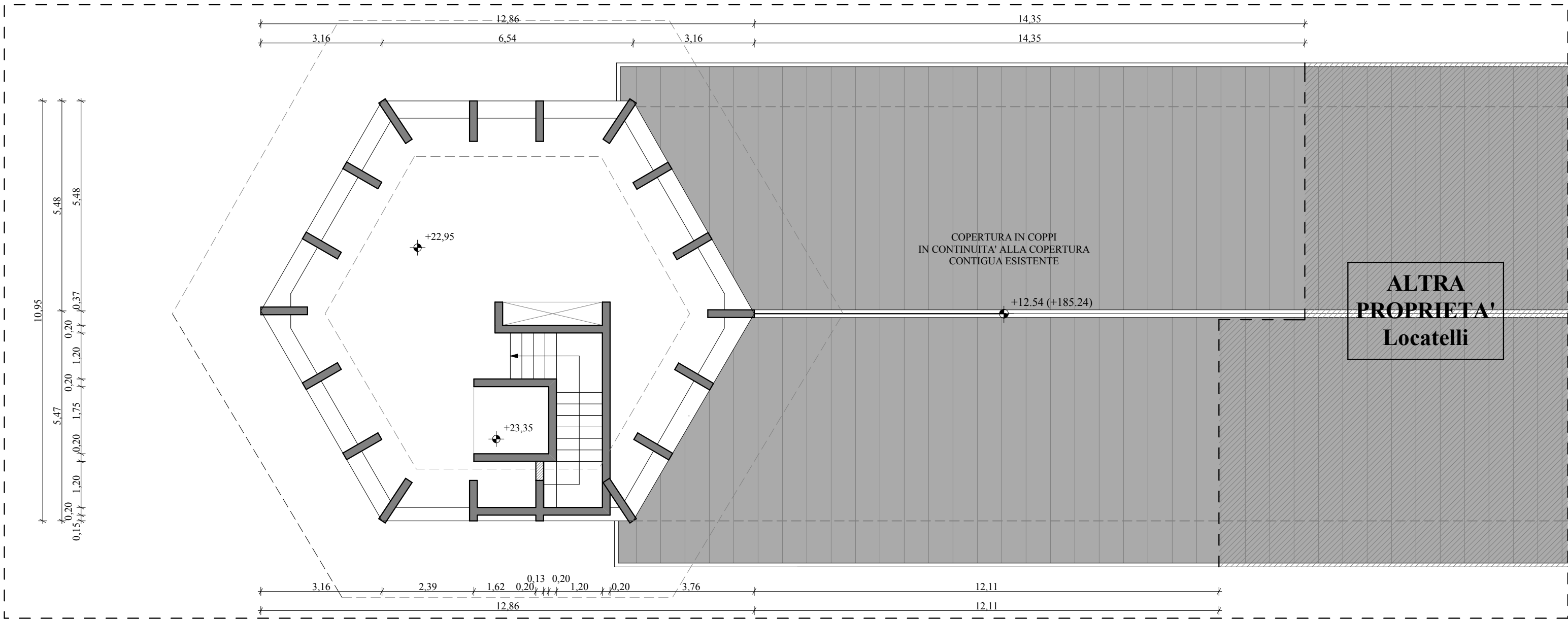
Il Committente:

Il Progettista:

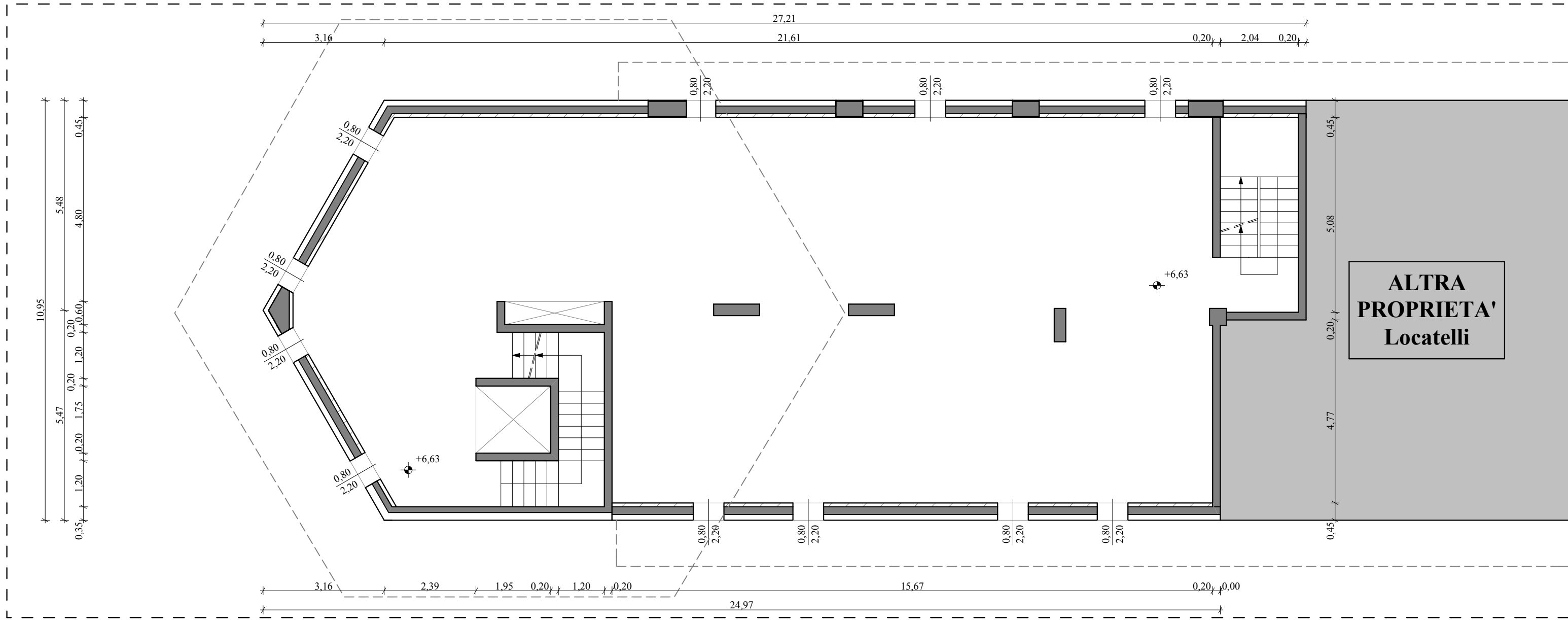
A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. s.r.l. - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.



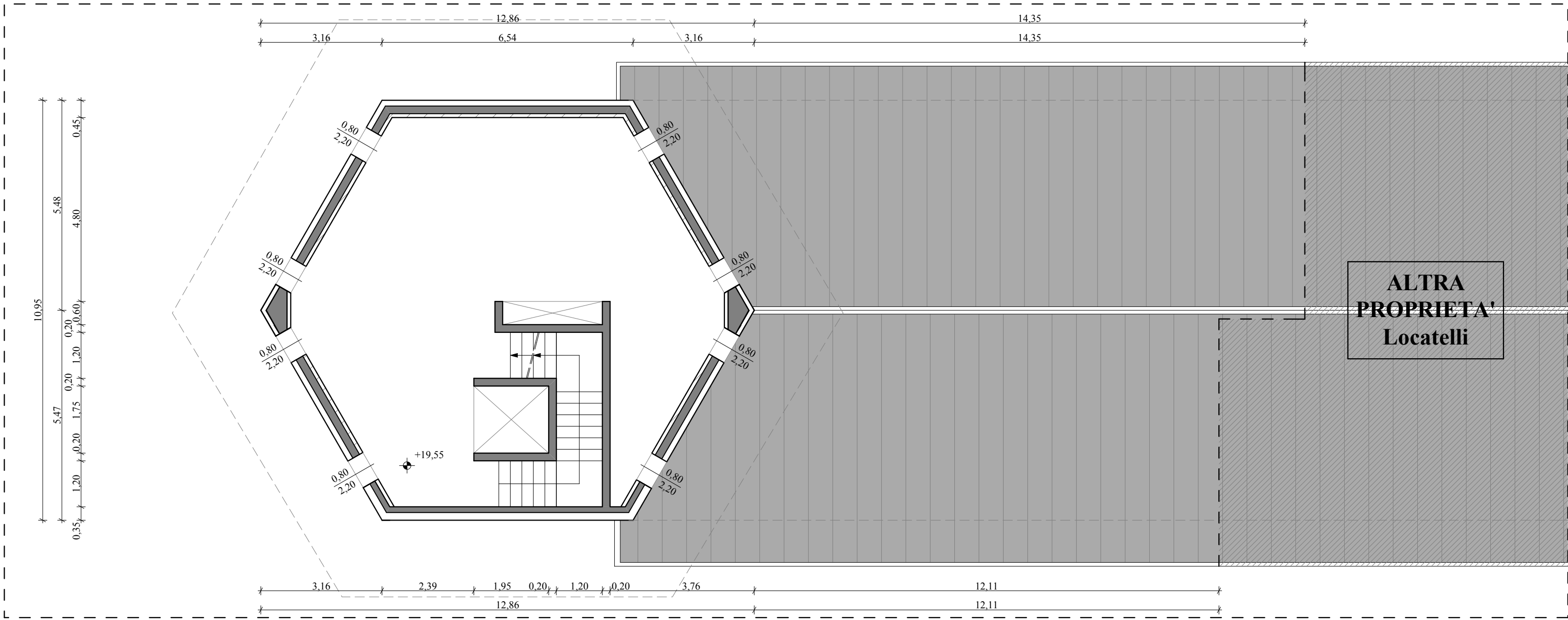
PIANTA PIANO TERZO
Scala 1:100



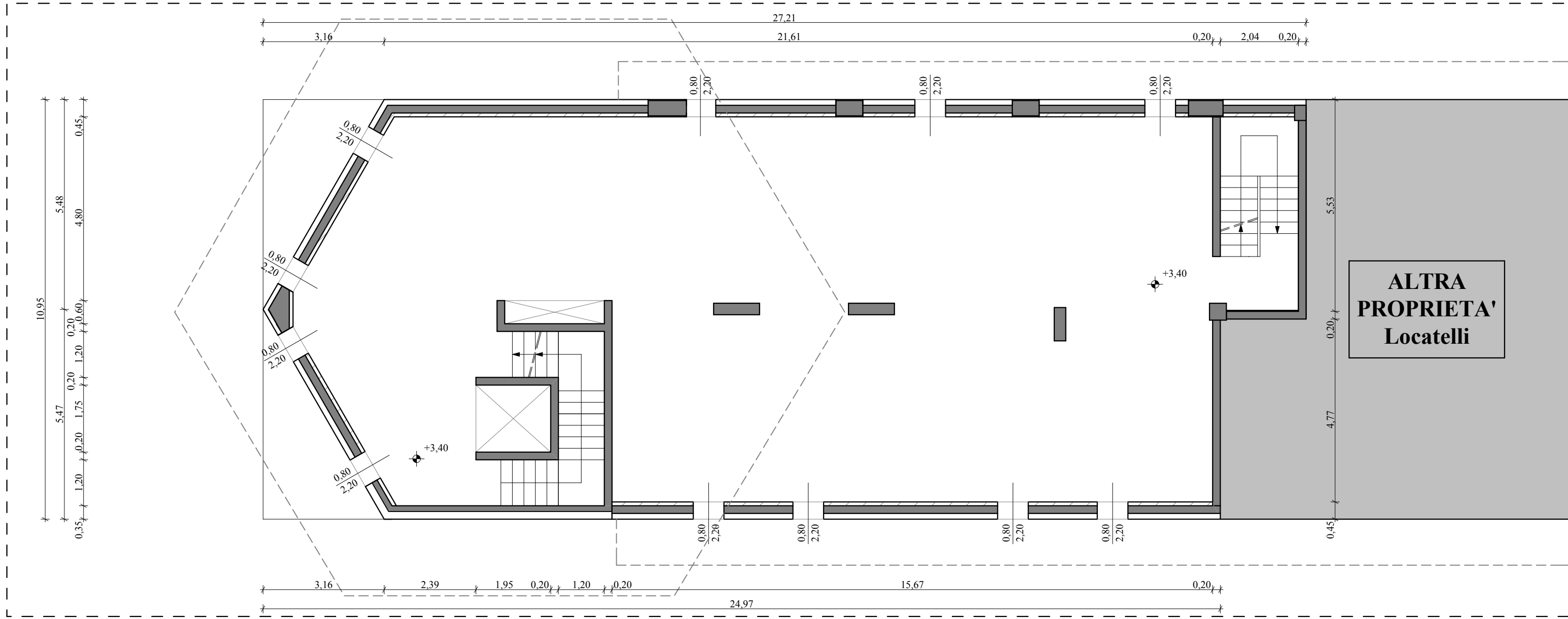
PIANTA PIANO SETTIMO
Scala 1:100



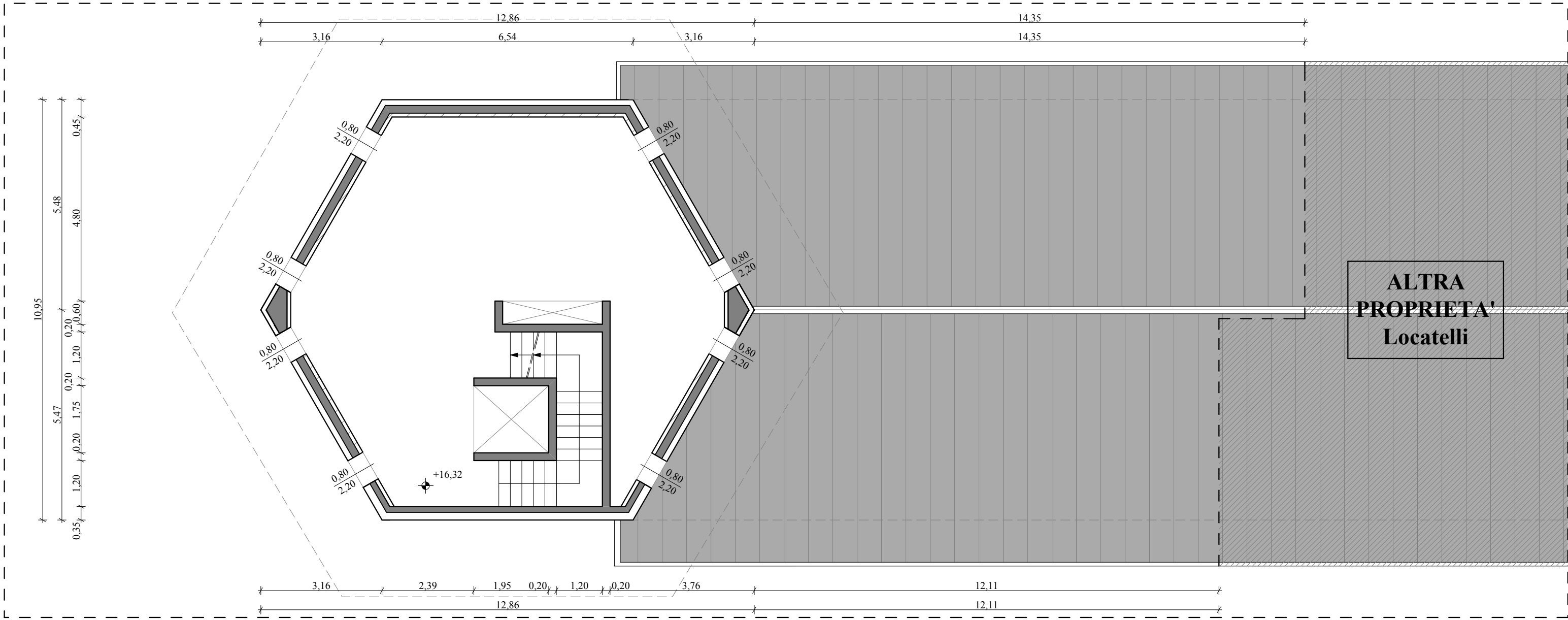
PIANTA PIANO SECONDO
Scala 1:100



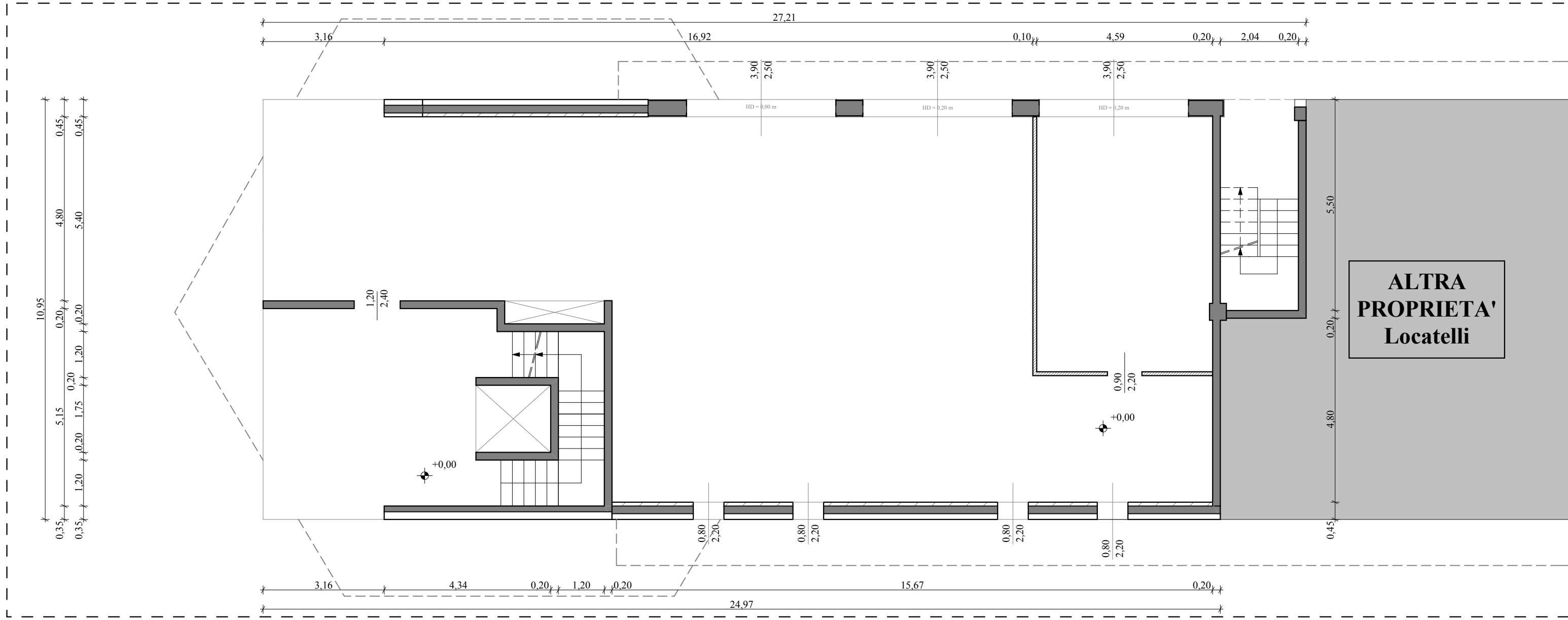
PIANTA PIANO SESTO
Scala 1:100



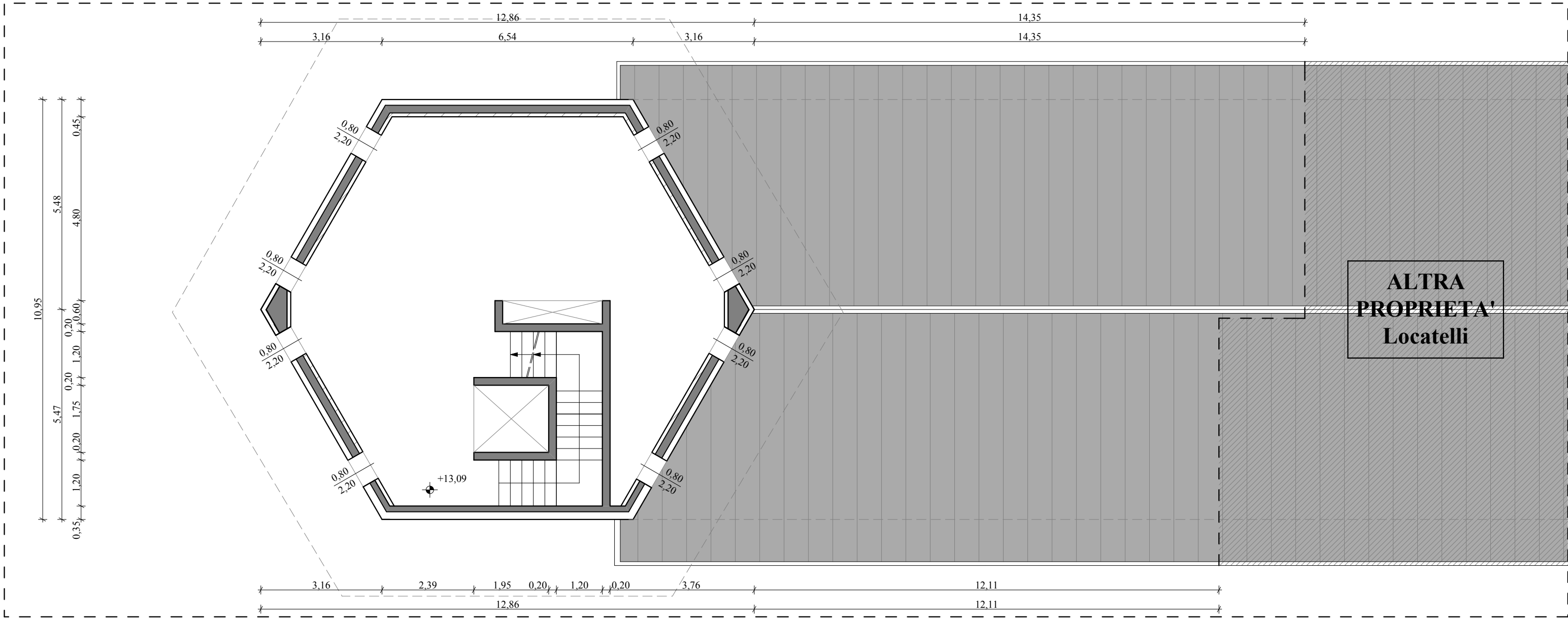
PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100



PIANTA PIANO QUINTO
Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:100



PIANTA PIANO QUARTO
Scala 1:100





I.P.T.
Infrastrutture per il Terziario s.r.l.

Sede legale, Direzione e Uffici: via Ungaretti, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it



Comittente:

Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto:

**VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO
"CAMPO VIGNALE"
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO**

Disegno n°:

A37.r

Oggetto:

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

PIANTE EDIFICIO C

Scale:

1:100
1:505
1:50

Revisione:	Data	Descrizione:	Redazione:	Verifica	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

Il Committente:

Il Progettista:

A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. s.r.l. - È VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.



INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl

I . P . T .



Sede legale, Direzione e Uffici: via Uruguay, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Committente: Immobiliare Miriade S.r.l. via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)	Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO	Disegno n°: A11. A
---	--	------------------------------

Oggetto:	Scala:
RELAZIONE GENERALE	Commessa: 1505
	File: 150

Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

Il Committente:	Il Progettista:

A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. srl - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.

INDICE

PREMESSE E SCOPO DELLA VARIANTE.....	2
STATO ATTUALE (DI RILIEVO).....	2
PROGETTO ARCHITETTONICO.....	3
STANDARD URBANISTICI.....	3
ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	4
LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI.....	4
REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE.....	5
SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	5
VARIANTE AL PGT.....	5
RELAZIONE TECNICA SULLE STRUTTURE.....	6
RELAZIONE IMPIANTISTICA.....	6
Risparmio energetico e fonti rinnovabili.....	6
Fognature.....	6
Vasca antincendio e disoleatori.....	6
EFFETTI AMBIENTALI ATTESI.....	6
PREVENZIONE INCENDI.....	7

PREMESSE E SCOPO DELLA VARIANTE

In riferimento:

- al Piano Integrato di Intervento “Campo Vignale” di nuova costruzione tra le vie IV Novembre e G. Marconi a Verdello (BG), approvato con delibera C.C. n. 23 del 06/10/2008 (approvazione definitiva);
- alla Convenzione urbanistica registrata a Bergamo 1 in data 08/01/2009 al n. 259 serie 1T, trascritta a Bergamo in data 09/01/2009 ai n. 1040/660 , e successiva modifica registrata a Bergamo 1 in data 29/06/2011 al n. 10485 serie 1T, trascritta a Bergamo in data 30/06/2009 ai n. 33907/19659, ora scaduta;
- al Permesso di costruire prot. 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), protocollata al n. 4346 (cfr. tavole di rilievo con sigla serie “r”, come ad esempio A35.r);
- 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) protocollata al n. 4346 in data 18/05/2016;

Il presente Piano Integrato di Intervento costituisce Variante del P.I.I. citato in premessa, principalmente per il cambio di destinazione d'uso dei corpi A e B da residenziale a ricettivo.

La presente relazione ricalca, per quanto possibile, la struttura organizzativa dei paragrafi della relazione del P.I.I. originario approvato, per agevolare le operazioni di controllo e verifica.

Allo stesso modo tutti gli elaborati, per quanto possibile, ricalcano la struttura organizzativa del P.I.I. originario approvato.

STATO ATTUALE (DI RILIEVO)

Come citato in premessa le opere finora realizzate, ovvero fino alla data del 18/05/2016 corrispondente alla data di presentazione della SCIA per opere di completamento del corpo C (torre), protocollata al n. 4346, sono riportate nelle tavole di rilievo allegate con sigla serie “r”, come ad esempio A35.r).

I tre **corpi A, B e C** sono stati interamente realizzati per quanto riguarda strutture, volumetrie e finiture esterne; devono ancora essere realizzati principalmente:

- serramenti esterni;
- pareti divisorie e finiture interne;
- impianti.

I **due piani interrati** sono stati realizzati; mancano alcune finiture di pavimentazione e buona parte degli impianti.

Per quanto riguarda gli **spazi esterni**, risultano completati ma da collaudare i parcheggi pubblici di superficie mentre nelle rimanenti aree mancano principalmente i vespai aerati, le pavimentazioni esterne e le sistemazioni a verde (soprastanti al solaio superiore dell'autorimessa).

Per la parte dei parcheggi pubblici rimangono ancora da installare pali e corpi illuminanti (a carico del Comune).

PROGETTO ARCHITETTONICO

La presente variante non altera la sagoma degli edifici, in quanto già interamente realizzati nelle volumetrie e nelle finiture esterne; consisterà principalmente in opere interne per il cambio di destinazione d'uso dei corpi A e B da residenziale ad alberghiero.

Il **corpo C** ed i locali della **banca** al piano terra del Corpo A, vengono considerati nei conteggi delle SLP e degli standard della presente variante, per dare un quadro completo confrontabile con il P.I.I. approvato, ma **non sono oggetto di variante**.

Si prevede la realizzazione di una **tettoia di collegamento** dei corpi A e B; collegherà gli ingressi principali al piano terra.

Al piano 1° interrato, i locali tecnici/CT saranno variati per essere destinati a sala riunioni con servizi igienici relativi, a servizio dei locali ricettivi.

Al piano 2° interrato, è stata cambiata di posizione la vasca antincendio; tale vasca è già stata realizzata, come risulta dallo stato di rilievo.

STANDARD URBANISTICI

Con riferimento alla tabella dei dati metrici della tav. A.34.b, dapprima si procede al calcolo degli standard 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 moltiplicando la relativa SLP di 2.187,49 mq per l'altezza interpiano di 3,23 m e ottenendo 7.065,59 mc.

Applicando a quest'ultimo il parametro di mc 100= 1 abitante teorico previsto, si ottiene una capacità insediativa 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 destinazione 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 area 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 reperiti ulteriori standard rispetto a quelli indicati nel P.I.I. approvato.**

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per la parte di SLP relativa al cambio di destinazione da residenziale a ricettivo, considerando come prescritto dal Comune i parametri della destinazione commerciale (31,20 €/mq per urb. prim. 1°+14,95 €/mq per urb. second.= 46,15 €/mq) e sottraendo quelli che furono corrisposti per la destinazione residenziale (8,00 €/mq 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 x 46,15 € = 5.293,87

Totale oneri urbanizzazione primaria e secondaria **€ 49.721,79**

Il Soggetto attuatore cede al Comune 10 box auto al 1° livello interrato come opere da monetizzare; la stima di tali opere da versare è di € 120.000,00 al netto oneri fiscali e professionali (n. 10 box al 1° livello interrato x 12.000 € /cad = 120.000,00 €).

Il Soggetto attuatore cede con il costo delle opere previste, e che intendono realizzare direttamente, come **onere qualitativo** la differenza rispetto il costo degli oneri dovuti;

precisamente: € 120.000,00 - € 49.721,79 = **€ 70.278,21**

LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI

La normativa vigente prevede l'obbligo di dotare gli edifici da ristrutturare della quota di parcheggi pari a 1 mq ogni 10 mc.

Dato il volume dell'intervento di 11177 mc risulta un fabbisogno di parcheggio di 1117,7 mq.

Per la parte commerciale la normativa prevede che sia destinata a parcheggio almeno il 50% della corrispondente area a standard: 3548 mq * 0,75 area a standard / 2 = 1330,5 mq.

Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi destinati appositamente alle attività commerciali (banca e hotel) per un totale di 1334,50 mq soddisfacendo i minimi d'obbligo.

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.

REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE

Si dichiara che il presente progetto è stato redatto nel pieno rispetto del regolamento locale d'igiene AUSL di Bergamo.

SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutte le parti e servizi comuni sono accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. I passaggi e le porte sono dimensionate secondo le normative vigenti (D.M. 239/89, artt. 4.1.1 e 8.1.1). I servizi igienici destinati ai disabili sono comodamente fruibili in quanto vengono garantite le dimensioni minime previste per i cambi di manovra, e gli spazi minimi per spostamenti e affiancamenti ai sanitari e ai dispositivi in genere.

L'ingresso alle camere dei Corpi A e B avverrà dal piano terra, con percorsi accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Per gli utenti dei Corpi A e B, utilizzando l'ascensore del Corpo C sarà possibile raggiungere i parcheggi ai piani interrati.

Al piano 1° interrato, sarà disponibile un posto auto disabili nell'area riservata ai dipendenti della banca, ed uno ulteriore nell'area dei posti auto pubblici.

Al piano 2° interrato, saranno disponibili 2 posti auto disabili all'interno dell'area riservata al personale e ai clienti dell'albergo; di questi uno soltanto è obbligatorio in quanto siamo in presenza di meno di 50 p.a..

Al piano terra sarà mantenuto il posto auto disabili pubblico, previsto in adiacenza a via Marconi.

Nel Corpo A al piano terra 2 camere saranno rese accessibili e fruibili da persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Nel Corpo B al piano primo sono state rese accessibili 2 camere, tramite idoneo ascensore.

VARIANTE AL PGT

Con riferimento alla tabella dei dati metrici riportata nella **tav. A34.b**, si propongono le seguenti varianti al PGT:

	Pil approvato	VARIANTE
Densità fondiaria	3,49 m ³ /m ²	3,64 m ³ /m ²
Rapporto di copertura R	38,00%	41,00%

L'indice di Densità fondiaria aumenta lievemente per la realizzazione delle sale riunioni al piano interrato -1.

Il Rapporto di copertura R aumenta lievemente per la realizzazione della tettoia di collegamento dei corpi A e B.

RELAZIONE TECNICA SULLE STRUTTURE

La presente variante non comporta modifiche alle strutture previste nel P.I.I. approvato e nemmeno a quelle realizzate.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione da residenziale a ricettivo dei corpi A e B, ai sensi del DM 14/01/2008 NTC, non comporta variazione dei carichi accidentali nemmeno nelle zone suscettibili di affollamento.

Le strutture saranno comunque riverificate ai sensi del DM 14/01/2008 NTC.

RELAZIONE IMPIANTISTICA

Le camere dei corpi A e B presenteranno le seguenti dotazioni impiantistiche:

Impianti termotecnici conformi al DM 37/2008; sono previsti principalmente:

- riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore e fan-coil;
- produzione acqua calda sanitaria con caldaie centralizzate
- impianti idrici
- scarichi acque reflue

Impianti elettrici conformi al DM 37/2008, sono previsti principalmente:

- illuminazione ordinaria e di emergenza
- forza motrice
- rilevazione fumo e calore
- diffusione sonora
- controllo accessi camere

Al piano 1° interrato i locali tecnici/CT previsti nel P.I.I. originario saranno invece destinati a sale riunioni.

Risparmio energetico e fonti rinnovabili

Si fa riferimento alla **relazione risparmio energetico di cui all'Allegato G.**

Fognature

La rete fognaria di acque luride e quella delle acque bianche, come previsto nel P.I.I. originario, recapiteranno separatamente nella rete comunale dedicate in via IV novembre e in via Marconi.

Vasca antincendio e disoleatori

La vasca antincendio e le relative pompe saranno alloggiate in prossimità della torre C anziché tra i Corpi A e B.

I disoleatori saranno mantenuti come prescritto dalla regola tecnica delle autorimesse.

EFFETTI AMBIENTALI ATTESI

In considerazione del genere di modifiche apportate dalla presente variante, dell'ubicazione all'interno di un tessuto urbanizzato, dal momento che gran parte del progetto è stato realizzato, si ritiene che gli effetti ambientali attesi della variante non siano significativi.

Per quanto riguarda il **Rapporto preliminare della proposta di PII e dei possibili effetti sull'ambiente**, si rimanda il lettore all'allegato dedicato.

PREVENZIONE INCENDI

I Corpi A, B e C non costituiscono attività soggetta ai controlli di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. n.151/2011, in quanto in ciascuno l'attività alberghiera non supera i 25 posti letto.

Per quanto riguarda i piani interrati non è stata apportata alcuna variante significativa ai fini della sicurezza antincendio rispettando la conformità antincendio espressa dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo nel febbraio 2009 (pratica n. 83215, protocollo n.15279).

L'unica variazione introdotta è l'eliminazione del locale CT al piano interrato -1, in favore della realizzazione di 2 sale riunioni, che comunque comporta una diminuzione del rischio incendio.



INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl

I . P . T .



Sede legale, Direzione e Uffici: via Uruguay, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Committente: Immobiliare Miriade S.r.l. via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)	Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO	Disegno n°: A11. B
---	---	------------------------------

Oggetto:	Scala:
SCHEMA DI CONVENZIONE	Commessa: 1505
	File: 150

Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

Il Committente:	Il Progettista:

A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. srl - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.

INDICE

SCHEMA DI CONVENZIONE.....	2
Art. 1 — Validità delle premesse.....	4
Art. 2 - Attuazione della Variante al P.I.I.....	5
Art. 3 - Aree a standard urbanistico e loro monetizzazione.....	5
Standard Urbanistici.....	5
Oneri di Urbanizzazione.....	6
Oneri di urbanizzazione 1° e 2°.....	6
Art. 4 - Limiti di edificabilità.....	6
Art. 5 — Vincoli progettuali.....	7
Art. 6 - Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.....	7
Urbanizzazione 1° e 2°.....	7
Art. 7 — Permessi per costruire.....	7
Art. 8 — Esecuzione diretta e differita delle opere di urbanizzazione.....	8
Art. 9 - Intervento pubblico sostitutivo.....	9
Art. 10 — Tempi di attuazione della variante al P.I.I.....	9
Art. 11 - Trasferibilità delle obbligazioni.....	9
Art. 12 - Garanzia per l'attuazione della variante al P.I.I.....	10
13 - Spese a carico della proprietà.....	11
14 - Trascrizione della Convenzione.....	11
15 - Decorrenza della validità dell'impegno.....	11

COMUNE DI VERDELLO (BG)

Variante al Programma Integrato di Intervento tra le vie IV Novembre e G. Marconi a Verdello (BG), approvato con delibera C.C. n. 23 del 06/10/2008 (approvazione definitiva).

SCHEMA DI CONVENZIONE

relativa alla variante al Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. 87 e segg. della Legge urbanistica Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii. **per il completamento dei lavori e per il cambio di destinazione d'uso, dei locali in precedenza adibiti a residenziale, da residenziale a ricettivo, di un comparto edilizio in Verdello sito tra le Vie Marconi e IV Novembre, insistente sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Verdello al foglio 9 mapp. 1249, ad eccezione del sub 712 foglio 4 part. 1249 Catasto Fabbricati del Comune di Verdello;** in riferimento:

- al Piano Integrato di Intervento "Campo Vignale" di nuova costruzione tra le vie IV Novembre e G. Marconi a Verdello (BG), approvato con delibera C.C. n. 23 del 06/10/2008 (approvazione definitiva);
- alla Convenzione urbanistica registrata a Bergamo 1 in data 08/01/2009 al n. 259 serie 1T, trascritta a Bergamo in data 09/01/2009 ai n. 1040/660 , e successiva modifica registrata a Bergamo 1 in data 29/06/2011 al n. 10485 serie 1T, trascritta a Bergamo in data 30/06/2009 ai n. 33907/19659, ora scaduta;
- al Permesso di costruire prot. 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), protocollata al n. 4346 (cfr. tavole di rilievo con sigla serie "r", come ad esempio A35.r);
- 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) protocollata al n. 4346 in data 18/05/2016;

L'anno, il giorno del mese di nel mio studio di, via..... n. dinanzi a me Dott. notaio residente a ed iscritto presso il collegio notarile di sono presenti i Signori:

- Dott. domiciliato per la carica in Verdello (Bg) Palazzo Municipale, che interviene al presente atto in qualità di dirigente del Comune di Verdello (Bg), cod.fisc. autorizzato alla firma del presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. del esecutiva ai sensi della legge;

- Sig. nato a il domiciliato a via..... n. quale legale rappresentante della soc. con sede in via n. - cod. fisc e P.IVA

- Sig. nato a il domiciliato a Via..... n. quale legale rappresentante della soc. con sede in via n. - cod. fisc e P.IVA

Premesso

- che le soc. e sono proprietarie delle **unità in corso di costruzione insistenti sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Verdello al foglio 9 mapp. 1249, ad eccezione del sub 712 foglio 4 part. 1249 Catasto Fabbricati del Comune di Verdello;**
- che i terreni sopra indicati sono interamente interessati dalla presente variante al P.I.I. e sono di proprietà privata;
- che l'accesso ai fondi avviene a nord delle Vie IV Novembre e a sud della Via Marconi;
- che 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. comporta una variante al P.G.T. Vigente.
- che sul comparto del P.I.I. non esiste alcun vincolo paesaggistico-ambientale, né di altra natura;
- che è stata predisposta, ai sensi della legge Urbanistica Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., art.li 87 e seguenti, 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 precedenza adibiti a residenziale, da residenziale a ricettivo, di un comparto edilizio in Verdello sito tra le Vie Marconi e IV Novembre**, e che il detto programma prevede: 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 complesso. Le aree interrate dei parcheggi sono dotate di impianto sprinkler;
- che costituiscono parte sostanziale ed integrante del presente schema di convenzione gli elaborati della Variante al P.I.I. (con richiamo al contenuto descrittivo della relazione e al progetto architettonico) approvata con Deliberazione C.C. n.del
- che i contenuti dei suddetti elaborati potranno essere meglio precisati in sede di domande per il "permesso di costruire" che dovranno essere inoltrate per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito della presente Variante al 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;

- che la Variante al P.I.I. é stata redatta in variante al vigente PGT approvato con Deliberazione del n. divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. in data.....
- che l'intervento interessa un'area di 3073,93 mq. E' infine previsto il **collaudo della strada pubblica** fra le Vie Marconi e IV Novembre e n. 27 stalli di parcheggi 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.
- che 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'articolazione spaziale;
 - la superficie coperta, le altezze degli edifici, l'articolazione dei corpi di fabbrica; con gli arretramenti;
 - 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;
- che la variante al P.I.I. prevede il concorso di soggetti e di risorse private e di un soggetto pubblico (Comune di Verdello) benché i soggetti privati dichiarino di accollarsi tutta la spesa necessaria per l'attuazione 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;
- che la presente variante al P.I.I. non è sottoposta a valutazione d'impatto ambientale.

Tutto ciò premesso

Tra il Comune di Verdello e la soc.

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 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 interventi di costruzione edilizia.

E' previsto inoltre il completamento di due piani interrati destinati a parcheggi pubblici e privati ed il collaudo 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 quadro 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 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

Con riferimento alla tabella dei dati metrici della tav. A.34.b, dapprima si procede al calcolo degli standard 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 moltiplicando la relativa SLP di 2.187,49 mq per l'altezza interpiano di 3,23 m e ottenendo 7.065,59 mc.

Applicando a quest'ultimo il parametro di mc 100= 1 abitante teorico previsto, si ottiene una capacità insediativa teorica di 71 abitanti

Considerando la dotazione di mq 26,5 per ogni abitante, lo standard risulta ab. $71 \times \text{mq } 26,5 = \text{mq } 1.881,50$.

Poi si procede al calcolo degli standard per la destinazione 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 area 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 reperiti 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 prescritto dal Comune i parametri della destinazione commerciale (31,20 €/mq per urb. prim. 1°+14,95 €/mq per urb. second.= 46,15 €/mq) e sottraendo quelli che furono corrisposti per la destinazione residenziale (8,00 €/mq 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 x 46,15 € = 5.293,87

Totale oneri urbanizzazione primaria e secondaria **€ 49.721,79**

La soc. cede al Comune 10 box auto al 1° livello interrato come opere da monetizzare; la stima di tali opere da versare è di € 120.000,00 al netto oneri fiscali e professionali (n. 10 box al 1° livello interrato x 12.000 € /cad = 120.000,00 €).

Il costo degli **oneri dovuti** è come di seguito;

- oneri di urbanizzazione € 49.721,79

La soc.cede con il costo delle opere previste, e che intendono realizzare direttamente, come **onere qualitativo** la differenza rispetto 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.

Art. 4 - Limiti di edificabilità

La soc. si obbliga, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati, a realizzare l'intervento previsto dalla variante al P.I.I., oltre a realizzare l'autorimessa sotterranea di 2 piani di area netta mq **4.122,04** (di cui 756,8 mq a destinazione pubblica) superiore alla dotazione minima obbligatoria di 1 mq /10 mc (mq 11.177 / 10 =1.117,70 mq).

La soc. si fa carico di tutti i costi e dell'esecuzione 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, né 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

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 prescritto dal Comune i parametri della destinazione commerciale (31,20 €/mq per urb. prim. 1°+14,95 €/mq per urb. second.= 46,15 €/mq) e sottraendo quelli che furono corrisposti per la destinazione residenziale (8,00 €/mq 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 x 46,15 € = 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 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 o SCIA, per l'edificazione in conformità alla variante al P.I.I., che saranno rilasciate subordinatamente alla registrazione 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 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 dai soggetti attuatori secondo la presente convenzione.

Per i permessi rilasciati dopo il termine di validità del P.I.I. e successiva variante, 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 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.

Art. 8 — Esecuzione diretta e differita delle opere di urbanizzazione

Il Comune di Verdello autorizza il soggetto attuatore a completare le opere di urbanizzazione primaria previste come descritto nelle tavole grafiche con particolare riferimento alla stima del costo delle opere su base parametrica di cui al P.I.I. approvato.

Le opere di cui sopra sono: la strada fra le vie Marconi 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, 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.

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

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 Programma sarà attuato nel **termine massimo di quattro anni** dalla sottoscrizione notarile della convenzione, fermo restando il disposto dell'art. 17 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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 comunicazione al Comune entro 15 gg. per l'esecuzione dei relativi collaudi tecnici amministrativi, che dovranno avvenire entro e non oltre 6 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 della variante al P.I.I.

L'attuazione della variante al 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..

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 variante 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 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. successiva variante, 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 della variante al P.I.I.

A garanzia della realizzazione delle opere da cedere al Comune di Verdello e del rispetto della presente convenzione, il soggetto attuatore presenterà al Comune una idonea **fidejussione per complessivi € 120.000,00** pari 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 favorevole collaudo tecnico di tutte 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 preventive 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 mancata 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 comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro 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 di sua proprietà, sul quale insiste 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 kg (mille). Si riconosce altresì l'attraversamento, a favore

del soggetto attuatore del P.I.I. e successiva variante 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).

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 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 sottoscritto soggetto attuatore della variante al P.I.I. dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto d'iscrizione d'ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della trascrizione della presente Convenzione e autorizza la trascrizione della stessa presso il competente Ufficio del Registro 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 soc., lo sarà per il Comune di Verdello solo dopo che saranno intervenute le autorizzazioni ed approvazioni di legge.

Bergamo,

Il soggetto attuatore del P.I.I.

Soc.

Il dirigente del Comune di Verdello

Sig.

..



INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl

I . P . T .



Sede legale, Direzione e Uffici: via Uruguay, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Committente: Immobiliare Miriade S.r.l. via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)	Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO	Disegno n°: A11. C
---	---	------------------------------

Oggetto: COSTO PARAMETRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 1°	Scala:
	Commessa: 1505
	File: 150

Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

Il Committente:	Il Progettista:

A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. srl - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.

COSTO PARAMETRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE

A)	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	
	Per la parte di SLP relativa al cambio di destinazione da residenziale a ricettivo considerando come prescritto dal Comune i parametri della destinazione commerciale (31,20 €/mq per urb. prim. 1°+14,95 €/mq per urb. second.= 46,15 €/mq) esottraendo quelli che furono corrisposti per la destinazione residenziale (8,00 €/mc x 3,23 m di altezza interpiano), si calcolano:	
	=2187,49*(46,15-8*3,23)	€ 44.427,92
	Per la parte di SLP relativa ai nuovi spazi ricettivi ricavati al piano 1° interrato, si calcolano:	
	=114,71*46,15	€ 5.293,87
	Totale oneri urbanizzazione primaria e secondaria	€ 49.721,79
	Standard urbanistici	
	<p>Con riferimento alla tabella dei dati metrici della tav. A.34.b, dapprima si procede al calcolo degli standard urbanistici già assicurati dal P.I.I. approvato, per la SLP oggetto di cambio di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo.</p> <p>Si calcola il volume degli edifici oggetto di cambio di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo moltiplicando la relativa SLP di 2.187,49 mq per l'altezza interpiano di 3,23 m e ottenendo 7.065,59 mc.</p> <p>Applicando a quest'ultimo il parametro di mc 100= 1 abitante teorico previsto, si ottiene una capacità insediativa teorica di 71 abitanti</p> <p>Considerando la dotazione di mq 26,5 per ogni abitante, lo standard risulta ab. 71 x mq 26,5 = mq 1.881,50.</p> <p>Poi si procede al calcolo degli standard per la destinazione 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 area standard.</p> <p>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 reperiti ulteriori standard rispetto a quelli indicati nel P.I.I. Approvato.</p>	
B)	Cessione gratuita di ulteriori 10 box auto al piano interrato -1	
	n. 10 box al 1° livello interrato x 12.000 € /cad	
	=10*12000	€ 120.000,00
C)	Oneri qualitativi: B) – A)	€ 70.278,21



INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl

I . P . T .



Sede legale, Direzione e Uffici: via Uruguay, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Committente: Immobiliare Miriade S.r.l. via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)	Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO	Disegno n°: A11. E
---	--	------------------------------

Oggetto: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.I.I.	Scala:
	Commessa: 1505
	File: 150

Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

Il Committente:	Il Progettista:

INDICE

ART. 1 - Finalità del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.).....	2
ART. 2 - Valore e durata del P.I.I.....	2
ART. 3 - Elaborati costitutivi ed a corredo del P.I.I.....	2
ART. 4 - Attuazione degli interventi.....	3
ART. 5 - Destinazione d'uso degli immobili di progetto.....	3
ART. 6- Modalità d'intervento.....	3
ART. 7 - Aree pavimentate.....	3
ART. 8 - Parti assoggettate a pubblico passaggio.....	3
ART. 9 - Vincoli progettuali.....	3
ART. 10 — Norme sui materiali e sulle tecniche.....	4

COMUNE DI VERDELLO (BG)

Variante al Programma Integrato di Intervento tra le vie IV Novembre e G. Marconi a Verdello (BG), approvato con delibera C.C. n. 23 del 06/10/2008 (approvazione definitiva).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - Finalità del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

Il P.I.I. disciplina gli interventi sugli edifici e sulle aree libere nell'ambito dell'area individuata dal vigente PGT e dalle cartografie che corredano il P.I.I. stesso.

Finalità del Programma è la **riqualificazione del complesso "CAMPO VIGNALE" con la costruzione di edifici ricettivi**, la realizzazione di una strada di collegamento fra le parallele via IV Novembre e via G. Marconi, la disposizione di parcheggio di superficie e di parcheggi interrati.

ART. 2 - Valore e durata del P.I.I.

Il Programma sarà attuato nel termine massimo di quattro anni dalla sottoscrizione notarile della convenzione, fermo restando il disposto dell'art. 17 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 3 - Elaborati costitutivi ed a corredo del P.I.I.

Gli elaborati costitutivi della presente variante al P.I.I. sono:

Allegato A Relazione generale

Allegato B Schema di convenzione

Allegato C Costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria

Allegato E Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I.

Allegato G Relazione sul risparmio energetico

Allegato I Relazione viabilistica

Rapporto preliminare della proposta di PII e dei possibili effetti sull'ambiente

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO da tavola A33 a tavola A42 (serie a, b ed r)

ART. 4 - Attuazione degli interventi

Gli interventi all'interno dell'area soggetta a P.I.I. saranno attuati tramite Permesso di Costruire o SCIA nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di P.I.I..

ART. 5 - Destinazione d'uso degli immobili di progetto

Le destinazioni d'uso delle SIp previste sono "Attività ricettive" e "Attività con esse compatibili", comprese le aree di parcheggio di superficie e interrate.

Gli spazi liberi costituiscono "pertinenza" di uso pubblico e privato dell'insediamento.

ART. 6- Modalità d'intervento

Le modalità di intervento nel comparto di P.I.I. sono tutte inerenti e necessarie per la edificazione dei nuovi fabbricati.

ART. 7 - Aree pavimentate

Gli spazi inedificati saranno trattati a giardino e giardino pensile.

In dette aree sono vietate:

- le tettoie, autorimesse e costruzioni in genere;
- alterazioni morfologiche non previste nel P.I.I..

Oltre alla formazione di parcheggi interrati sono ammessi parcheggi a raso lungo la nuova strada di P.I.I. collegante via Marconi e via IV Novembre.

ART. 8 - Parti assoggettate a pubblico passaggio

La nuova strada di collegamento, di cui al precedente articolo, è destinata al **pubblico transito**.

ART. 9 - Vincoli progettuali

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;
- la superficie coperta, le altezze degli edifici, l'articolazione morfologica dei corpi di fabbrica;
- l'inviluppo edificabile relativo alle nuove edificazioni;

- i caratteri architettonici in coerenza con i materiali di finitura, la tipologia e le dimensioni delle aperture, le modanature e gli apparati decorativi;
- la localizzazione e il dimensionamento degli apparati pubblici.

Devono invece intendersi come indicazioni di massima, modificabili in sede di richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. O SCIA, il taglio delle unità immobiliari, lo schema dei piani interrati, la conformazione e l'esatta quota d'imposta delle coperture, le distribuzioni interne.

La quota di imposta e la pendenza delle falde di copertura del nuovo fabbricato su via IV Novembre, devono rispettare l'esatta conformazione della copertura del confinante fabbricato esterno al P.I.I..

Con riferimento alla tabella dei dati metrici riportata nella **tav. A34.b**, si propongono le seguenti varianti al PGT:

	PII approvato	VARIANTE
Densità fondiaria	3,49 m ³ /m ²	3,64 m ³ /m ²
Rapporto di copertura R	38,00%	41,00%

L'indice di Densità fondiaria aumenta lievemente per la realizzazione delle sale riunioni al piano interrato -1.

Il Rapporto di copertura R aumenta lievemente per la realizzazione della tettoia di collegamento dei corpi A e B.

ART. 10 — Norme sui materiali e sulle tecniche

Finitura delle superfici murarie di facciata.

Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:

- intonaco civile a base di calce;
- rivestimento delle pareti esterne in marmo o pannelli sintetici in aderenza o con parete ventilata;
- formazione di "cappotto" sulle pareti esterne.

Per le finiture di facciata sono vietati:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- mattoni a vista,
- verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce o ai silicati.

Inferriate

Le inferriate sulle finestre devono essere preferibilmente a disegno semplice costituite da tondi o quadri verticali eventualmente con piatti di irrigidimento orizzontale.

Le inferriate devono essere preferibilmente verniciate, preferibilmente con colore scuro.

Serramenti

Nel caso siano richiesti sistemi di oscuramento delle aperture esterne, sono ammessi gli avvolgibili (tapparelle), con cassonetto interno e veletta esterna conforme alla finitura della facciata.

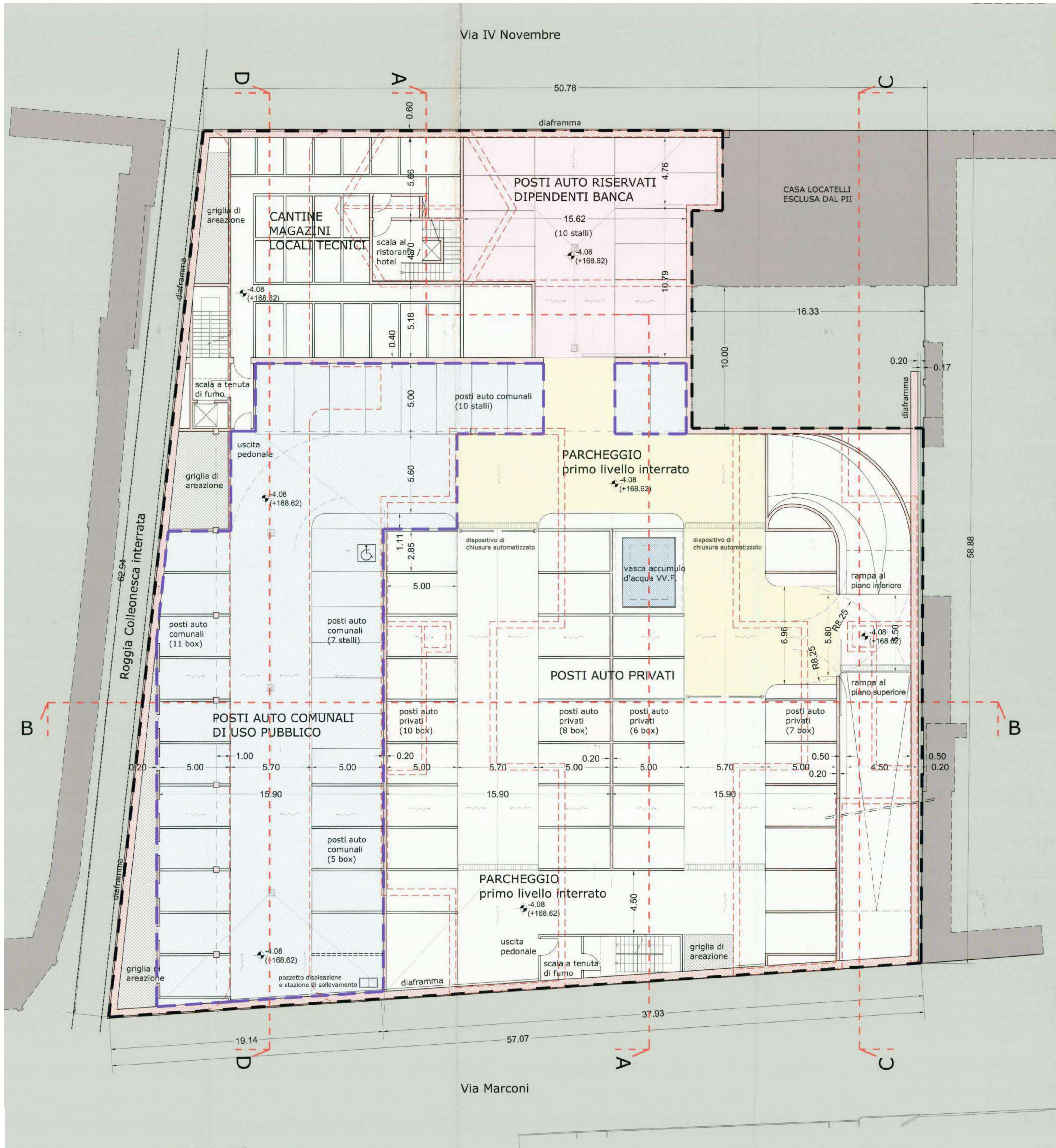
Porte, portoni, ingressi

Porte, portoni e portoncini devono essere di norma realizzati in metallo, o in legno verniciato, o laminato plastico con disegno semplice.

I portoni di grandi dimensioni devono essere di norma realizzati in legno senza telai metallici a vista e verniciati con colori coprenti e opachi o satinati.

Coperture degli edifici

E' prescritto l'impiego di tetti piani, eventualmente protetti da pavimento galleggiante salvo l'edificio su via IV Novembre con la copertura prevista a falde.



PII "CAMPIONE VIGNALE"	
Quadro dimensionale nepilografico	
Piani interrati	
1° LIVELLO INTERRATO	sup. netta (mq)
posti auto privati	875,20
posti auto comunali	740,53
posti auto dipendenti banca	228,01
totale sup. parcheggi	1.843,74
magazzini e cantine	184,80
rampa di accesso	198,25
DOTAZIONE PARCHEGGI	quantità (n°)
box privati	31
posti auto dipendenti banca	10
box comune Verdello	16
stalli comune Verdello (2,50m)	17
totale posti auto	74
cantine e magazzini	24
RAPPORTI AREANTI	sup. (mq)
sup. areante parcheggi	26.579+36.257+8.55+27.203
sup. areante minima richiesta	98.589
1/25 della sup. a parcheggio	73.750
sup. areante cantine e magazzini	17.835
sup. areante minima richiesta	7.784

LEGENDA

- Area a parcheggio riservata ai dipendenti della banca
- Posti auto ad uso pubblico
- Area a parcheggio ceduta al Comune di Verdello
- Rampa e corselli ad uso promiscuo
- Area oggetto di PII
- Proiezione edifici soprastanti

NB: la quota relativa di riferimento +0.00 corrisponde alla quota assoluta + 172,70 slm

I due piani interrati sono dotati di impianto di spegnimento automatico (sprinkler)





INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl

Sede legale, Direzione e Uffici: via Ungaretti, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Comitente: Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPIONE VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Disegno n°: **A38.a**

Scala: 1:100

Commissa: 1505

File: 150

Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

Il Committente: _____ Il Progettista: _____

A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. srl - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.

LEGENDA

Area oggetto di P.I.L.

Lastrico solare a parcheggio, ceduto al Comune di Verdello

Locali che costituiscono S.I.P.

Destinazione dei locali che costituiscono S.I.P.

locale tecnico
4,20 m²

Locali che non costituiscono S.I.P.
e vani/aree comuni ad uso promiscuo

POSTI AUTO AD
USO PUBBLICO

POSTI AUTO HOTEL

POSTI AUTO BANCA

POSTI AUTO PRIVATI

FOGNATURA
ESISTENTE

ACQUE BIANCHE

ROGGIA COLLEONI
INTERATA

ACQUE NERE

NOTA:

LA QUOTA RELATIVI DI RIFERIMENTO +0,00m, CORRISPONDE ALLA QUOTA ASSOLUTA RELATIVA +172,70m s.l.m (sul livello del mare)

Nota: 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.

INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO s.r.l.

IPT

Sede legale, Direzione e Ufficio: via Ungaretti, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Comittente:
Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto:
VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO
"CAMPO VIGNALE"
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Disegno n°:
A38.b

Oggetto:
STATI DI PROGETTO
PIANTA PRIMO LIVELLO INTERRATO

Scala:
1:100
Commissa:
1505
File:
150

Revisione: Data: Descrizione: Redazione: Verifica: Approvazione:

0

15/06/2016

Emissione

M. Biasin

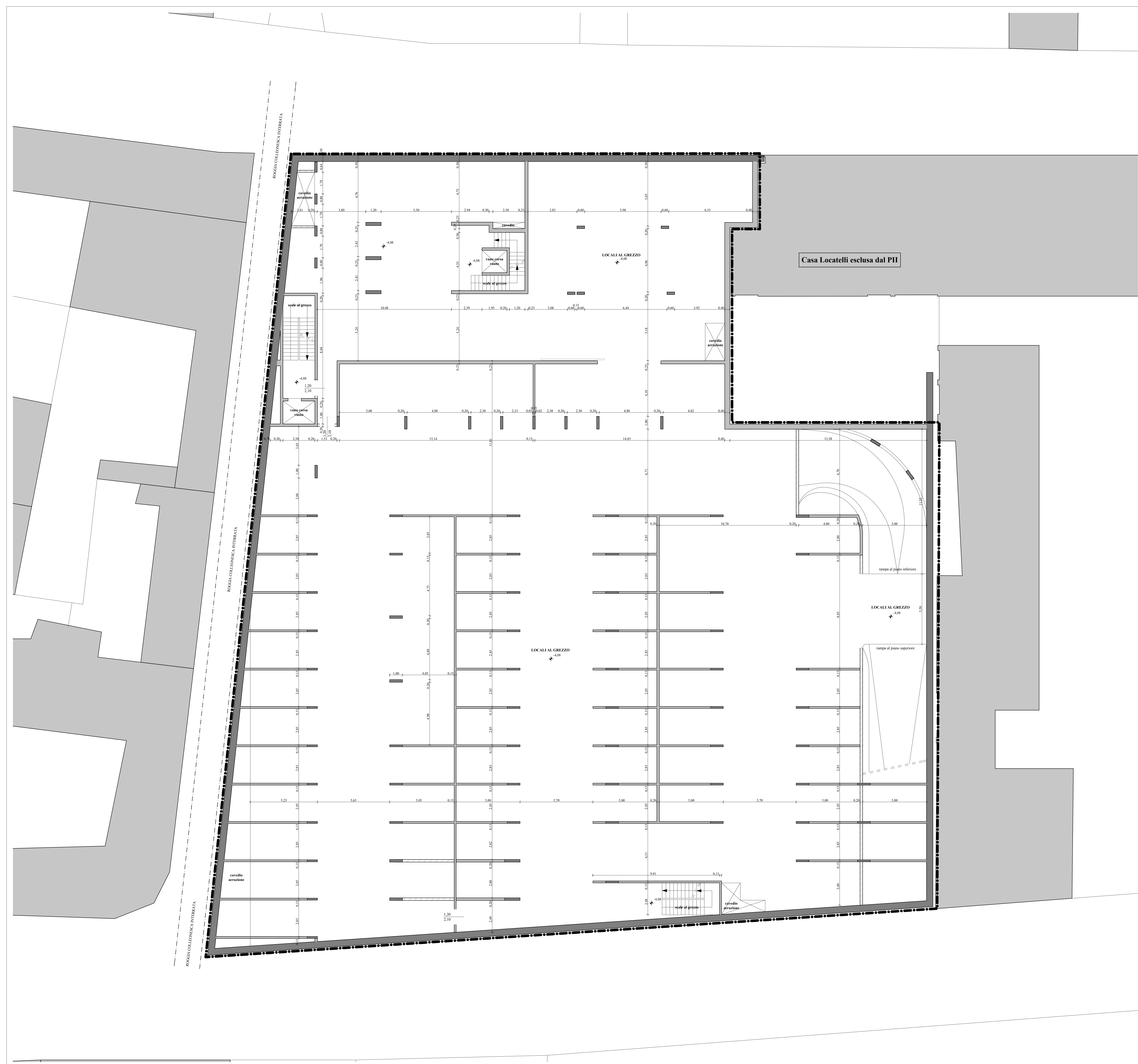
M. Riolfo

D. Ferro

Il Committente:

Il Progettista:

A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. s.r.l. - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.





INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO s.r.l. IPT

Sede legale, Direzione e Uffici: via Ungaretti, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it



Disegno n°:

A38.r

Comitatore:
Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto:
VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO
"CAMPO VIGNALE"
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Disegno n°:
A38.r

Oggetto:
RILIEVO DELLO STATO ATTUALE
PIANTA PRIMO LIVELLO INTERRATO

Scala:
1:100
Comma:
1505
File:
150

Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

Il Comitatore:

Il Progettista:

A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. s.r.l. E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.

LEGENDA

Area oggetto di P.I.L.

Lastrico solare a parcheggio, ceduto al Comune di Verdello

HOTEL

4,50 m²

Locali che costituiscono S.I.P.

Destinazione dei locali che costituiscono S.I.P.

locale tecnico

4,20 m²

Locali che non costituiscono S.I.P. e vani/aree comuni ad uso promiscuo

POSTI AUTO AD USO PUBBLICO

POSTI AUTO HOTEL

POSTI AUTO BANCA

POSTI AUTO PRIVATI

FOGNATURA ESISTENTE

ACQUE BIANCHE

ROGGIA COLLEONI INTERRATA

ACQUE NERE

NOTA:

LA QUOTA RELATIVI DI RIFERIMENTO +0,00m, CORRISPONDE ALLA QUOTA ASSOLUTA RELATIVA +172,70m slm (sul livello del mare)

Nota: 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.

INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO s.r.l.

IPT

Sede legale, Direzione e Uffici: via Ungaretti, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Comittente:

Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto:

VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO
"CAMPO VIGNALE"
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Disegno n°:

A39.b

Oggetto:

STATI DI PROGETTO
PIANTA SECONDO LIVELLO INTERRATO

Scala:

1:100
1505
150

Revisione:

Data:

Descrizione:

Redazione:

Verifica:

Approvazione:

0

15/06/2016

Emissione

M. Biasin

M. Riolfo

D. Ferro

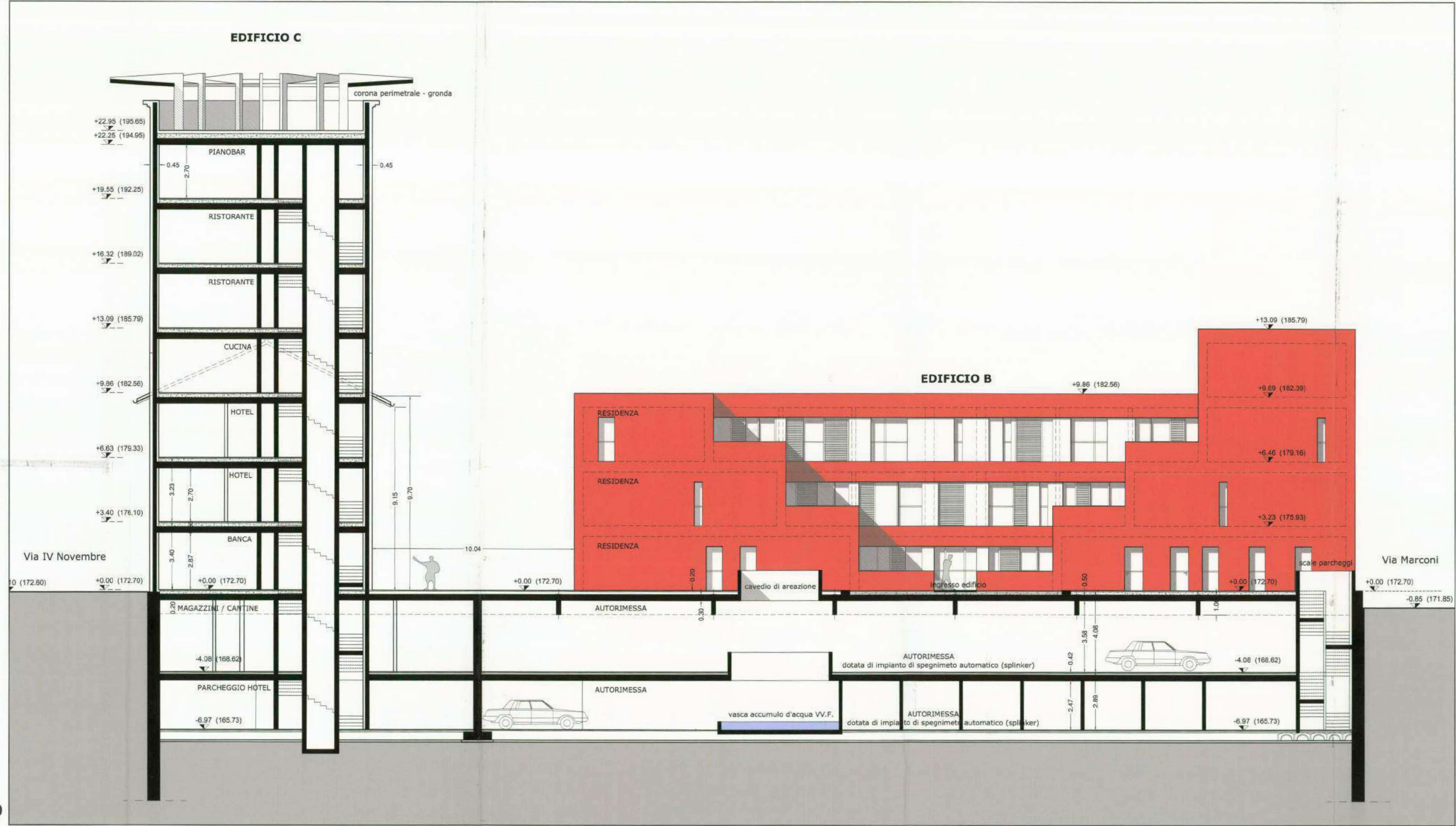
Il Committente:

Il Progettista:

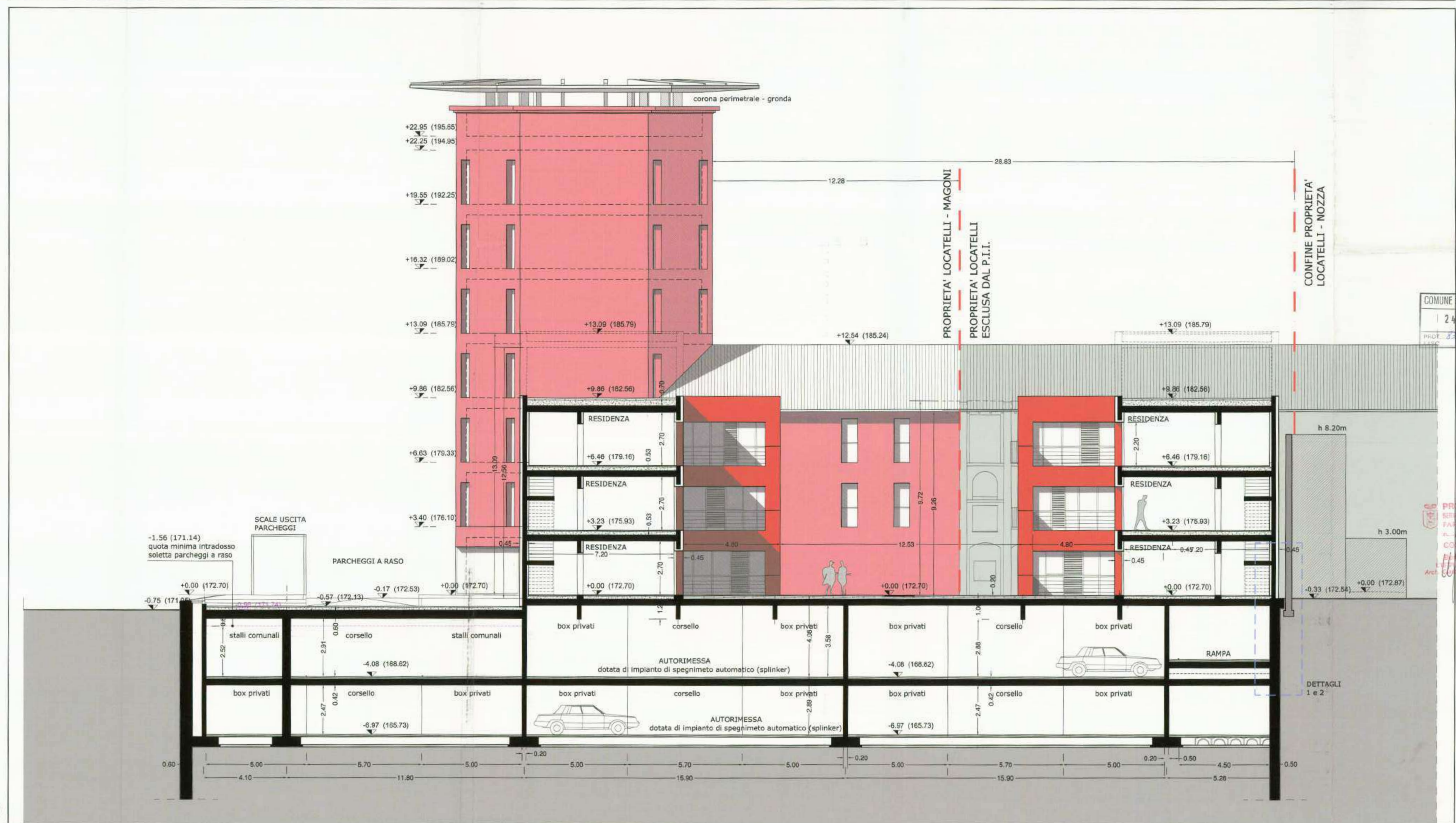
A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. s.r.l. - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.



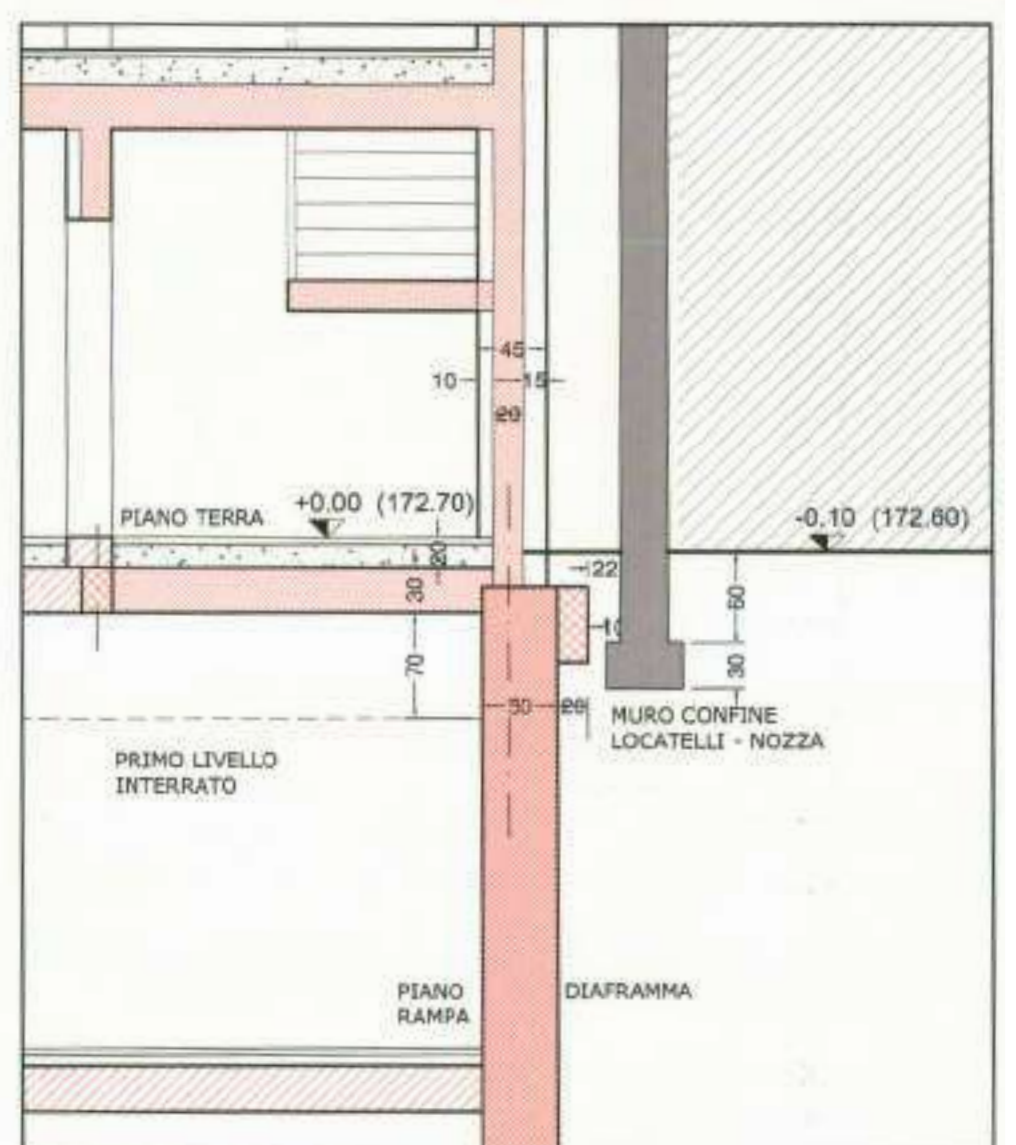
A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. srl - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.



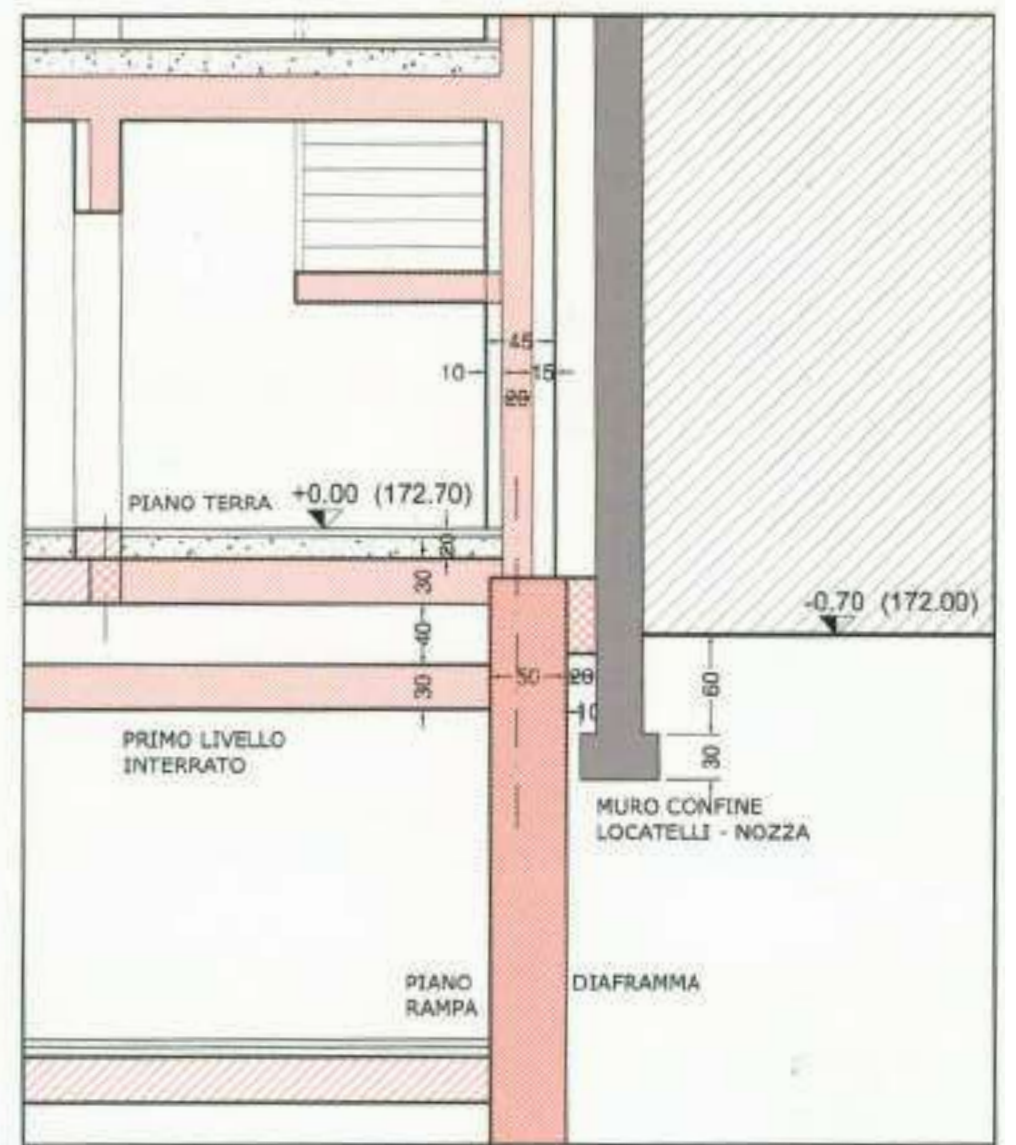
SEZIONE AA - scala 1:100



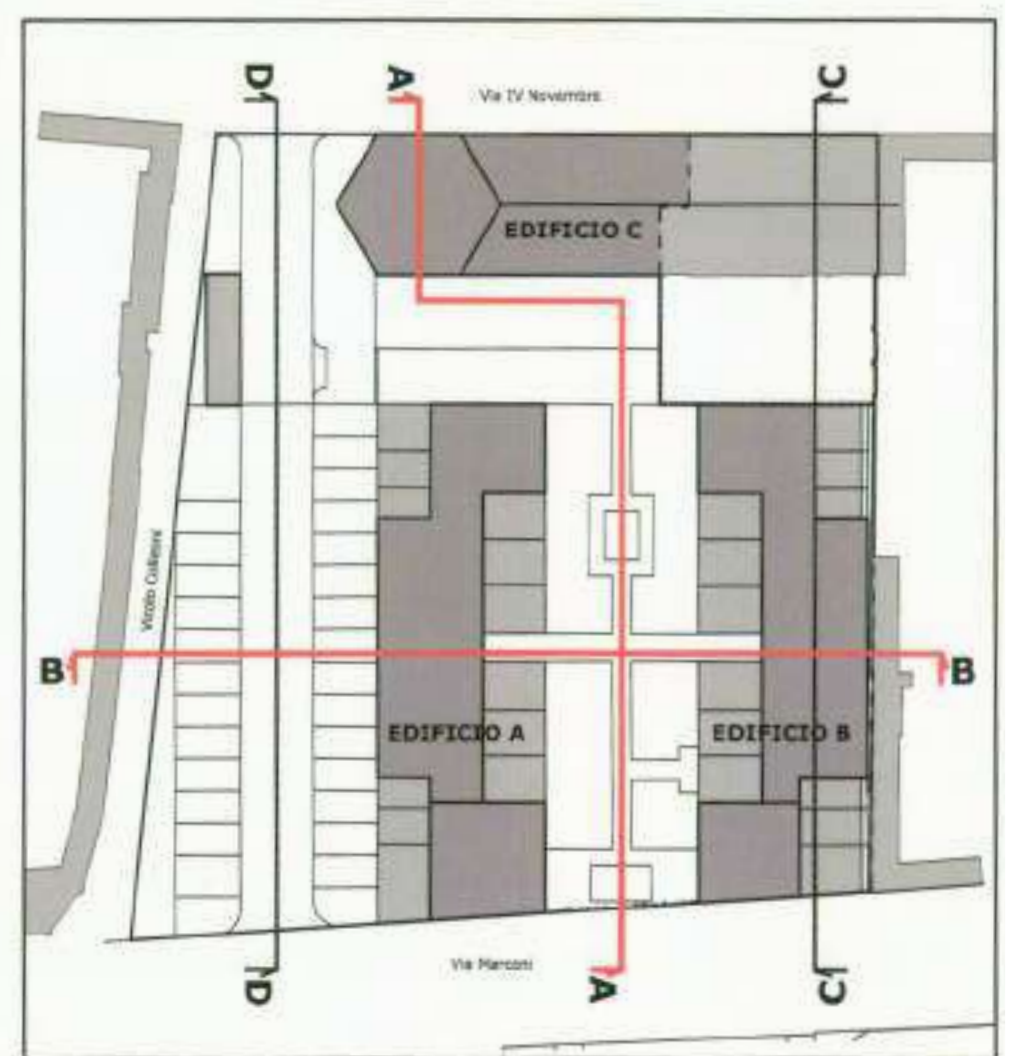
SEZIONE BB - scala 1:100



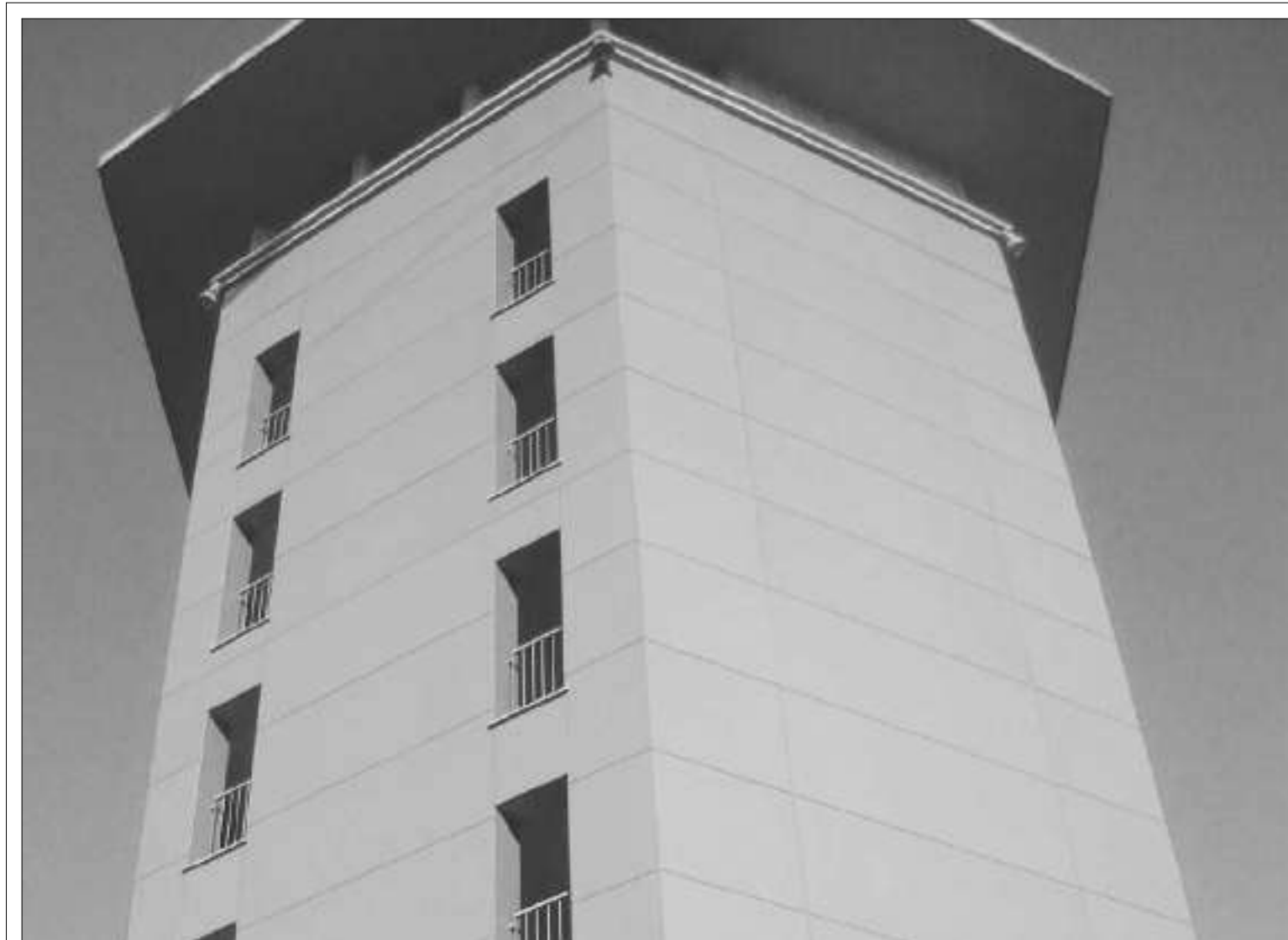
Dettaglio 1 - punto di distacco massimo - scala 1:50



Dettaglio 2 - punto di distacco minimo - scala 1:50



NB: la quota relativa di riferimento +0.00
corrisponde alla quota assoluta + 172,70 slm



INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO s.r.l. IPT
Sede legale, Direzione e Uffici: via Ungaretti, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Comitente: **Immobiliare Miriade S.r.l.**
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto: **VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO
"CAMPO VIGNALE"
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO**

Disegno n°: **A40.a**

Scala: **VARIE**

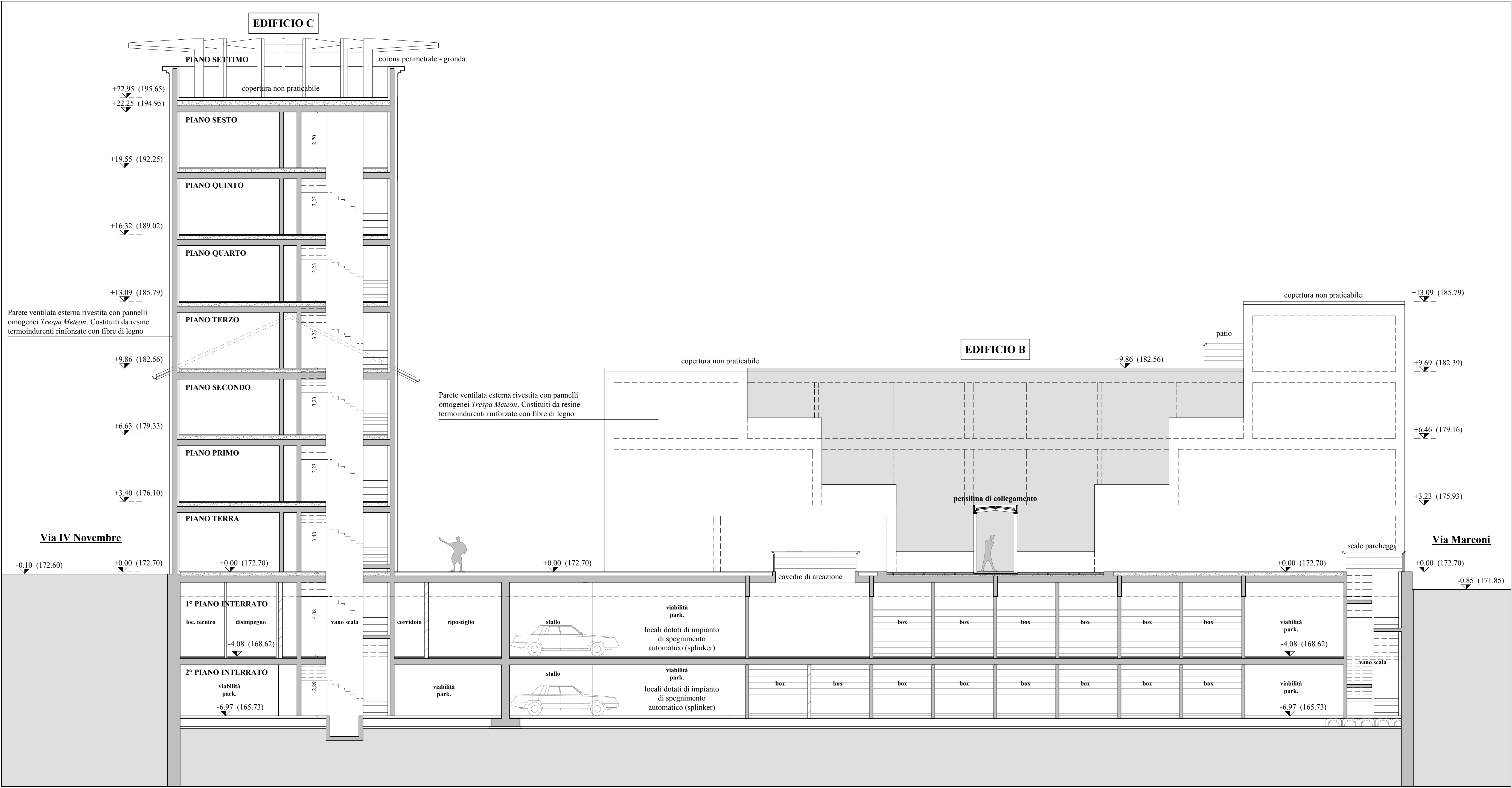
Commessa: **1505**

File: **150**

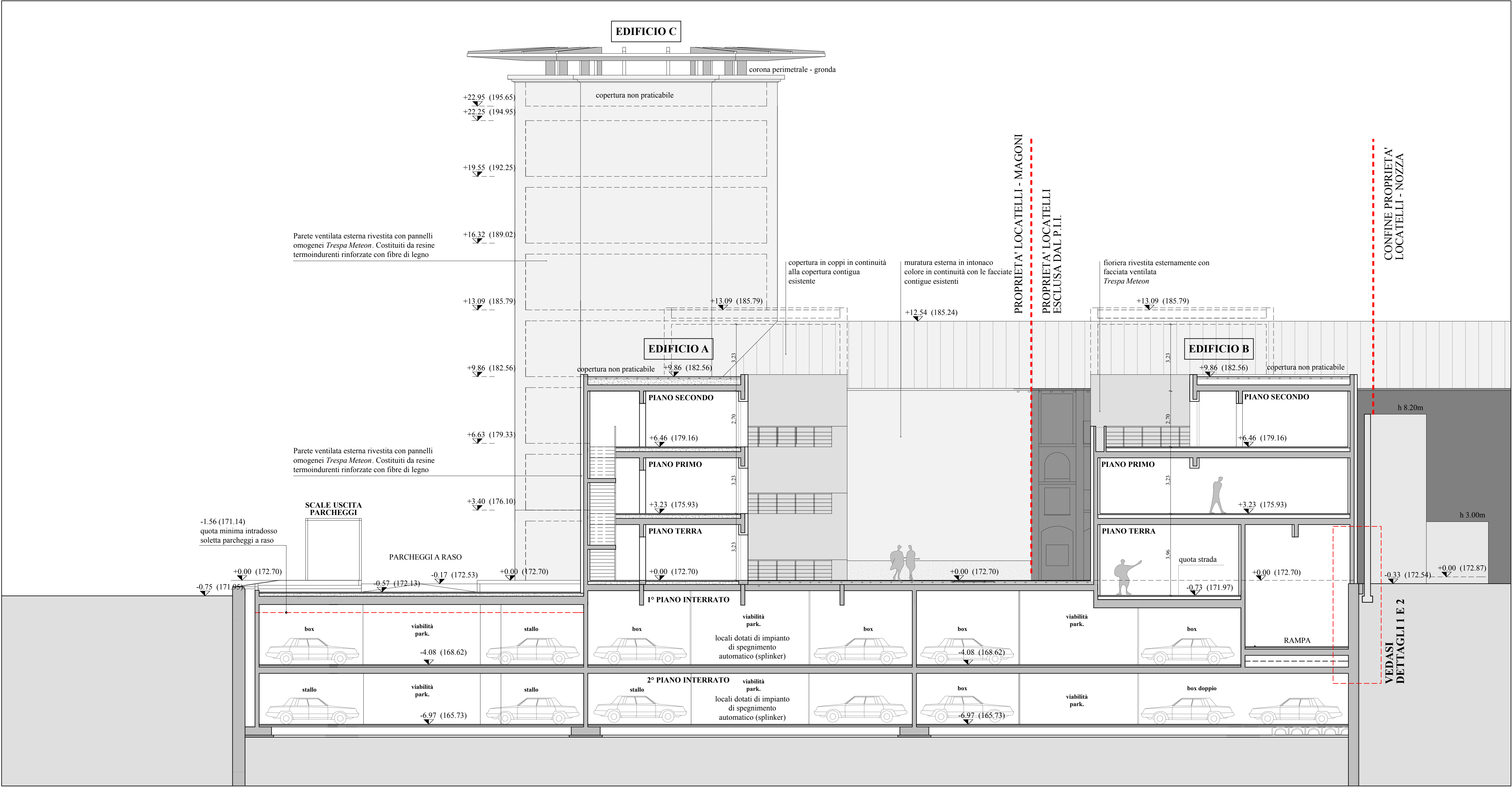
Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

Il Committente: _____ Il Progettista: _____

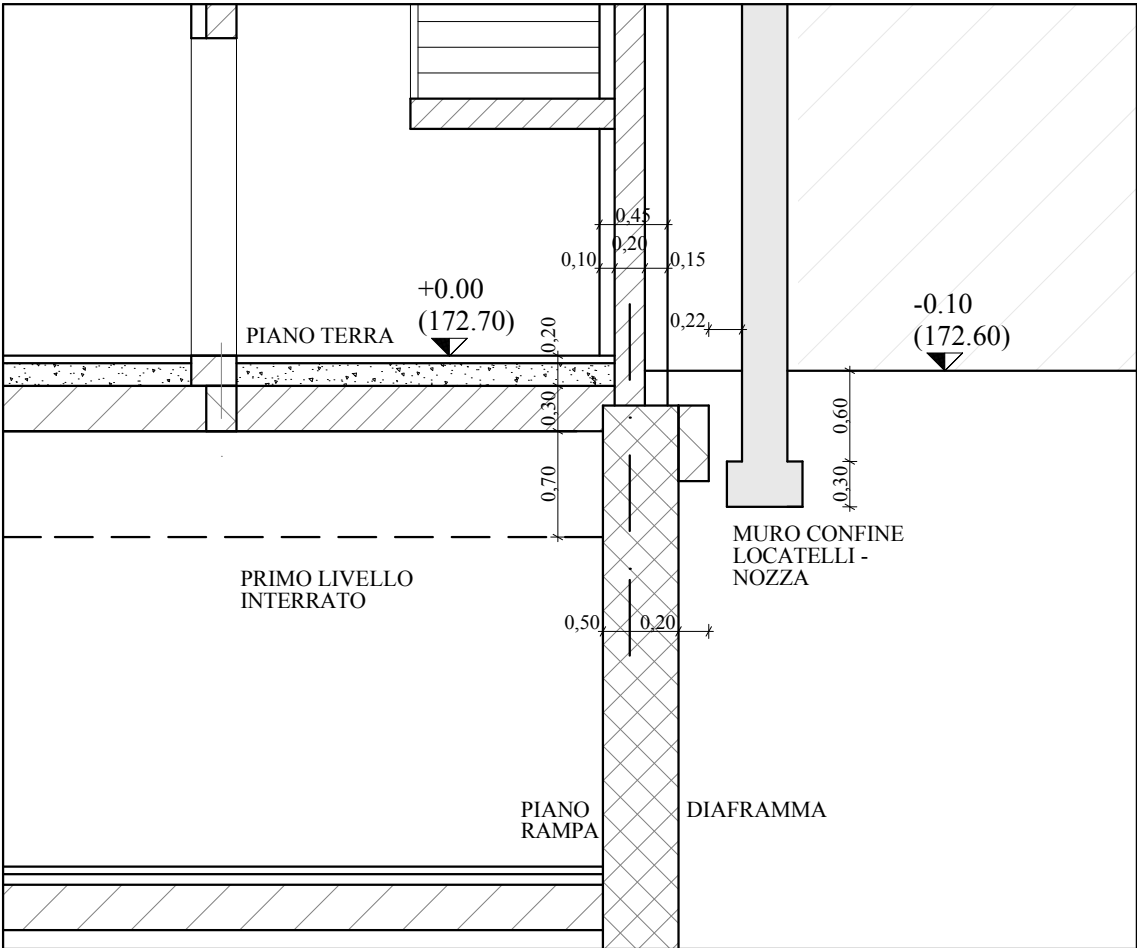
A termini di legge il presente documento è di proprietà della IPT. si è vietata la riproduzione e trasmissione anche parziale senza preventiva autorizzazione.



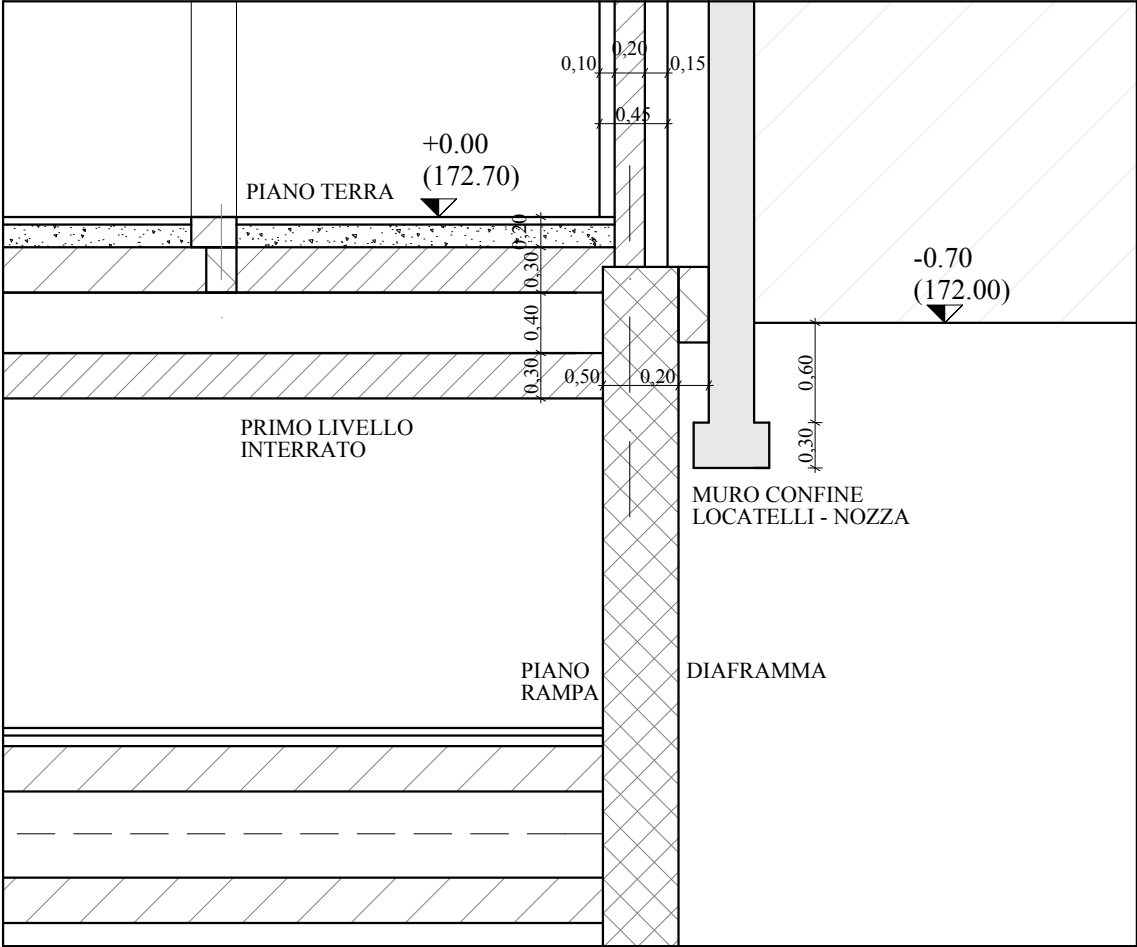
SEZIONE A-A - Scala 1:100



SEZIONE B-B - Scala 1:100



DETTAGLIO 1 - Punto di massimo distacco
Scala 1:50



DETTAGLIO 2 - Punto di minimo distacco
Scala 1:50







INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO s.r.l.

Sede legale, Direzione e Uffici: via Ungaretti, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Comitente: Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Disegno n°: A40.b

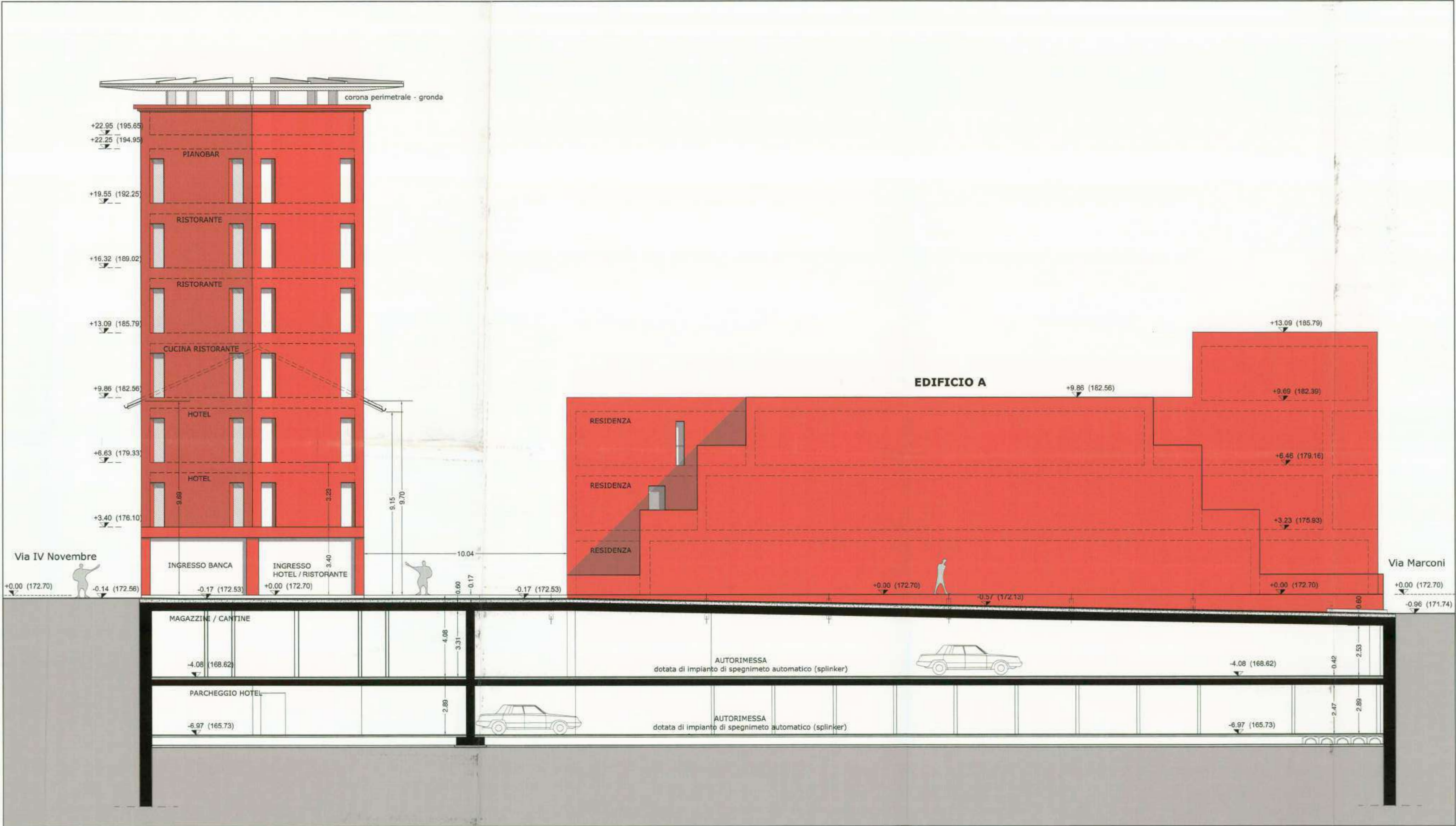
Scal: 1:50, 1:500, 1:100
Commissa: 1505
File: 150

Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Basin	M. Riolfo	D. Ferro

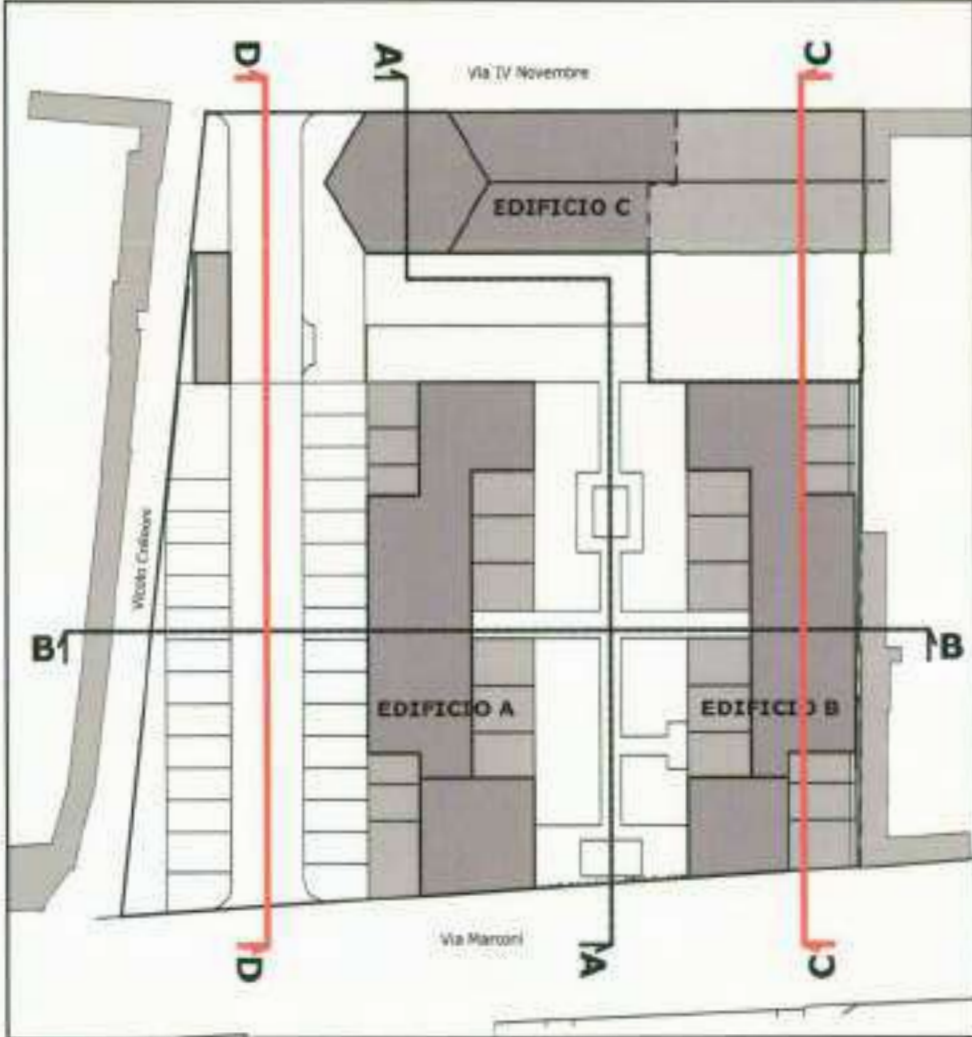
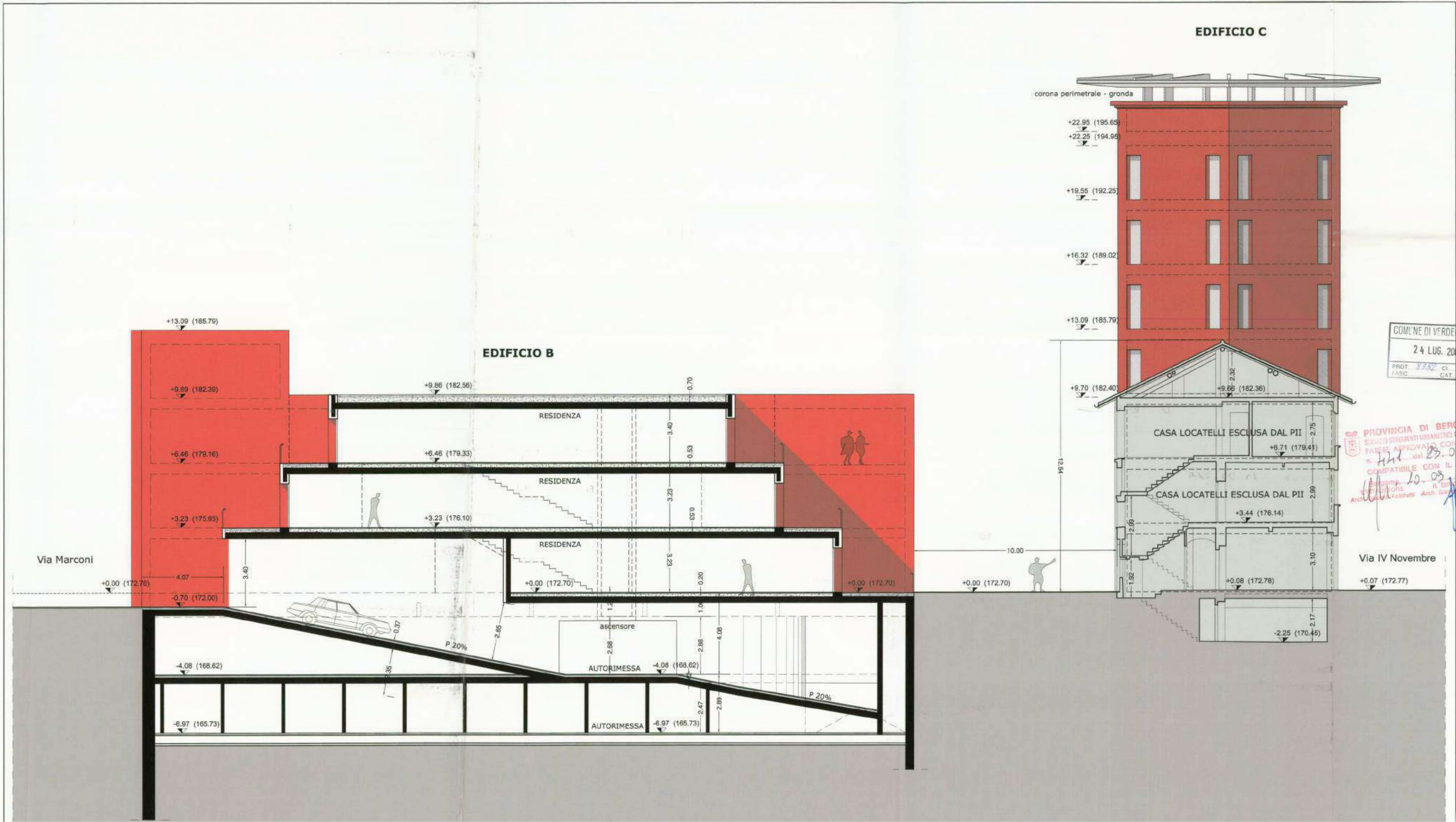
Il Committente: _____ Il Progettista: _____

A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. s.r.l. - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.

SEZIONE DD - scala 1:100



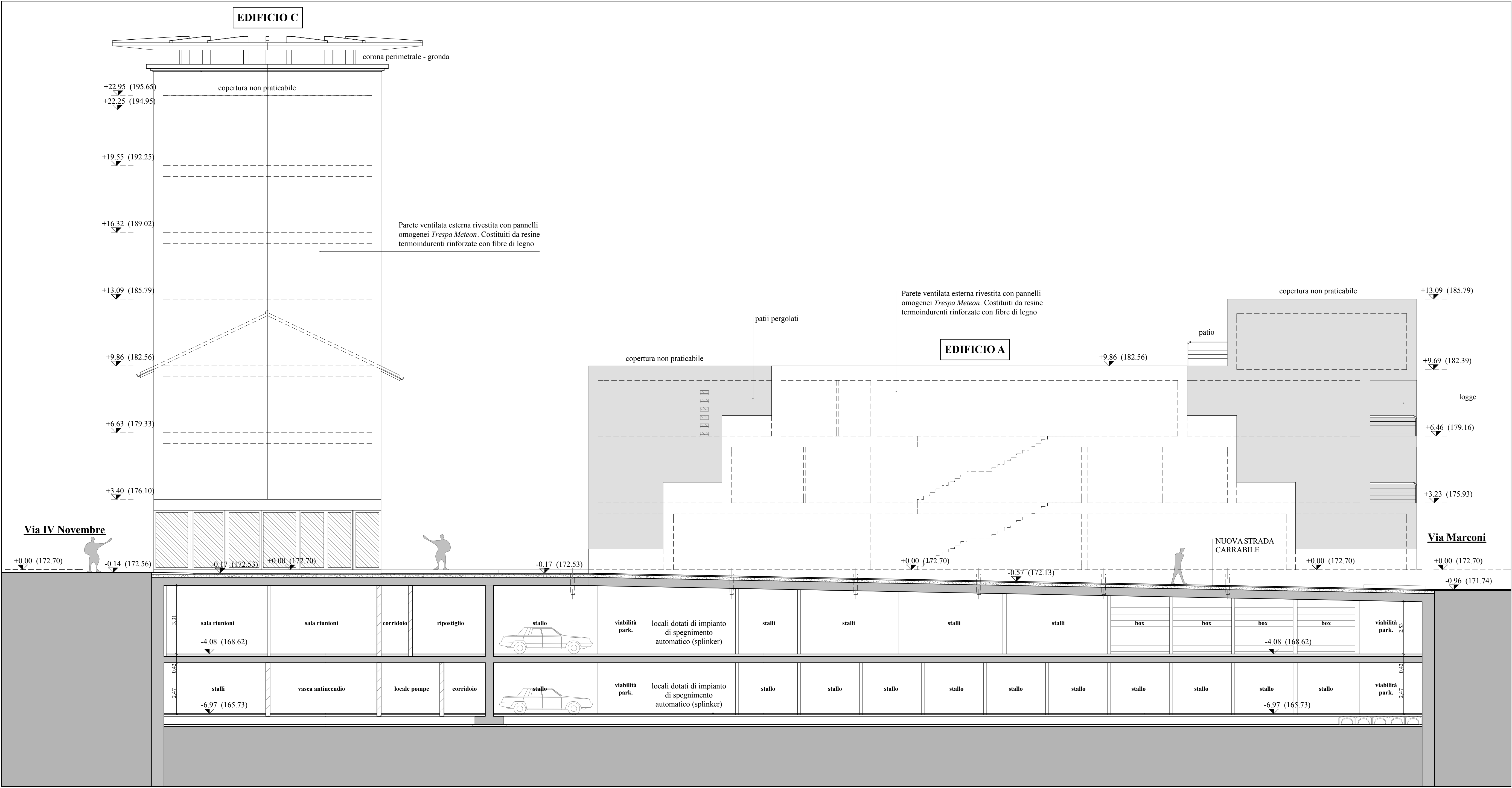
SEZIONE CC - scala 1:100



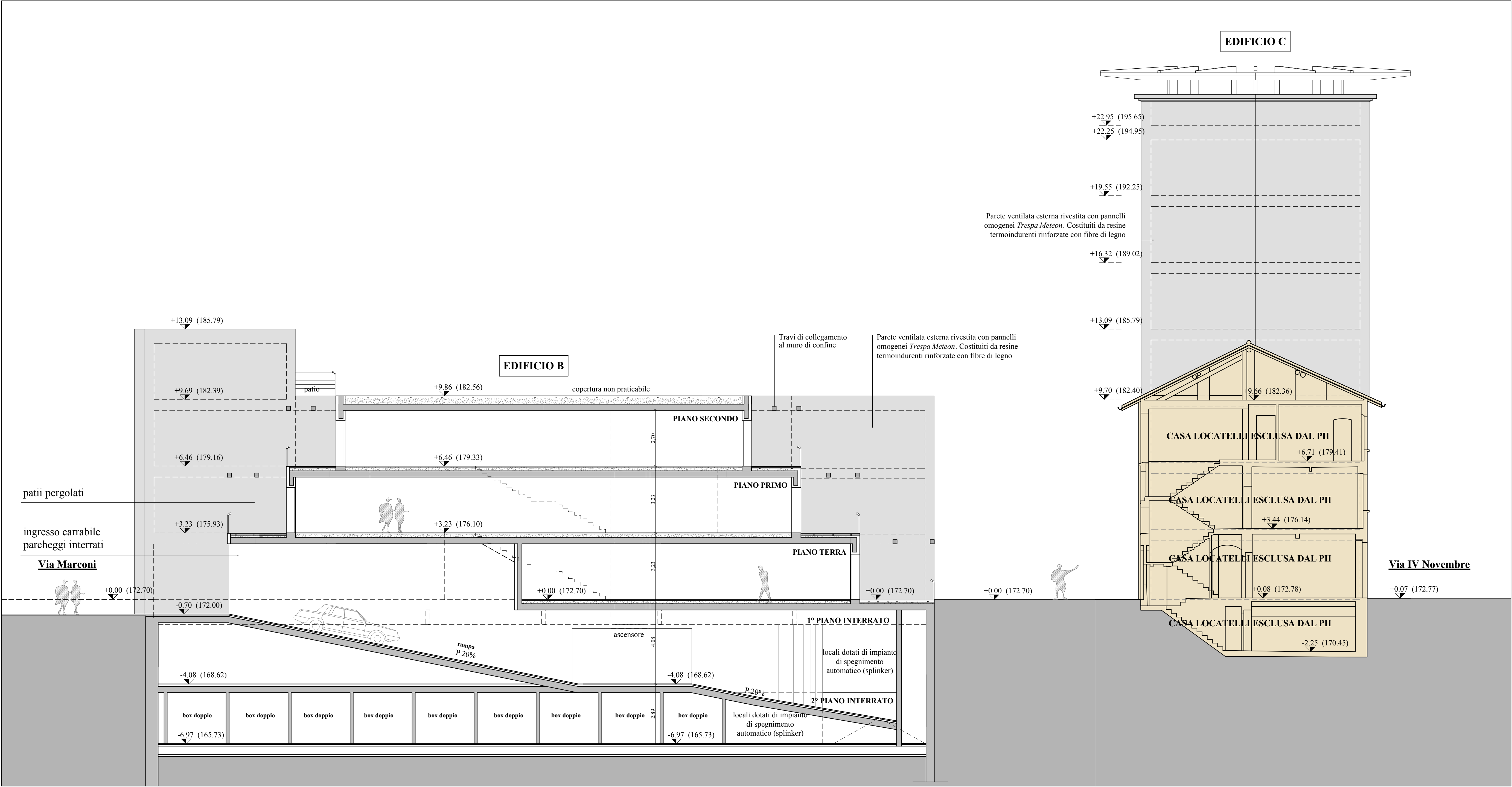
NB: la quota relativa di riferimento +0.00
corrisponde alla quota assoluta + 172,70 slm



					
INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl I.P.T. s.r.l.					
Sede legale, Direzione e Uffici: via Uruguay, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it					
Committente: Immobiliare Miriade S.r.l. via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)		Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO		Disegno n°: A41.a	
Oggetto: STATO AUTORIZZATO SEZIONI CC - DD				Scala: 1:100 1:500 1:50	
Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro
Il Committente:			Il Progettista:		
A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. s.r.l. - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.					



SEZIONE D-D - Scala 1:100



SEZIONE C-C - Scala 1:100





INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO s.r.l.



IP.T.



DIPIC

Comitente:
Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto:
VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO
"CAMPO VIGNALE"
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Disegno n°:
A41.b

Oggetto:
STATI DI PROGETTO
SEZIONI CC - DD

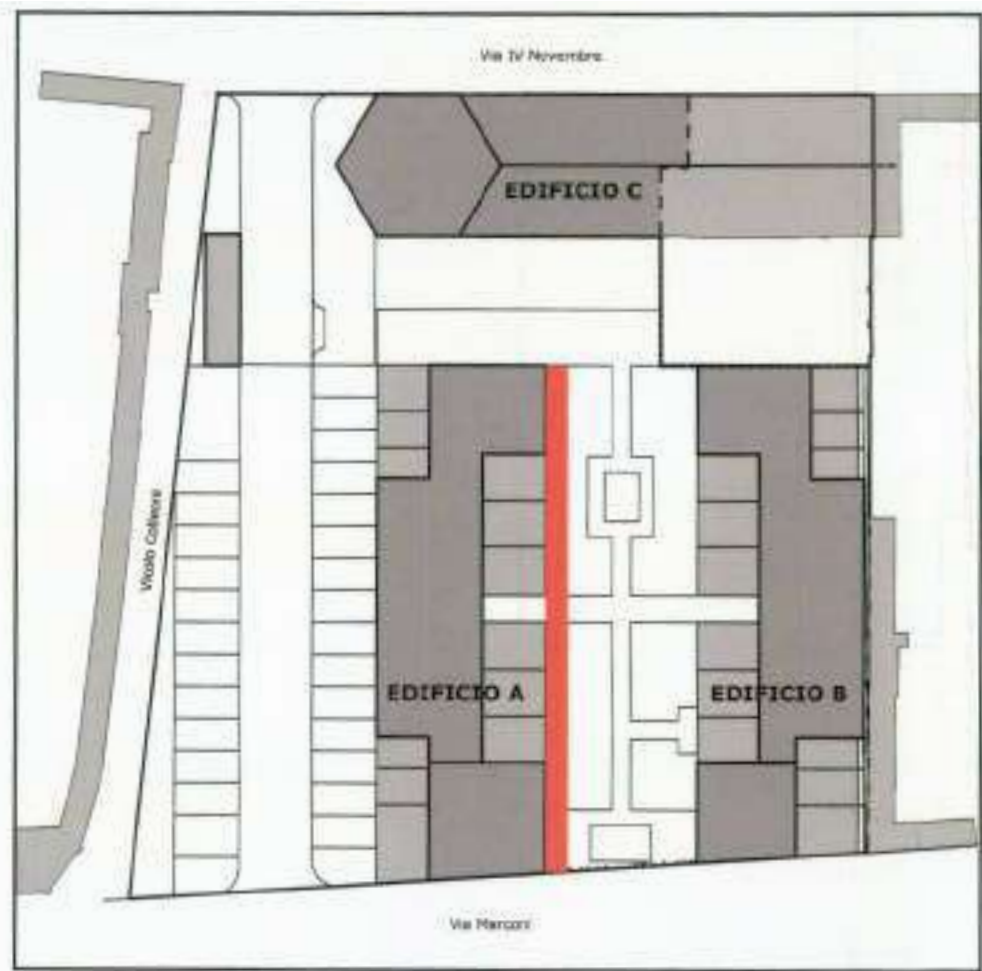
Scale:
1:100, 1:500
Commissa:
1505
File:
150

Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

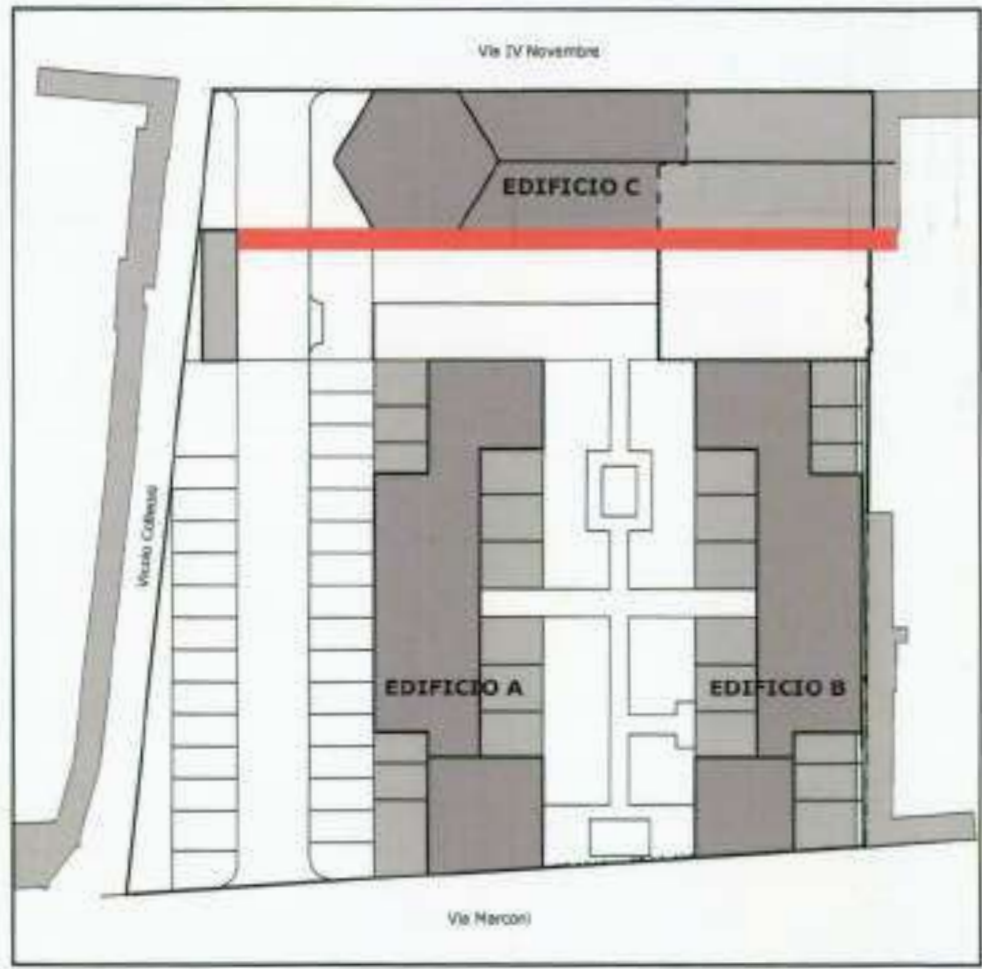
Il Committente:

Il Progettista:

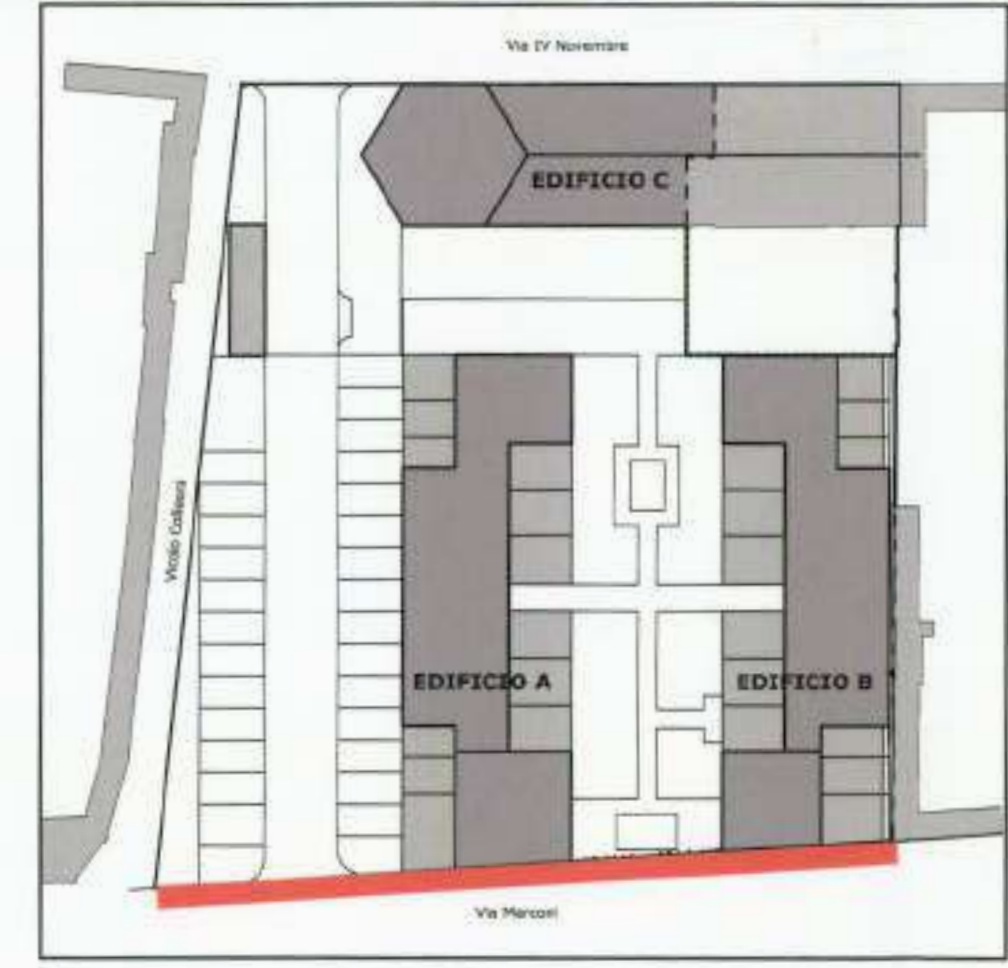
A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. s.r.l. - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.



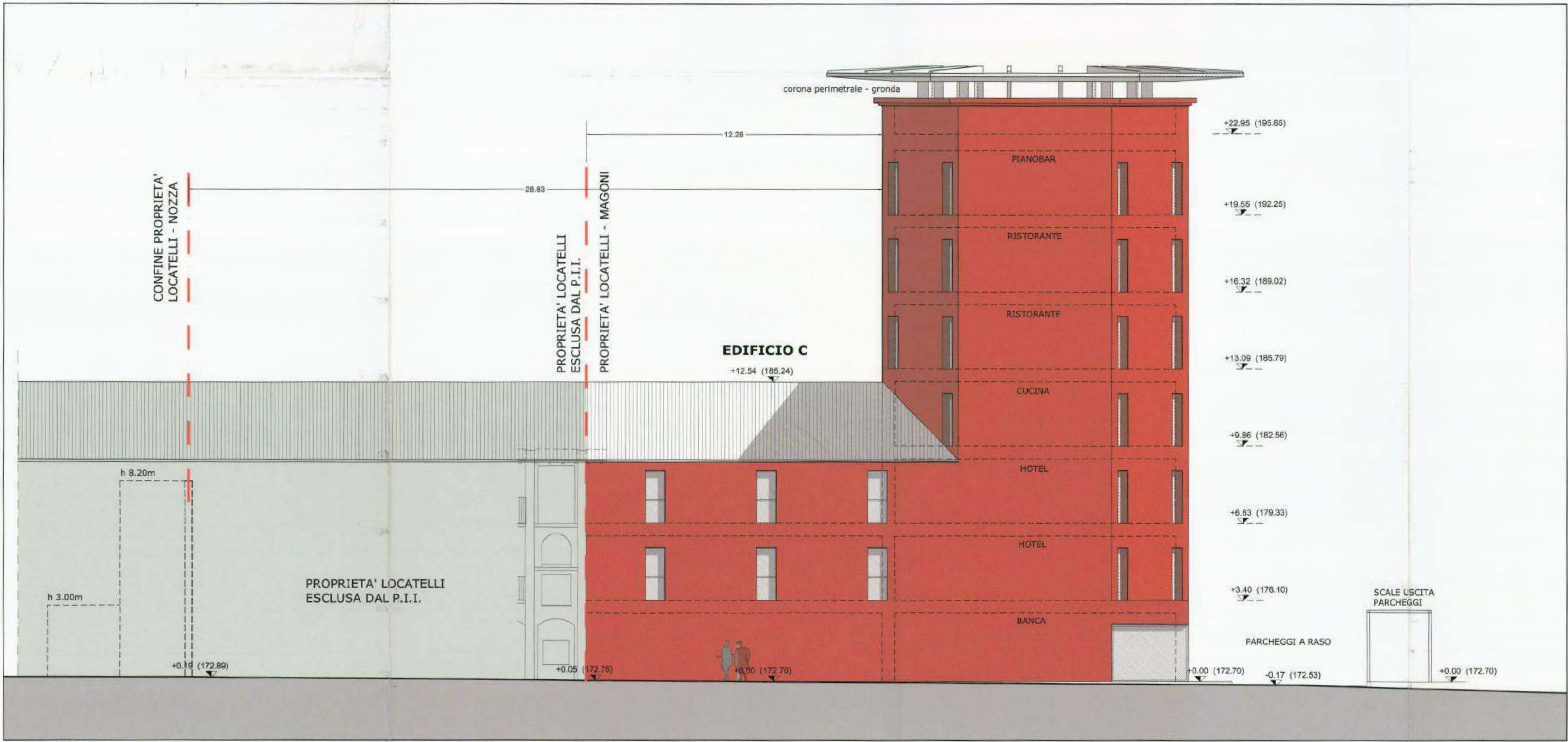
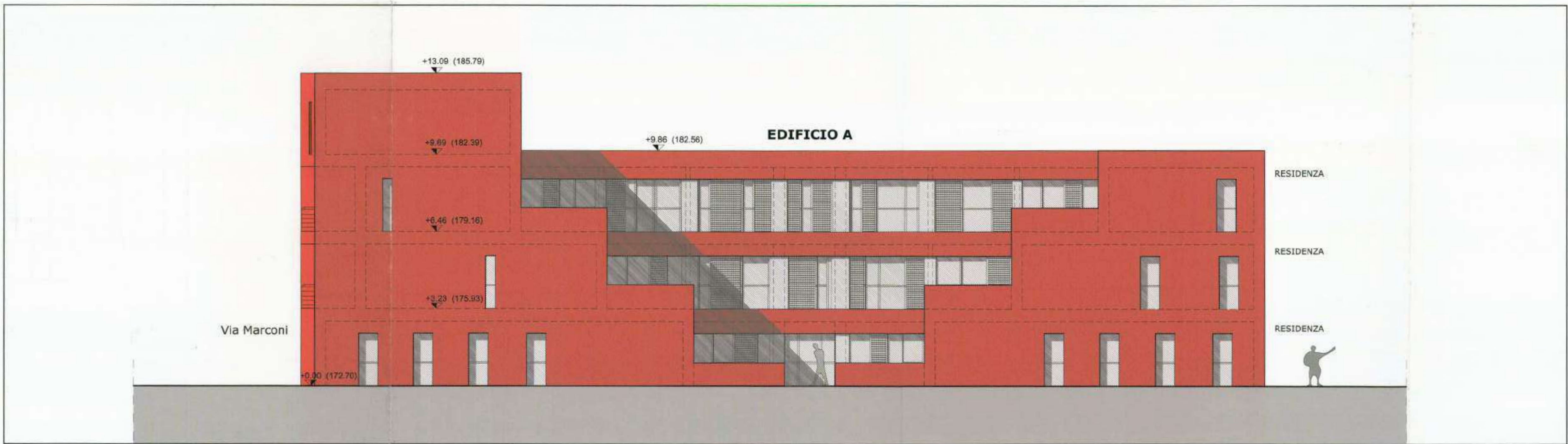
PROSPETTO EDIFICIO A - scala 1:100



PROSPETTO NORD - scala 1:100



PROSPETTO SUD - scala 1:100





INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl



24 LUG. 2016

Comitente:
Immobiliare Miriade S.r.l.
via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)

Progetto:
VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO
"CAMPO VIGNALE"
TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI
VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Disegno n°:
A42.a

Oggetto:
STATO AUTORIZZATO
PROSPETTI

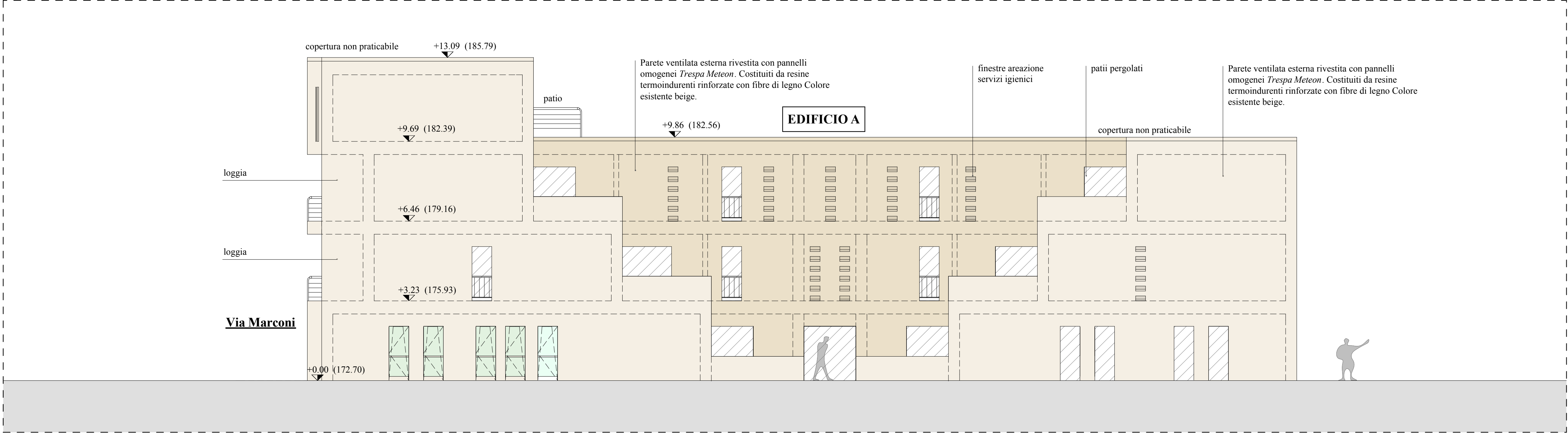
Scale:
1:100
Commessa:
1505
File:
150

Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro

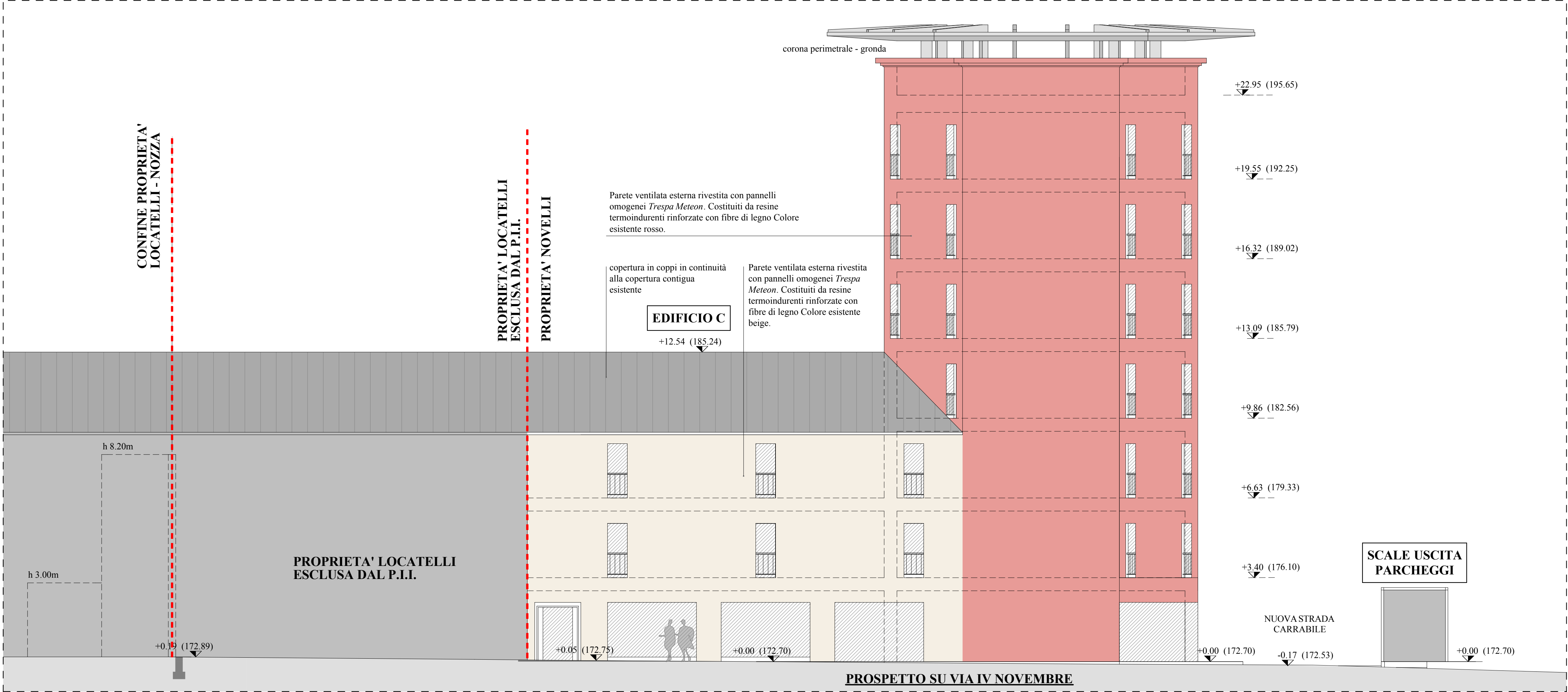
Il Committente:

Il Progettista:

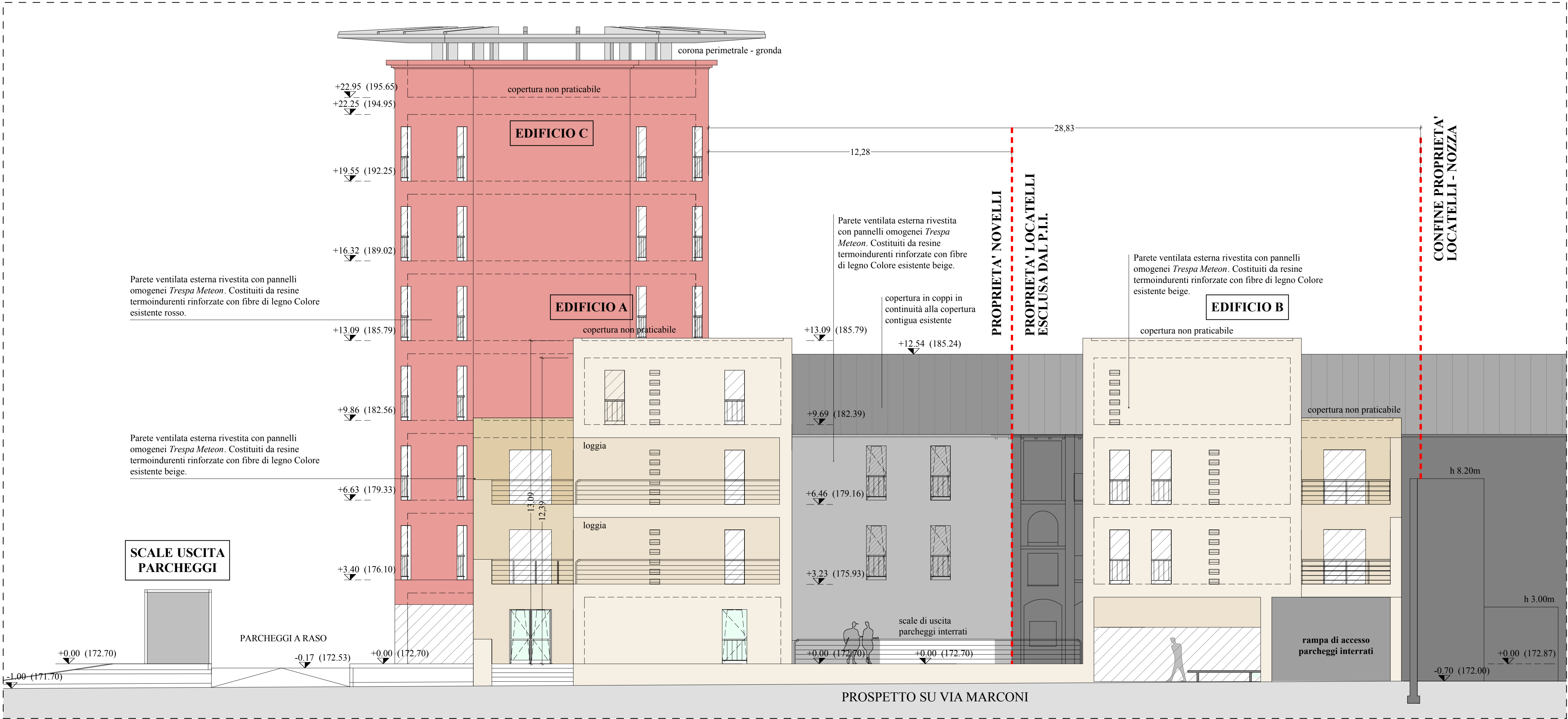
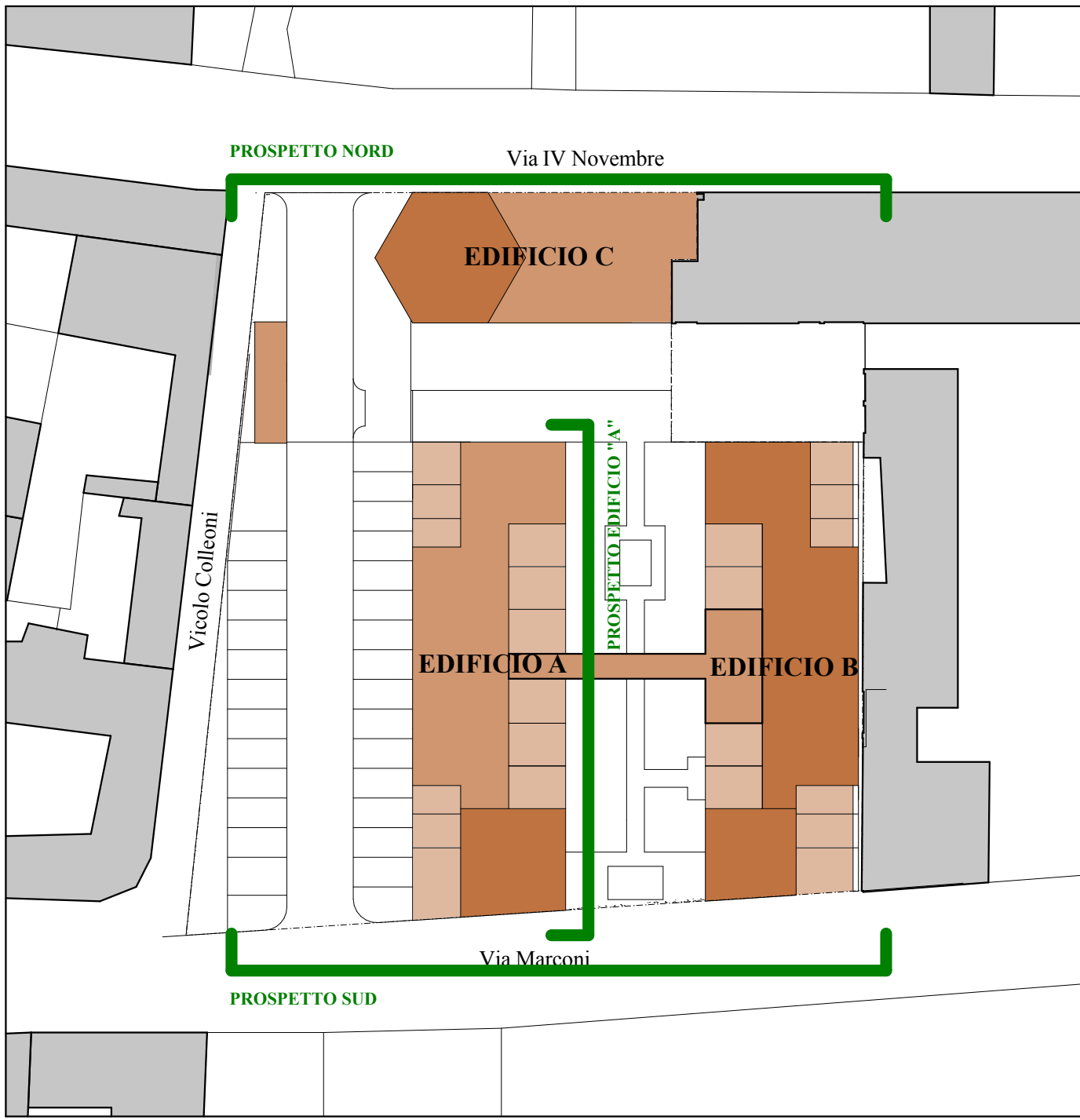
A termini di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. srl - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione.



PROSPETTO EDIFICIO "A"
Scala 1:100



PROSPETTO NORD
Scala 1:100



PROSPETTO SUD
Scala 1:100





INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl
 Sede legale, Direzione e Uffici: via Uruguay, 20 - 35127 Padova - Tel. 049-870.16.16 - Fax 049-870.13.56 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it




Comittente: Immobiliare Miriade S.r.l. via Marconi snc, 24049 - Verdello (BG)		Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO		Disegno n°: <div>A42.r</div>	
Oggetto: RILIEVO DELLO STATO ATTUALE PROSPETTI				Scala: 1:500, 1:100 Commessa: 1505 File: 150	
Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasin	M. Riolfo	D. Ferro
Il Committente:			Il Progettista:		
A meno di legge il presente documento è di proprietà della I.P.T. srl - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E TRASMISSIONE ANCHE PARZIALE senza preventiva autorizzazione					

COMUNE DI VERDELLO
Provincia di Bergamo

AVVISO DI ADOZIONE E DEPOSITO DEGLI ATTI DELLA VARIANTE AL P.I.I. DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E G. MARCONI IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE P.G.T. AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/05 E S.M.I.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visto l'art. 92 c. 1, l'art. 14 c. 5 e l'art. 13 c. 4-12 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

RENDE NOTO

che la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 19/04/2017, avente ad oggetto: *ADOZIONE VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E G. MARCONI IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE P.G.T.* è depositata unitamente a tutti gli elaborati progettuali, presso la Segreteria Comunale, per trenta giorni consecutivi, dal 21/04/2017 al 20/05/2017, ed è pubblicata sul sito web del Comune di Verdello. Durante il suddetto periodo, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati ed entro trenta giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, pertanto entro il 19/06/2017, può altresì presentare osservazioni. Del presente avviso è data comunicazione tramite pubblicazione all'albo pretorio, sul sito istituzionale, sul B.U.R.L. e su di un quotidiano a diffusione locale.

Verdello, lì 20/04/2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Ing. Moretti Giovanni

COMUNE DI VERDELLO
Provincia di Bergamo

AVVISO DI APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE AL P.I.I. DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E G. MARCONI IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE P.G.T.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visto l'art. 92 c. 1, l'art. 14 c. 5 e l'art. 13 c. 4-12 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

RENDE NOTO

che il Consiglio Comunale di Verdello nella seduta del 21/06/2017, con propria deliberazione n°11, ha approvato la Variante al P.I.I. di iniziativa privata denominato "Campo Vignale" tra le vie IV Novembre e G. Marconi in variante allo strumento urbanistico vigente P.G.T.. Gli atti costituenti il Piano sono depositati presso gli uffici comunali e pubblicati sul sito internet del Comune (www.comune.verdello.bg.it) per consentirne la libera visione a chiunque ne abbia interesse.

Verdello, lì 23/06/2017

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
F.to Ing. Giovanni Moretti



COMUNE DI VERDELLO

Provincia di Bergamo

Protocollo generale n° 786
Verdello, Li 02 febbraio 2017

AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RELATIVO ALLA VARIANTE AL P.I.I. "CAMPO VIGNALE" IN VARIANTE AL PGT PRESENTATO DALLA SOCIETA' "MIRIADE SRL"

Visti:

- Vista la Legge Regionale n. 12 del 11 Marzo 2005 per il Governo del Territorio e s.m.i.;
- Visto il decreto legislativo 3 Aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.;
- Visti gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 Marzo 2007 n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. VIII/6420 del 27 Dicembre 2007 e s.m.i.;
- Vista la delibera di Giunta Regionale n. 9/761 "Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi – Vas – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 Giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 Dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 Dicembre 2009, n.8/10971;
- Vista la circolare del 14/12/2010 della Direzione Generale Territorio ed Urbanistica della Regione Lombardia avente ad oggetto "L'applicazione della Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS nel contesto comunale";
- La deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 18/11/2016.

SI RENDE NOTO

- Che la Società "MIRIADE SRL" ha proposto l'attivazione di una procedura di Variante al Piano Integrato di Intervento "Campo Vignale", per il complesso edilizio tra le vie IV Novembre e G. Marconi, per la trasformazione d'uso di una porzione di fabbricato esistente, e precisamente corpi A e B, da destinazione residenziale ad "Attività ricettiva", in variante allo strumento urbanistico vigente P.G.T.;
- Che la proposta di Variante al P.I.I. è soggetta a verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS);
- Che l'Amministrazione Comunale di Verdello, con la citata deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 18/11/2016, ha pertanto dato avvio al procedimento finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto di Variante al P.I.I. "Campo Vignale" presentato dalla Società "MIRIADE SRL" da approvarsi in variante alla strumentazione urbanistica vigente (PGT);

Che sono individuati:

Autorità Procedente per la VAS: Comune di Verdello, rappresentato, nella figura del Segretario Comunale, Dott. Vittorio Fortunato;

Autorità Competente per la VAS: Comune di Verdello, rappresentato, nella figura del Responsabile del Servizio Gestione pianificazione del Territorio, lavori pubblici e manutenzioni ing. Giovanni Moretti;

Soggetti Competenti (da invitare alla conferenza di verifica):

- ARPA Lombardia dipartimento di Bergamo
- A.T.S. (ex A.S.L.) Provincia di Bergamo
- Regione Lombardia – S.T.E.R. di Bergamo

- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia
- Soprintendenza per i Ambientali Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia
- Commissione comunale per il paesaggio

Enti territoriali interessati:

- Regione Lombardia - Direzione generale Territorio e Urbanistica – Milano;
- Regione Lombardia - Direzione Generale Qualità ed Ambiente – Milano;
- Regione Lombardia - Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità – Milano;
- Provincia di Bergamo Settore Ambiente
- Provincia di Bergamo Settore Tutela Risorse Naturali
- Provincia di Bergamo Settore Viabilità e Trasporti
- Provincia di Bergamo Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Grandi Infrastrutture
- Vigili del Fuoco – Comando di Bergamo
- Comuni contermini: Arcene, Verdellino, Pognano, Spirano, Comun Nuovo, Levate, Ciserano

Portatori di interessi diffusi presenti in ambito comunale:

- Uniacque Spa
- 2i Rete Gas
- Enel Sole
- Consorzio di Bonifica della media pianura bergamasca di Bergamo
- Telecom Spa
- Enel
- Terna
- Snam Rete Gas

Soggetti definiti come “pubblico”, interessati all’iter decisionale:

- Cittadini
- Enti morali e religiosi
- Le persone giuridiche, le organizzazioni e/o i gruppi di tali persone
- Le organizzazioni rappresentative del mondo dell’industria, del commercio, dell’artigianato e dell’agricoltura
- Le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative
- Le associazioni culturali, sociali, di promozione e sviluppo territoriale
- Le organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell’ambiente

SI DISPONE

La pubblicazione del presente avviso all’Albo Pretorio del Comune di Verdello, sul sito internet del Comune di Verdello e sul sito <http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas>.

Di definire quale modalità minima, necessaria e privilegiata di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni, il sito internet (portale) del Comune di Verdello e l’Albo Pretorio del Comune di Verdello.

Il Responsabile
F.to Ing. Giovanni Moretti

*Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell’art. 3, comma 2, del D.Lgs. 39/93*



COMUNE DI VERDELLO

Provincia di Bergamo

Protocollo generale n° 789
Verdello, Li 02 febbraio 2017

AVVISO DI DEPOSITO DEL RAPPORTO PRELIMINARE E DI CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RELATIVO ALLA VARIANTE AL P.I.I. "CAMPO VIGNALE" IN VARIANTE AL PGT PRESENTATO DALLA SOCIETA' "MIRIADE SRL"

Visti:

- Vista la Legge Regionale n. 12 del 11 Marzo 2005 per il Governo del Territorio e s.m.i.;
- Visto il decreto legislativo 3 Aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.;
- Visti gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 Marzo 2007 n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. VIII/6420 del 27 Dicembre 2007 e s.m.i.;
- Vista la delibera di Giunta Regionale n. 9/761 "Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi – Vas – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 Giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 Dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 Dicembre 2009, n.8/10971;
- Vista la circolare del 14/12/2010 della Direzione Generale Territorio ed Urbanistica della Regione Lombardia avente ad oggetto "L'applicazione della Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS nel contesto comunale";
- La Deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 18/11/2016;
- L'Avviso di avvio del procedimento in data 02 febbraio 2017, prot. n. 786;

SI RENDE NOTO

- Che il "Rapporto Preliminare", unitamente alla proposta di Variante al Piano Integrato di Intervento denominato "Campo Vignale" in variante al P.G.T., sono pubblicati e depositati sul sito del Comune di Verdello www.comune.verdello.bg.it e sul portale SIVAS regionale in libera visione per 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso all'albo pretorio informatico;
- Che chiunque ne abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare osservazioni, suggerimenti e proposte.

SI AVVISA

- Che in data **7 Marzo 2017** alle ore **14:30**, presso la Residenza Municipale, è convocata in seduta pubblica la Conferenza dei Servizi per l'esame dell'istanza presentata dalla Società "MIRIADE SRL", finalizzata alla verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto di Variante al Piano Integrato di Intervento "Campo Vignale", per il complesso edilizio tra le vie IV Novembre e G. Marconi, comportante variante al PGT, per la trasformazione d'uso di una porzione di fabbricato esistente, e precisamente corpi A e B, da destinazione residenziale ad "Attività ricettiva";
- Che gli elaborati progettuali ed ogni comunicazione relativamente all'istanza sono pubblicati sul sito internet del Comune e sul portale SIVAS regionale, nonché conservati in formato cartaceo presso l'Ufficio Tecnico settore edilizia privata e urbanistica, dove rimarranno in visione per 30 giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio informatico del Comune di Verdello e sul sito www.comune.verdello.bg.it;
- Entro 30 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso, chiunque potrà formulare osservazioni sulla variante;

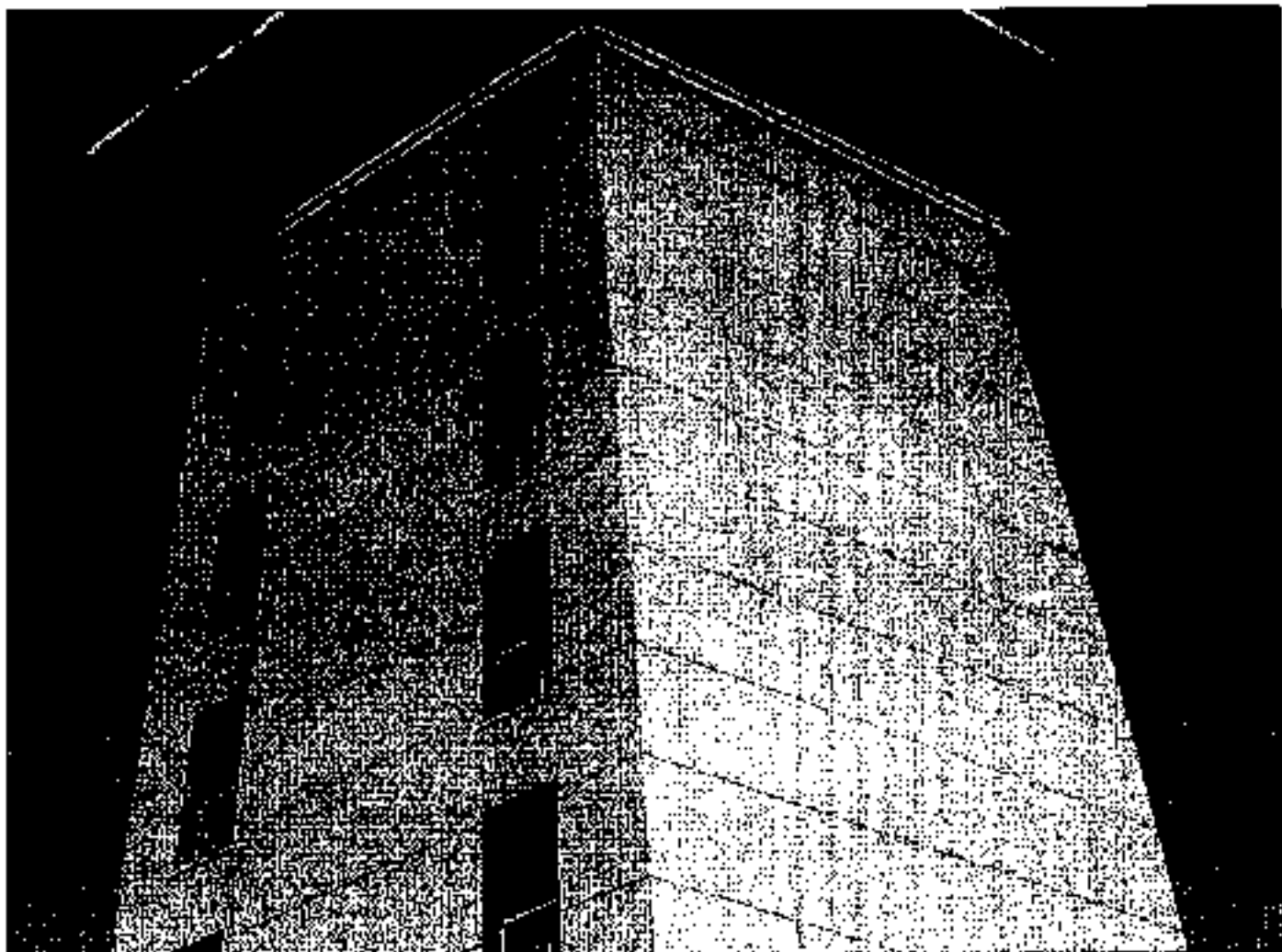
- Le osservazioni dovranno essere redatte in modalità cartacea in unica copia e presentate all'ufficio protocollo del Comune di Verdello entro le ore **11:00** del giorno **4 Marzo 2017**, oppure in alternativa potranno essere redatte in modalità telematica e trasmesse esclusivamente via Pec al seguente indirizzo: comune.verdello@pec.regione.lombardia.it, entro il termine sopra indicato;

SI DISPONE

- la pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio informatico del Comune di Verdello, sul sito internet del Comune di Verdello e sul portale SIVAS regionale (<http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas>);
- di definire quale modalità minima, necessaria e privilegiata di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni, il sito internet (portale) del Comune di Verdello e l'Albo Pretorio informatico di questo comune;
- di rendere disponibile il "Rapporto Preliminare", unitamente alla proposta di Variante al Piano Integrato di Intervento, anche in formato cartaceo presso l'ufficio edilizia privata e urbanistica del Comune di Verdello, Ufficio Tecnico, sito in Via Cavour n. 23/a, durante gli orari di apertura al pubblico degli uffici e precisamente dalle ore 16:00 alle ore 19:00 del martedì e dalle ore 9:00 alle ore 12:00 del giovedì;
- di dare la possibilità, a chiunque ne abbia interesse, di depositare entro le ore **11:00** del giorno **4 Marzo 2017** osservazioni, suggerimenti o proposte che saranno valutate in sede di conferenza di verifica (le osservazioni, suggerimenti o proposte dovranno essere redatte su carta semplice in unica copia, compresi eventuali elaborati grafici a corredo); la documentazione va indirizzata al Comune di Verdello, Ufficio Tecnico, unicamente ed esclusivamente attraverso il protocollo generale o via PEC: comune.verdello@pec.regione.lombardia.it.

**L'Autorità Procedente
Il Segretario Comunale
F.to Dott. Vittorio Fortunato**

*Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 39/93*



INFRASTRUTTURE PER IL TERZIARIO srl

I.P.T.



Sede legale, Direzione e Uffici: via Uruguay, 20 - 15127 Pavia - Tel. 0423-8701616 - Fax 0423-8701356 - Email info@iptonline.it - www.iptonline.it

Committente Immobiliare Miriade S.r.l. via Marconi sn.c. 24049 - Verdello (BG)			Progetto: VARIANTE A PROGRAMMA DI INTERVENTO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E MARCONI VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO			Disegno IP All. B	
Oggetto SCHEMA DI CONVENZIONE						Scala Compresso 1505 Filo 150	
Revisione:	Data:	Descrizione:	Redazione:	Verifica:	Approvazione:		
0	15/06/2016	Emissione	M. Biasini	M. Riolfo	D. Ferro		
I	16/06/2017	Aggiornamento	M. Riolfo	M. Riolfo	D. Ferro		
Il Committente:			Il Progettista:				

INDICE

SCHEMA DI CONVENZIONE.....	2
Art. 1 — Validità delle premesse.....	4
Art. 2 - Attuazione della Variante al P.I.I.....	5
Art. 3 - Aree a standard urbanistico e loro monetizzazione.....	5
Standard Urbanistici.....	5
Oneri di Urbanizzazione.....	6
Oneri di urbanizzazione 1° e 2°.....	6
Art. 4 - Limiti di edificabilità.....	6
Art. 5 — Vincoli progettuali.....	7
Art. 6 - Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.....	7
Urbanizzazione 1° e 2°.....	7
Art. 7 — Permessi per costruire.....	7
Art. 8 — Esecuzione diretta e differita delle opere di urbanizzazione.....	8
Art. 9 - Intervento pubblico sostitutivo.....	9
Art. 10 — Tempi di attuazione della variante al P.I.I.....	9
Art. 11 - Trasferibilità delle obbligazioni.....	9
Art. 12 - Garanzia per l'attuazione della variante al P.I.I.....	10
13 - Spese a carico della proprietà.....	11
14 - Trascrizione della Convenzione.....	11
15 - Decorrenza della validità dell'impegno.....	11

COMUNE DI VERDELLO (BG)

Variente al Programma Integrato di Intervento tra le vie IV Novembre e G. Marconi a Verdello (BG), approvato con delibera C.C. n. 23 del 06/10/2008 (approvazione definitiva).

SCHEMA DI CONVENZIONE

relativa alla variante al Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. 87 e segg. della Legge urbanistica Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii. per il **completamento dei lavori e per il cambio di destinazione d'uso, dei locali in precedenza adibiti a residenziale, da residenziale a ricettivo, di un comparto edilizio in Verdello sito tra le Vie Marconi e IV Novembre, insistente sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Verdello al foglio 8 mapp. 1248, ad eccezione del sub 712 foglio 4 part. 1249 Catasto Fabbricati del Comune di Verdello; in riferimento:**

- al Piano Integrato di Intervento "Campo Vignale" di nuova costruzione tra le vie IV Novembre e G. Marconi a Verdello (BG), approvato con delibera C.C. n. 23 del 06/10/2008 (approvazione definitiva);
- alla Convenzione urbanistica registrata a Bergamo 1 in data 08/01/2009 al n. 259 serie 1T, trascritta a Bergamo in data 09/01/2009 al n. 1040/660, e successiva modifica registrata a Bergamo 1 in data 29/06/2011 al n. 10485 serie 1T, trascritta a Bergamo in data 30/06/2009 al n. 33907/-9658, ora scaduta;
- al Permesso di costruire prot. 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), protocollata al n. 4346 (cfr. tavole di rilievo con sigla serie "r", come ad esempio A35.r);
- 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) protocollata al n. 4346 in data 18/05/2016;

L'anno, il giorno del mese di nel mio studio di, via..... n.
dinanzi a me Dott. notaio residente a ed iscritto presso il collegio notarile di sono
presenti i Signori;

- Dott. domiciliato per la carica in Verdello (Bg) Palazzo Municipale, che interviene al
presente atto in qualità di dirigente del Comune di Verdello (Bg), cod.fisc. autorizzato alla
firma del presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. del esecutiva ai sensi
della legge;

- Sig. nato a il domiciliato a via..... n. quale legale rappresentante della soc. con sede in via n. - cod. fisc e P.IVA ,

- Sig. nato a il domiciliato a Via..... n. quale legale rappresentante della soc. con sede in via n. - cod. fisc e P.IVA

Premesso

- che le soc. e sono proprietarie delle unità in corso di costruzione insistenti sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Verdello al foglio 9 mapp. 1249, ad eccezione del sub 712 foglio 4 part. 1249 Catasto Fabbricati del Comune di Verdello;
- che i terreni sopra indicati sono interamente interessati dalla presente variante al P.I.I. e sono di proprietà privata;
- che l'accesso ai fondi avviene a nord delle Vie IV Novembre e a sud della Via Marconi;
- che 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. comporta una variante al P.G.T. Vigente.
- che sul comparto del P.I.I. non esiste alcun vincolo paesaggistico-ambientale, né di altra natura;
- che è stata predisposta, ai sensi della legge Urbanistica Regionale n. 12/2005 e ss mm.ii., art.11 67 e seguenti, 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 precedenza adibiti a residenziale, da residenziale a ricettivo, di un comparto edificio in Verdello sito tra le Vie Marconi e IV Novembre**, e che il detto programma prevede: 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. Nel piano interrato è prevista la collocazione di alcuni servizi generali del complesso. Le aree interrate dei parcheggi sono dotate di impianto sprinkler;
- che costituiscono parte sostanziale ed integrante del presente schema di convenzione gli elaborati della Variante al P.I.I. (con richiamo al contenuto descrittivo della relazione e al progetto architettonico) approvata con Deliberazione C.C. n.del;
- che i contenuti dei suddetti elaborati potranno essere meglio precisati in sede di domande per il "permesso di costruire" che dovranno essere inoltrate per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito della presente Variante al 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;

- che la Variante al P.I.I. è stata redatta in variante al vigente PGT approvato con Deliberazione del n. divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. in data.....
- che l'intervento interessa un'area di 3073,93 mq. E' infine previsto il **collaudo della strada pubblica** fra le Vie Marconi e IV Novembre e n. 27 stalli di parcheggi 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.
- che 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'articolazione spaziale;
 - la superficie coperta, le altezze degli edifici, l'articolazione dei corsi di fabbrica, con gli arretramenti;
 - 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;
- che la variante al P.I.I. prevede il concorso di soggetti e di risorse private e di un soggetto pubblico (Comune di Verdello) benché i soggetti privati dichiarino di accollarsi tutta la spesa necessaria per l'attuazione 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;
- che la presente variante al P.I.I. non è sottoposta a valutazione d'impatto ambientale.

Tutto ciò premesso

Tra il Comune di Verdello e la soc.

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 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 interventi di costruzione edilizia.

E' previsto inoltre il completamento di due piani interrati destinati a parcheggi pubblici e privati ed il collaudo della strada di collegamento fra le Vie Marconi e IV Novembre, dotata di parcheggi pubblici su due lati della strada stessa.

Il corpo C ed il locale della banca al piano terra del Corpo A, vengono considerati nei conteggi delle SLP e degli standard della presente variante, per dare un quadro 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 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

Con riferimento alla tabella dei dati metrici della tav. A.34.b, dapprima si procede al calcolo degli standard 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 moltiplicando la relativa SLP di 2.187,49 mq per l'altezza interpiano di 3,23 m e ottenendo 7.065,59 mc.

Applicando a quest'ultimo il parametro di mc 100= 1 abitante teorico previsto, si ottiene una capacità insediativa 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 destinazione 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 a piano 1° interrato), per il parametro di 0,75 mq di area standard ogni 1 mq di superficie commerciale, ottenendo 1.728,65 mq di area standard.

Essendo il fabbisogno di area standard di 1.726,65 mq inferiore agli standard urbanistici già assicurati dal P.L.I. approvato di 1.881,50 mq, **non dovranno essere reperiti ulteriori standard rispetto a quelli indicati nel P.L.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 prescritto dal Comune i parametri della destinazione commerciale (31,20 €/mq per urb. prim. 1°+14,95 €/mq per urb. second.= 46,15 €/mq) e sottraendo quelli che furono corrisposti per la destinazione residenziale (8,00 €/mq 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 x 46,15 € = 5.293,87

Totale oneri urbanizzazione primaria e secondaria € 49.721,79

La soc., cede al Comune 10 box auto al 1° livello interrato come opere da monetizzare; la stima di tali opere da versare è di € 120.000,00 al netto oneri fiscali e professionali (n. 10 box al 1° livello interrato x 12.000 €/cad = 120.000,00 €).

Il costo degli oneri dovuti è come di seguito;

- oneri di urbanizzazione € 49.721,79

La soc.cede con il costo delle opere previste, e che intendono realizzare direttamente, come **onere qualitativo** la differenza rispetto 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.

Art. 4 - Limiti di edificabilità

La soc. si obbliga, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati, a realizzare l'intervento previsto dalla variante al P.L.I., oltre a realizzare l'autorimessa sotterranea di 2 piani di area netta mq 4.122,04 (di cui 756,8 mq a destinazione pubblica) superiore alla dotazione minima obbligatoria di 1 mq /10 mc (mq 11.177 / 10 =1.117,70 mq).

La soc. si fa carico di tutti i costi e dell'esecuzione 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.L.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, né 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

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 prescritto dal Comune i parametri della destinazione commerciale (31,20 €/mq per urb. prim. 1°+14,95 €/mq per urb. second.= 46,15 €/mq) e sottraendo quelli che furono corrisposti per la destinazione residenziale (8,00 €/mq 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 x 46,15 € = 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 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 o SCIA, per l'edificazione in conformità alla variante al P.L.I., che saranno rilasciate subordinatamente alla registrazione 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 urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati, in maniera corrispondente e proporzionale al volume della 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 validità del P.L.I. e successiva variante, 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 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.

Art. 8 — Esecuzione diretta e differita delle opere di urbanizzazione

Il Comune di Verdello autorizza il soggetto attuatore a completare le opere di urbanizzazione primaria previste come descritto nelle tavole grafiche con particolare riferimento alla stima del costo delle opere su base parametrica di cui al P.L.I. approvato.

Le opere di cui sopra sono: la strada tra le vie Marconi 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.L.I. e successiva variante, 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.

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

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 Programma sarà attuato nel termine massimo di quattro anni dalla sottoscrizione notarile della convenzione, fermo restando il disposto dell'art. 17 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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 comunicazione al Comune entro 15 gg. per l'esecuzione dei relativi collaudi tecnici amministrativi, che dovranno avvenire entro e non oltre 6 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 dell'ente 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 prestare per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.

Art. 10 — Tempi di attuazione della variante al P.I.I.

L'attuazione della variante al 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..

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 variante al P.I.I.

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva della variante al 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. successiva variante, 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 della variante al P.I.I.

A garanzia della realizzazione delle opere da cedere al Comune di Verdello e del rispetto della presente convenzione, il soggetto attuatore presenterà al Comune una idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia per complessivi € 120.000,00 pari 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 favorevole collaudo tecnico di tutte 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 fidejussori. La fidejussione 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.

Anorché 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 mancata 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 della garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro 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 di sua proprietà, sul quale insiste 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

canal con un sovraccarico di 1.000 kg (mille). Si riconosce altresì l'attraversamento, a favore del soggetto attuatore del P.I.I. e successiva variante e di eventuali terzi aventi titolo, di cavi per le fognaie 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).

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 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 sottoscritto soggetto attuatore della variante al P.I.I. dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto d'iscrizione d'ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della trascrizione della presente Convenzione e autorizza la trascrizione della stessa presso il competente Ufficio del Registro 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 soc., lo sarà per il Comune di Verdello solo dopo che saranno intervenute le autorizzazioni ed approvazioni di legge.

Bergamo,

Il soggetto attuatore del P.I.I.

Soc.

Il dirigente del Comune di Verdello

Sig.

..



COMUNE DI VERDELLO

Provincia di Bergamo

Prot. 790
Verdello, 02 febbraio 2017
VIA PEC

Spett.le Soc. Miriade s.r.l.
PEC: immobiliaremiriade@pec.it

Spett.le Ing. Davide Ferro
PEC: ipt@legalmail.it

Spett.le Ing. Susanna Quirico
PEC: susanna.quirico@ingpec.eu

Spett.le ARPA Lombardia dipartimento di Bergamo
PEC: dipartimentoobergamo.arpa@pec.regione.lombardia.it

Spett.le A.T.S. Provincia di Bergamo
PEC: protocollo@pec.ats-bg.it

Spett.le Regione Lombardia – S.T.E.R. di Bergamo
PEC: bergamoregione@pec.regione.lombardia.it

Spett.le Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia
PEC: mbac-sr-lom@mailcert.beniculturali.it

Spett.li Soprintendenza per i Ambientali Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano
Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia
PEC: mbac-sabap-bs@mailcert.beniculturali.it

Spett.le Regione Lombardia - Direzione generale Territorio e Urbanistica – Milano
PEC: territorio@pec.regione.lombardia.it

Spett.le Regione Lombardia - Direzione Generale Qualità ed Ambiente – Milano
PEC: ambiente@pec.regione.lombardia.it

Spett.le Regione Lombardia - Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità – Milano
PEC: infrastrutture_e_mobilita@pec.regione.lombardia.it

Spett.le Provincia di Bergamo
c.a. Settore Ambiente
c.a. Settore Tutela Risorse Naturali
c.a. Settore Viabilità e Trasporti
c.a. Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Grandi Infrastrutture
PEC: protocollo@pec.provincia.bergamo.it

Spett.le Vigili del Fuoco – Comando di Bergamo
PEC: com.bergamo@cert.vigilfuoco.it

Spett.le Comune di Arcene

PEC: protocollo@pec.comune.arcene.bg.it

Spett.le Comune di Verdellino
PEC: info@pec.comuneverdellino.it

Spett.le Comune di Pognano
PEC: comune.pognano@pec.regione.lombardia.it

Spett.le Comune di Spirano
PEC: posta@pec.comune.spirano.bg.it

Spett.le Comune di Comun Nuovo
PEC: comune.comun_nuovo@pec.regione.lombardia.it

Spett.le Comune di Levate
PEC: comune.levate@legalmail.it

Spett.le Comune di Ciserano
PEC: comune.ciserano@pec.regione.lombardia.it

Spett.le Soc. Uniacque Spa
PEC: info@pec.uniacque.bg.it

Spett.le Soc. 2i Rete Gas
PEC: 2iretegas@pec.2iretegas.it

Spett.le Soc. Enel Sole
PEC: enelsole@pec.enel.it

Spett.le Consorzio di Bonifica della media pianura bergamasca di Bergamo
PEC: info@pec.cbbg.it

Spett.le Soc. Telecom Spa
PEC: telecomitalia@pec.telecomitalia.it

Spett.le Soc. Enel
PEC: enelspa@pec.enel.it

Spett.le Soc. Terna
PEC: info@pec.terna.it

Spett.le Soc. Snam Rete Gas
PEC: distrettonord@pec.snamretegas.it

e, p.c. egr. sig. SINDACO
Luciano Albani

Giunta Comunale

Autorità Competente VAS
Ing. Giovanni Moretti
SEDE

OGGETTO: Adempimenti di disciplina sulla verifica di assoggettabilità alla VAS (deliberazione di Giunta Regionale n. VIII/6420 del 27.12.07 ed in particolare all'art. 5.8 dell'allegato 1) – CONVOCAZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI EX ART.5, COMMA 6, ALLEGATO 1 DELLA D.G.R. n.8/6420 – Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per la proposta di Variante al Piano Integrato di Intervento in Variante allo Strumento Urbanistico presentato dalla Società “MIRIADE SRL”.

L'AUTORITA' PROCEDENTE

Visti:

- La deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 18/11/2016.
- L'avviso di avvio del procedimento finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto di Variante al Piano Integrato di Intervento “Campo Vignale”, per il complesso edilizio tra le vie IV Novembre e G. Marconi, in Variante allo Strumento Urbanistico, per la trasformazione d'uso di una porzione di fabbricato esistente, e precisamente corpi A e B, da destinazione residenziale ad “Attività Ricettiva”, presentato dalla Società “MIRIADE SRL”;
- L'avviso dell'avvenuto deposito del Rapporto Preliminare, unitamente alla proposta di Variante al Piano Integrato di Intervento, e la messa a disposizione e pubblicazione dei medesimi sul SIVAS e sul sito del Comune di Verdello;

DISPONE

La Convocazione della Conferenza di Servizi, tra i soggetti in indirizzo, per il giorno

7 MARZO 2017 alle ore 14,30

presso la sala consiliare del Comune di Verdello, Via Cavour 23/a per esaminare la pratica in oggetto.

Si invitano le SS.VV. a comunicare l'impossibilità ad intervenire alla Conferenza di Servizi via PEC all'indirizzo comune.verdello@pec.regione.lombardia.it.

Si fa presente che, per quanto non espressamente qui previsto, si applicano gli artt. 14 e ss. della Legge n.241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Si comunica che tutta la Documentazione relativa alla Variante al P.I.I. oggetto del presente procedimento è pubblicata sul sito web del Comune di Verdello e sul portale SIVAS regionale.

Si dispone inoltre, la pubblicazione della presente, secondo quanto disposto dalla normativa vigente, all'Albo Pretorio informatico e sul sito Internet Comunale.

Dalla residenza comunale.

L'AUTORITA' PROCEDENTE
Il Segretario Comunale
F.to Dott. Vittorio Fortunato

*Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 39/93*



COPIA

DELIBERAZIONE N.11

Codice Ente

Codice materia

251658240

COMUNE DI VERDELLO**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE****Adunanza D'urgenza di Prima convocazione seduta Pubblica**

OGGETTO: VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E G. MARCONI IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE P.G.T. - APPROVAZIONE DEFINITIVA.

L'anno duemiladiciassette addì ventuno del mese giugno alle ore 20:30 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
LUCIANO ALBANI	SINDACO	Presente
CLAUDIA CONTI	CONSIGLIERE-ASS.RE	Assente
ANDREA BERGAMINI	CONSIGLIERE	Assente
MARZIO MARACANI	CONSIGLIERE-ASS.RE	Presente
DONATELLA PEZZOLI	CONSIGLIERE-ASS.RE	Presente
ALESSANDRO SESSANTINI	CONSIGLIERE	Assente
ALESSANDRO VEDOVELLO	CONSIGLIERE	Assente
LEONARDO DELLERA	CONSIGLIERE-ASS.RE	Presente
GIANBATTISTA ESPOSITO	CONSIGLIERE	Assente
RITA ROYARIS	CONSIGLIERE	Presente
LIVIA MOSSALI	CONSIGLIERE	Presente
FABIO MOSSALI	CONSIGLIERE	Presente
ROBERTO BOI	CONSIGLIERE	Presente
		Presenti 8
		Assenti 5

Partecipa il Segretario Comunale DOTT. Vittorio Fortunato il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli interventi il Sig. LUCIANO ALBANI (Presidente del Consiglio Comunale) assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato dell'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione illustrativa del Sindaco;

PREMESSO: che il Comune di Verdello è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di C.C. n. 14 del 21/04/2009 e pubblicato il 12/06/2009 sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia serie avvisi e concorsi; Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio approvata con Delibera di C.C. n. 7 del 02/02/2011 e pubblicata il 18/05/2011 sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia serie avvisi e concorsi; Variante n. 2 al Piano di Governo del Territorio approvata con Delibera di C.C. n. 3 del 19/03/2012 e pubblicata il 10/10/2012 sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia serie avvisi e concorsi;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 6 ottobre 2008 avente per oggetto "Controdeduzioni alle osservazioni presentate e approvazione definitiva P.I.I. "Campo Vignale" di nuova costruzione tra le vie IV Novembre e G. Marconi";

VISTI:

l'atto notarile redatto dal notaio Dott. Filippo Calarco di Bergamo in data 30 dicembre 2008 Rep. n. 38.944 Racc. n. 9.367 – registrato a Bergamo il 8 gennaio 2009 al n. 259 serie 1T, con il quale è stata stipulata la relativa convenzione atta a disciplinare l'attuazione del Programma Integrato di Intervento;

l'atto notarile redatto dal notaio Dott. Filippo Calarco di Bergamo in data 31 maggio 2011 Rep. n. 44.653 Racc. n. 11.835 – registrato a Bergamo il 29 giugno 2011 al n. 10485 serie 1T, di modifica della convenzione relativa al Programma Integrato di Intervento citato;

CONSIDERATO che l'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T. ha confermato le previsioni degli ambiti di trasformazione in fase di attuazione;

PRESO ATTO:

- che la Società Immobiliare Miriade S.r.l., in qualità di avente titolo, ha proposto l'attivazione di una procedura di Variante al Piano Integrato di Intervento "Campo Vignale", per il complesso edilizio tra le vie IV Novembre e G. Marconi, in variante urbanistica allo strumento urbanistico vigente Piano di Governo del Territorio, per la trasformazione d'uso di una porzione di fabbricato esistente, e precisamente corpi A e B, da destinazione residenziale ad "Attività ricettiva";

CONSIDERATO che la richiesta di Variante al Piano Integrato di Intervento "Campo Vignale" comporta variante allo strumento urbanistico vigente P.G.T.;

VISTA la nota dell'operatore trasmessa in data 13/04/2017, prot. 2884, ed indirizzata all'attenzione del Sindaco, che testualmente cita: "Con riferimento all'incontro tenutosi in data odierna, siamo a confermarLe l'urgenza di acquisire al più presto il Permesso di Costruire con cambio di destinazione per i fabbricati "A" e "B". Tale urgenza deriva dalla considerazione che la delibera degli Istituti di Credito riguarda il finanziamento per il completamento del complesso immobiliare e a brevissima scadenza.

La preghiamo vivamente di voler accelerare le pratiche necessarie per l'ottenimento del permesso sopracitato.

Il mancato avverarsi di tale richiesta comporterebbe la cancellazione della delibera, con conseguenza di sospensione lavori a tempo indeterminato, con gravi compromissioni a carico dei soggetti coinvolti.

Confidando in un riscontro positivo, ringraziamo sin d'ora e cordialmente salutiamo.

Immobiliare Sirio Srl", integrata con la nota in data 19/04/2017, prot. 2970, ed indirizzata all'attenzione del Sindaco, che cita:

"Facciamo seguito alla precedente Pec del 13 Aprile 2017 per precisare che l'invio come Immobiliare Sirio Srl deriva esclusivamente dal fatto che l'Immobiliare Miriade Srl era al momento sprovvista di Pec (scaduta) e che comunque trattasi di società interamente posseduta dalla Scrivente.

Inoltre le delibere di finanziamento richiamate saranno garantite per ovvi motivi dalla nostra ditta.

Sperando di aver sufficientemente integrato la nostra precedente porghiamo distinti saluti. Immobiliare Sirio Srl".

PRESO ATTO che, in considerazione dei contenuti della Variante al P.I.I. e per quanto disposto dall'art. 92 c.5 della L.R.12/05 e s.m.i., lo stesso non assume rilevanza Regionale;

PRESO ATTO della delibera di Giunta Comunale n.137 del 18/11/2016 di avvio del procedimento relativo all'adozione della Variante al Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata denominato "Campo Vignale" in variante allo strumento urbanistico vigente P.G.T. ai sensi dell'art.14 della L.r.12/05 e s.m.i. – unitamente alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS),

PRESO ATTO che ai sensi all'art.4 comma 2 della legge regionale 12/05 e s.m.i., la Variante al Programma Integrato di Intervento in variante al P.G.T. è stata sottoposta alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS in data 7 marzo 2017,

VISTO il Decreto di NON assoggettabilità in data 7 aprile 2017, approvato con determinazione dirigenziale n. 139 del 13/04/2017;

RICHIAMATA l'osservazione pervenuta in sede di V.A.S. dai Sig.ri Daminelli e Palmerini pervenuta al protocollo comunale n. 1760 del 02/03/2017,

DATO ATTO che nel Decreto di NON assoggettabilità V.A.S. è stato dato il seguente riscontro all'osservazione dei Sig.ri Daminelli - Palmerini: "l'osservazione pervenuta da parte dei sig.ri Daminelli e Palmerini fa espresso e specifico riferimento al piano originario e non all'oggetto della variante che comporta esclusivamente la modifica delle destinazione d'uso di edifici già realizzati ed in corso di ultimazione",

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 19 aprile 2017 con cui è stata adottata la Variante al Programma Integrato di Intervento di Iniziativa privata denominato "Campo Vignale" tra le Vie IV Novembre e G. Marconi in Variante allo strumento urbanistico vigente P.G.T.;

DATO ATTO, che ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. è stata data notizia dell'avviso di avvenuta adozione e deposito della Variante di cui sopra mediante pubblicazione sull'albo pretorio, sul sito istituzionale, sul B.U.R.L. e più precisamente sul bollettino Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 3/05/2017 e sul quotidiano "L'ECO DI BERGAMO" del 26/04/2017;

VISTO l'avviso di pubblicazione dal 21/04/2017 al 20/05/2017;

CONSIDERATO che tutti gli elaborati progettuali sono rimasti depositati presso la Segreteria Comunale, per trenta giorni consecutivi, dal 21/04/2017 al 20/05/2017 e che nei successivi trenta giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, pertanto entro il 19/06/2017 chiunque aveva facoltà di presentare osservazioni inerenti la proposta di Variante;

RILEVATO che in data 20 aprile 2017 è stata trasmessa la D.C.C. n. 6 di cui sopra, unitamente a tutti gli elaborati grafici della proposta di Variante, al Settore Pianificazione Territoriale della Provincia di Bergamo per la verifica di compatibilità con il P.T.C.P. ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

RICHIAMATA la nota provinciale pervenuta in data 15 giugno 2017 protocollo n. 4553 con la quale è stato trasmesso il Decreto del Presidente n. 97 del 9 giugno 2017 attestante il parere favorevole circa la compatibilità con il P.T.C.P. del Programma Integrato di Intervento denominato "Campo Vignale".

CONSIDERATO che la proposta di Variante di cui sopra è stata oggetto di trattazione da parte della Commissione del Paesaggio che si è riunita in data 9 giugno 2017 e che dopo attenta analisi ha pronunciato parere favorevole in considerazione del fatto che le modifiche introdotte dalla Variante non comportano modifiche sostanziali dal punto di vista paesaggistico rispetto a quanto già precedentemente autorizzato; richiedendo comunque in fase di rilascio del P.d.C. venisse maggiormente dettagliato la tipologia dei materiali, la predisposizione di un rendering e la scheda di valutazione dell'impatto paesistico;

CONSIDERATO che in sede di adozione della Variante al P.I.L. il C.C. ha disposto che la bozza di convenzione venisse modificata ed integrata con i riferimenti in ordine alla garanzia da prestare, mediante polizza bancaria o di primario istituto assicurativo, circa il pagamento delle somme da versare al Comune per il cambio di destinazione urbanistica;

VISTA la nota pervenuta al protocollo comunale n. 4707 del 17 giugno 2017 da parte dello Studio di progettazione I.P.T. con la quale, in conformità a quanto disposto al comma 3) della deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 19 aprile 2017, è stato trasmesso lo schema di convenzione aggiornato in riferimento alle garanzie da prestare per l'attuazione della Variante al P.I.L. e più precisamente all'art. 12 del documento aggiornato;

RILEVATO che allo scadere del termine previsto per la formulazione delle osservazioni, ossia il 19 giugno 2017 non è pervenuta alcuna osservazione;

RILEVATO pertanto che la proposta di Variante al P.I.L., in variante al P.G.T., non incide sul consumo di suolo né sul dimensionamento dell'ambito assistito, e pertanto si ritiene meritevole di accoglimento;

RITENUTO PERTANTO, per quanto premesso e rilevato, di proporre l'approvazione definitiva della proposta di Variante al P.I.L. "Campo Vignale", per il complesso edilizio tra le vie IV Novembre e G. Marconi, della Società proponente Immobiliare Miriade S.r.l., secondo i disposti dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 12/05 e s.m.i.

VISTO il D.lgs 267/2000 e s.m.i.

VISTA la Legge 241/1990 e s.m.i.

VISTO che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, in merito alla presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio Gestione

Pianificazione del territorio, lavori pubblici e manutenzioni in ordine alla regolarità tecnica della procedura;

ACCERTATO che l'intervento dei consiglieri risulta integralmente trascritto nei resoconti della seduta consiliare;

DATO ATTO che i presenti iniziali sono 8 (assenti Vedovello, Conti, Bergamini, Sessantini ed Esposito), e che prima della dichiarazione di voto entra il consigliere Sessantini, e che pertanto i presenti sono 9;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

- 1) di approvare definitivamente secondo i disposti dell'art.14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. la Variante al Programma Integrato di Intervento di Iniziativa privata denominato "Campo Vignale" tra le Vie IV Novembre e G. Marconi in Variante allo strumento urbanistico vigente P.G.T. già adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 19/04/2017;
- 2) di dare atto che la Variante de quo è composta dalla seguente documentazione depositata agli atti:

Allegato A - Relazione generale

Allegato B - Schema di convenzione aggiornato (pervenuto in data 17/06/2017 prot. 4707)

Allegato C - Costo parametrico delle opere di urbanizzazione 1°

Allegato E - Norme tecniche di attuazione del P.I.I.

Allegato G - Relazione sul risparmio energetico

Allegato I - Relazione viabilistica

PROGETTO ARCHITETTONICO:

Tavola A33 - Inquadramento territoriale – estratti varie

Tavola A34.a - Stato autorizzato - Planimetria generale - Schema di allaccio alla rete fognaria

Tavola A34.b - Stato di progetto - Planimetria generale - schema di allaccio alla rete fognaria

Tavola A34.r - Stato rilevato - Planimetria generale

Tavola A36.a - Stato autorizzato - Pianta edifici A e B

Tavola A36.b - Stato di progetto - Pianta edifici A e B

Tavola A36.r - Stato rilevato - Pianta edifici A e B

Tavola A37.a - Stato autorizzato - Pianta edificio C

Tavola A37.b - Stato di progetto - Pianta edificio C

Tavola A37.r - Stato rilevato - Pianta edificio C

Tavola A38.a - Stato autorizzato - Pianta primo livello interrato

Tavola A38.b - Stato di progetto - Pianta primo livello interrato

Tavola A38.r - Stato rilevato - Pianta primo livello interrato

Tavola A39.a - Stato autorizzato - Pianta secondo livello interrato

Tavola A39.b - Stato di progetto - Pianta secondo livello interrato

Tavola A39.r - Stato rilevato - Pianta secondo livello interrato

Tavola A40.a - Stato autorizzato - Sezioni AA BB

Tavola A40.b - Stato di progetto - Sezioni AA BB
Tavola A41.a - Stato autorizzato - Sezioni CC DD
Tavola A41 b - Stato di progetto - Sezioni CC DD
Tavola A42.a - Stato autorizzato - Prospetti
Tavola A42 b - Stato di progetto - Prospetti
Tavola A42.r - Stato rilevato - Prospetti
Tavola 01 - "STUDIO VIABILITA' ACCESSO E USCITA AUTOBUS" (integrata in data 18/04/2017, prot. 2940)

3) di trasmettere copia del presente provvedimento unitamente agli elaborati progettuali a Provincia di Bergamo e a R.L. per la pubblicazione su' B.U.R.L.,

4) Di autorizzare il Responsabile dell'Ufficio Tecnico alla sottoscrizione della conseguente convenzione urbanistica e all'assunzione di atti e provvedimenti finalizzati alla pubblicità prevista dalla legge;

5) Di dichiarare, con voti unanimi favorevoli la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

5) Copia della presente deliberazione viene trasmessa al capigruppo consiliari in esecuzione del disposto dell'art.125 del D.Lgs.267/2000.

Il Presidente
F.to (LUCIANO ALBANI)

Il Segretario comunale
F.to (DOTT. VITTORIO FORTUNATO)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

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 pubblicata in copia all'albo pretorio il giorno 22-06-2017 e vi rimarrà pubblicata per 15 gg. omni consecutivi dal 22-06-2017 al 07-07-2017.

Il Segretario comunale
F.to (DOTT. VITTORIO FORTUNATO)

Addì 22-06-2017

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
F.to (DOTT. VITTORIO FORTUNATO)

Addì __ .

Copia conforme all'originale in carta libera, ad uso amministrativo
Addì 22-06-2017

Il segretario Comunale



COPIA

DELIBERAZIONE N.137

Codice Ente

Codice materia

COMUNE DI VERDELLO**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E G. MARCONI IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE P.G.T. - AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

L'anno duemilasedici addì diciotto del mese novembre alle ore 18:00 nella sala delle adunanze. Previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta comunale.

All'appello risultano:

		Presenti/Assenti
LUCIANO ALBANI	SINDACO	Presente
LEONARDO DELLERA	VICE SINDACO	Presente
CLAUDIA CONTI	ASSESSORE	Presente
MARZIO MARACANI	ASSESSORE	Presente
DONATELLA PEZZOLI	ASSESSORE	Presente
		Presenti 5
		Assenti 0

Partecipa il Segretario Comunale DOTT. Vittorio Fortunato il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli interventi il Sig. LUCIANO ALBANI SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

PUBBLICATO ALL'ALBO IL 27-01-2017 (nr REG.PUBBL.)

VI RIMARRA' AFFISSO FINO AL 11-02-2017 IL MESSO COMUNALE

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Verdello è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di C.C. n. 14 del 21/04/2009 e pubblicato il 12/08/2009 sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia serie avvisi e concorsi; Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio approvata con Delibera di C.C. n. 7 del 02/02/2011 e pubblicata il 18/05/2011 sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia serie avvisi e concorsi; Variante n. 2 al Piano di Governo del Territorio approvata con Delibera di C.C. n. 3 del 19/03/2012 e pubblicata il 10/10/2012 sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia serie avvisi e concorsi;
- che la vigente L.R. 11.3.2005 n. 12, introduce all'art. 4 la "Valutazione ambientale dei Piani";
- che il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato, con Deliberazione VIII/351 del 13 marzo 2007, gli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi", come previsto dall'art.4, comma 1, della L.R. 12/2005 sopra richiamata, i quali definiscono al punto 2.0:
 - proponente – la pubblica amministrazione o il soggetto privato, secondo le competenze previste dalle vigenti disposizioni, che elabora il piano od il programma da sottoporre alla valutazione ambientale;
 - autorità procedente – la pubblica amministrazione che attiva le procedure di redazione e di valutazione del piano/programma; nel caso in cui il proponente sia una pubblica amministrazione, l'autorità procedente coincide con il proponente; nel caso in cui il proponente sia un soggetto privato, l'autorità procedente è la pubblica amministrazione che recepisce il piano o il programma, lo adotta e lo approva;
 - autorità competente per la VAS – autorità con compiti di tutela e valorizzazione ambientale, individuata dalla pubblica amministrazione, che collabora con l'autorità procedente/proponente nonché con i soggetti competenti in materia ambientale, al fine di curare l'applicazione della direttiva e dei presenti indirizzi;
 - soggetti competenti in materia ambientale – le strutture pubbliche competenti in materia ambientale e della salute per livello istituzionale, o con specifiche competenze nei vari settori, che possono essere interessati dagli effetti dovuti all'applicazione del piano o programma sull'ambiente;
 - pubblico – una o più persone fisiche o giuridiche, secondo la normativa vigente, e le loro associazioni, organizzazioni o gruppi, che soddisfino le condizioni incluse nella Convenzione di Aarhus, ratificata con la legge 16 marzo 2001, n. 108 (Ratifica ed esecuzione della Convenzione sull'accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali e l'accesso alla giustizia in materia ambientale, con due allegati, fatte ad Aarhus il 25 giugno 1998) e delle direttive 2003/4/CE e 2003/35/CE;
 - conferenza di verifica e di valutazione – ambiti istruttori convocati al fine di acquisire elementi informativi volti a costruire un quadro conoscitivo condiviso, specificamente per quanto concerne i limiti e le condizioni per uno sviluppo sostenibile e ad acquisire i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, del pubblico e degli enti territorialmente limitrofi o comunque interessati alle ricadute derivanti dalle scelte di piani e programmi;
 - consultazione – componente del processo di valutazione ambientale di piani e programmi prevista obbligatoriamente dalla direttiva 2001/42/CE, che prescrive il coinvolgimento di soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico al fine di acquisire dei "pareri sulla proposta di piano o programma e sul rapporto ambientale che la accompagna, prima dell'adozione o dell'avvio della relativa procedura legislativa"; in casi opportunamente previsti, devono essere attivate procedure di consultazione transfrontaliera; attività obbligate di consultazione riguardano anche la verifica di esclusione (screening) sulla necessità di sottoporre il piano o programma a VAS;
 - partecipazione dei cittadini – l'insieme di attività attraverso le quali i cittadini intervengono nella vita politica, nella gestione della cosa pubblica e della collettività; è finalizzata a far emergere, all'interno del processo decisionale, interessi e valori di tutti i soggetti, di tipo istituzionale e non, potenzialmente interessati alle ricadute delle decisioni; a seconda delle specifiche fasi in cui

interviene, può coinvolgere attori differenti, avere diversa finalizzazione ed essere gestita con strumenti mirati;
e che dettano al punto 5.0 “La Valutazione ambientale” definendone le “fasi metodologiche e procedurali”.

- che con DGR n. 8/6420 del 27.12.2007 è stata effettuata la “Determinazione della procedura per la Valutazione ambientale di Piani e Programmi – VAS (art.4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007)”.

RICHIAMATA la Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27.6.2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente (Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.) e il D.Lgs. 152/06 come s.m.i. dal D.Lgs. 04/08 nella sua parte seconda “Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)”;

RICHIAMATA, altresì, la D.G.R. n. 761/2010 con cui la Regione Lombardia ha recepito le indicazioni contenute nel D.Lgs. 4/2008 allineandosi, quindi, con la normativa statale in materia;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 6 ottobre 2008 avente per oggetto “Controdeduzioni alle osservazioni presentate e approvazione definitiva P.I.I. “Campo Vignale” di nuova costruzione tra le vie IV Novembre e G. Marconi”;

VISTI:

- l'atto notarile redatto dal notaio Dott. Filippo Calarco di Bergamo in data 30 dicembre 2008 Rep. n. 38.944 Racc. n. 9.367 – registrato a Bergamo il 8 gennaio 2009 al n. 259 serie 1T, con il quale è stata stipulata la relativa convenzione atta a disciplinare l'attuazione del Programma Integrato di Intervento;
- l'atto notarile redatto dal notaio Dott. Filippo Calarco di Bergamo in data 31 maggio 2011 Rep. n. 44.653 Racc. n. 11.835 – registrato a Bergamo il 29 giugno 2011 al n. 10485 serie 1T, di modifica della convenzione relativa al Programma Integrato di Intervento citato;

CONSIDERATO CHE l'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T. ha confermato le previsioni degli ambiti di trasformazione in fase di attuazione;

PRESO ATTO:

- che la Società Immobiliare Miriade S.r.l., in qualità di avente titolo, ha proposto l'attivazione di una procedura di Variante al Piano Integrato di Intervento “Campo Vignale”, per il complesso edilizio tra le vie IV Novembre e G. Marconi, in variante urbanistica allo strumento urbanistico vigente Piano di Governo del Territorio, per la trasformazione d'uso di una porzione di fabbricato esistente, e precisamente corpi A e B, da destinazione residenziale ad “Attività ricettiva”;

CONSIDERATO E DATO ATTO che la richiesta di Variante al Piano Integrato di Intervento “Campo Vignale” comporta variante allo strumento urbanistico vigente P.G.T.;

RITENUTO di precisare che la bozza di convenzione così come predisposta dall'operatore risulta priva di riferimenti in ordine alla garanzia da prestare, mediante polizza bancaria o di primario istituto assicurativo, circa il pagamento delle somme da versare al Comune per il cambio della destinazione urbanistica in variante al PGT, e dei contributi concessori dovuti per legge e che, per tale ragione, la convenzione dovrà essere modificata e/o integrata nel corso dell'iter amministrativo diretto alla realizzazione della variante, tenuto eventualmente anche conto di tutte le indicazioni che potranno scaturire nell'iter di approvazione del procedimento;

RITENUTO PERTANTO:

- di dare formale avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della proposta di Variante al P.I.I. "Campo Vignale", per il complesso edilizio tra le vie IV Novembre e G. Marconi, della Società proponente Immobiliare Miriade S.r.l.;

- di darne pubblicità mediante pubblicazione di apposito avviso all'albo pretorio del Comune, sul sito web dello stesso, sul sito Sivas della Regione Lombardia secondo le disposizioni della richiamata D.G.R. 8/10971 del 2009;

- di individuare, quale Autorità Proponente per la VAS la Società Immobiliare Miriade S.r.l.;

- di individuare, quale Autorità Procedente per la VAS il Comune di Verdello, rappresentato, nella figura del Segretario Comunale dr. Vittorio Fortunato;

- di individuare, quale Autorità Competente per la VAS il Comune di Verdello, rappresentato, nella figura del Responsabile del Servizio Gestione Pianificazione del territorio, lavori pubblici e manutenzioni ing. Moretti Giovanni;

- di dare atto, altresì, che sarà l'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la VAS, ai sensi della normativa in precedenza richiamata, ad individuare il percorso metodologico da adottare nella procedura nonché ad individuare e definire quanto previsto dal punto 5.3 dell'allegato 1 r alla DGR n. 761/2010 ovvero:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, da invitare alla conferenza di verifica;
- le modalità di convocazione della conferenza di verifica;
- i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni, organizzando e coordinando le conseguenti iniziative.

VISTI i già richiamati "Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi", approvati con delibera del Consiglio Regionale 13 marzo 2007, n. VIII/351 e s.m.i. e la Delibera di Giunta Regionale n.671/2010, che prevedono, per l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, un atto formale reso pubblico da parte dell'autorità procedente, che è rappresentata dalla stessa pubblica amministrazione;

VISTO che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, in merito alla presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio Gestione Pianificazione del territorio, lavori pubblici e manutenzioni in ordine alla regolarità tecnica;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1) Di approvare e riconoscere la premessa narrativa quale parte integrante della presente deliberazione;

2) Di avviare, per i motivi di cui in premessa, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005, il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per la proposta di Variante al P.I.I. "Campo Vignale", per il complesso edilizio tra le vie IV Novembre e G. Marconi, della Società Immobiliare Miriade S.r.l., così come previsto al punto 5 della DGR 761/2010 regione Lombardia, comportante variante urbanistica al vigente P.G.T.;

3) Di dare atto che la bozza di convenzione così come predisposta dall'operatore risulta priva di riferimenti in ordine alla garanzia da prestare, mediante polizza bancaria o di primario istituto assicurativo, circa il pagamento delle somme da versare al Comune per il cambio della destinazione urbanistica in variante al PGT, e dei contributi concessori dovuti per legge e che, per

tale ragione, la convenzione dovrà essere modificata e/o integrata nel corso dell'iter amministrativo diretto alla realizzazione della variante, tenuto eventualmente anche conto di tutte le indicazioni che potranno scaturire nell'iter di approvazione del procedimento;

4) Di assumere come modalità di svolgimento del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante al P.I.I., gli indirizzi contenuti nella delibera del Consiglio Regionale della Lombardia 13 marzo 2007 n. VIII/351 e s.m.i. e Delibera di Giunta Regionale n. 671/2010, dando atto che:

- a) l'Autorità Proponente: Società Immobiliare Miriade S.r.l.;
- b) l'Autorità Procedente per la predetta VAS: è individuata nel Comune di Verdello, rappresentato, nella figura del Segretario Comunale, Dott. Vittorio Fortunato;
- c) l'Autorità Competente per la VAS: è individuata nel Comune di Verdello, rappresentato, nella figura del Responsabile del Servizio Gestione pianificazione del Territorio, lavori pubblici e manutenzioni ing. Giovanni Moretti, dando conseguentemente mandato allo stesso di predisporre tutti gli atti inerenti e conseguenti così come previsto dagli indirizzi di cui alla DGR n. 671/2010, allegato 1r;

5) Che sono individuati quali soggetti/enti convocati ad esprimersi in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante al P.I.I. "Campo Vignale" i seguenti soggetti/enti:

1. Soggetti competenti in materia ambientale

- ARPA Lombardia dipartimento di Bergamo
- A.T.S. (ex A.S.L.) Provincia di Bergamo
- Regione Lombardia – S.T.E.R. di Bergamo
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia
- Soprintendenza per i Ambientali Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia
- Commissione comunale per il paesaggio

2. Enti territorialmente interessati:

- Regione Lombardia - Direzione generale Territorio e Urbanistica – Milano;
- Regione Lombardia - Direzione Generale Qualità ed Ambiente – Milano;
- Regione Lombardia - Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità – Milano;
- Provincia di Bergamo Settore Ambiente
- Provincia di Bergamo Settore Tutela Risorse Naturali
- Provincia di Bergamo Settore Viabilità e Trasporti
- Provincia di Bergamo Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Grandi Infrastrutture
- Vigili del Fuoco – Comando di Bergamo
- Comuni contermini: Arcene, Verdellino, Pognano, Spirano, Comun Nuovo, Levate e Ciserano

3. Portatori di interessi diffusi presenti in ambito comunale i settori di pubblico potenzialmente interessati all'iter decisionale:

- Uniacque Spa
- 2i Rete Gas
- Enel Sole
- Consorzio di Bonifica della media pianura bergamasca di Bergamo
- Telecom Spa
- Enel
- Terna
- Snam Rete Gas

4. Soggetti definiti come "pubblico", interessati all'iter decisionale:

- Cittadini
- Enti morali e religiosi
- Le persone giuridiche, le organizzazioni e/o i gruppi di tali persone

- Le organizzazioni rappresentative del mondo dell'industria, del commercio, dell'artigianato e dell'agricoltura
- Le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative
- Le associazioni culturali, sociali, di promozione e sviluppo territoriale
- Le organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell'ambiente

6) Di informare i soggetti di cui al punto precedente, unitamente a tutta la cittadinanza, al fine di favorirne la partecipazione, mediante la pubblicazione della documentazione del percorso di VAS sul sito del Comune oltre che sul sito SIVAS della Regione Lombardia e di dare informazione dell'avvenuta pubblicazione e dei tempi e termini per la presentazione di eventuali osservazioni mediante avviso all'albo pretorio comunale e sul sito internet comunale;

7) Di indire la Conferenza di verifica, dando atto che le relative modalità e date di convocazione saranno successivamente stabilite e comunicate dai competenti uffici comunali;

8) Di dare atto che alla Conferenza di valutazione parteciperanno inoltre i tecnici estensori della Variante al Piano Integrato di Intervento "Campo Vignale" in variante allo strumento urbanistico vigente P.G.T. e del Rapporto Ambientale, le Autorità sopra nominate, il Sindaco e gli Assessori del Comune di Verdello;

9) Di approvare l'allegata bozza di avviso di avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale strategica – VAS – per la richiesta di Variante al P.I.I. "Campo Vignale" della società proponente Immobiliare Miriade S.r.l.;

10) Di non individuare alcuna rilevanza di possibili effetti transfrontalieri;

11) Di trasmettere copia del presente provvedimento ai soggetti individuati in qualità di Autorità Proponente, Autorità Procedente e Autorità Competente;

12) Copia della presente deliberazione viene trasmessa ai capigruppo consiliari in esecuzione del disposto dell'art.125 del D.Lgs.267/2000.

Il Presidente
F.to (LUCIANO ALBANI)

Il Segretario comunale
F.to (DOTT. Vittorio Fortunato)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

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 pubblicata in copia all'albo pretorio il giorno 27-01-2017 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 27-01-2017 al 11-02-2017

Il Segretario comunale
F.to (DOTT. Vittorio Fortunato)

Addì 27-01-2017

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI
art.125 del D.Lgs. 18 agosto 200 n.267

Si attesta che della presente delibera, contestualmente alla pubblicazione all'albo, viene data comunicazione ai capigruppo consiliari, riguardando materie elencate nell'art.125 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267.

Il Segretario comunale
F.to (DOTT. Vittorio Fortunato)

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
F.to (DOTT. Vittorio Fortunato)

Addì _____

Copia conforme all'originale in carta libera, ad uso amministrativo
Addì, 27-01-2017

Il segretario Comunale

COMUNE DI VERDELLO

PROVINCIA DI BERGAMO

Verdello, 7 aprile 2017

Prot. gen. n. 2663

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS d'intesa con L'AUTORITA' PROCEDENTE

Vista la Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 per il Governo del Territorio e s.m.i.;

Visti gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007 n.V111/351 ed in particolare il punto 5.9 nonché gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. V111/6420 del 27 dicembre 2007 e s.m.i.;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n. 9/761 *"Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi - Vas - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n.128, con modifica ed integrazione delle d.g.r. 27 dicembre 2008. n.8/6420 e 30 dicembre 2009. n.8/10971"*;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 137 in data 18 novembre 2016 di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e nomina delle Autorità Procedente e Competente;

Vista la scheda d'ambito allegata al Rapporto Ambientale della VAS del P.G.T. vigente;

Preso atto che:

- in data 2 febbraio 2017 è stato messo a disposizione sul sito web del Comune e sul SIVAS regionale il Rapporto Preliminare;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 18 novembre 2016 sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale e gli Enti territorialmente interessati;
- in data 18 novembre 2016 con la citata deliberazione di Giunta Comunale n. 137 sono state individuate le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni;
- in data 7 marzo 2017 si è svolta la Conferenza di Verifica, di cui si allega verbale;
- alla data del 7 marzo 2017 sono pervenuti i seguenti contributi:
 - *21 Rete Gas* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 13 febbraio 2017 al numero 1081;

- *ARPA Lombardia - Agenzia Regionale per la protezione dell'Ambiente* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 24 febbraio 2017 al numero 1560;
- *Sig.ri Daminelli Luigi Simone Mario e Palmerini Marina* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 2 marzo 2017 al numero 1760;
- *Terna Rete Italia SpA* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 3 marzo 2017 al numero 1727;
- *Provincia di Bergamo - Servizio Ambiente* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 3 marzo 2017 al numero 1730;
- *Polizia Locale - Comune di Verdello* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 3 marzo 2017 al numero 1835;
- *UnAcque S.p.A.* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 7 marzo 2017 al numero 1802;
- in data 20 marzo 2017 è pervenuto il seguente contributo, successivo alla Conferenza di Verifica:
 - *Consorzio di Bonifica della Media Piana Bergamasca* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 20 marzo 2017 al numero 2209.

Considerato il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta ed il verbale della Conferenza di Verifica.

Valutato quanto segue in merito agli effetti sull'ambiente dell'ambito di trasformazione denominato PII Campo Vignale:

- ✓ lo stato di fatto dell'area oggetto di variante è quello di superficie occupata dagli edifici denominati A e B - interamente realizzati per quanto riguarda strutture, volumetrie e finiture esterne - collocata all'interno del tessuto residenziale, fortemente urbanizzato e infrastrutturato, che non manifesta sensibilità ambientale particolare e/o tratti di criticità peculiari;
- ✓ oggetto della valutazione sono i soli effetti della variazione di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo, senza incrementi di volumetria;
- ✓ l'osservazione pervenuta da parte dei sig.ri Daminelli e Palmerini fa espresso e specifico riferimento al piano originario e non all'oggetto della variante che comporta esclusivamente la modifica della destinazione d'uso di edifici già realizzati ed in corso di ultimazione;
- ✓ si ritengono esclusi effetti negativi significativi della proposta sullo stato delle componenti ambientali;
- ✓ sono da escludersi possibili interferenze con Siti Rete Natura 2000;

- ✓ non vi sono interferenze con ambiti di valenza ambientale o paesistica del territorio;
- ✓ gli effetti negativi sono trascurabili, risultando sostenibili per il contesto in cui si inserisce la variante.

Per tutto quanto sopra esposto

D E C R E T A

1. di fare propri i pareri pervenuti da parte di 2i Rete Gas, ARPA Lombardia, Polizia Locale di Verdello, UniAcque S.p.A. ed in particolare del Servizio Ambiente della Provincia di Bergamo che *"ritiene non risulti necessaria l'attivazione della procedura di valutazione ambientale e, pertanto, si esprime parere favorevole sulla non assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto"*, che si allega al presente e ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. di non assoggettare pertanto l'ambito di trasformazione denominato PII "Campo Vignale" alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica - VAS;
3. di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti:
 - a. ai fini del risparmio energetico e della riduzione delle emissioni in atmosfera, si raccomanda il ricorso alle migliori tecnologie disponibili in materia di efficienza energetica e risparmio idrico, con la contestuale minimizzazione di eventuali impatti;
 - b. per quanto attiene alla viabilità, si richiama il parere della Polizia Locale del Comune di Verdello che *"demanda ad una successiva fase di pre-adozione del piano, lo studio della viabilità di accesso ed uscita da parte degli utilizzatori della struttura ricettiva che raggiungeranno la stessa con autobus"*;
4. di provvedere alla pubblicazione del presente decreto sul sito web comunale e nel portale SIVAS della regione Lombardia.

**L'AUTORITA' PROCEDENTE
PER LA VAS**

f.to dott. Vittorio Fortunato

**L'AUTORITA' COMPETENTE
PER LA VAS**

f.to ing. Giovanni Moretti

Allegati:

- Verbale della Conferenza di Verifica in data 7 marzo 2017;
- Parere della Provincia di Bergamo - Servizio Ambiente - pervenuto al protocollo comunale in data 3 marzo 2017 al numero 1730.

COMUNE di VERDELLO

CONFERENZA DI SERVIZI

“CAMPO VIGNALE”

del 07-03-2017

Sindaco ALBANI LUCIANO

Benvenuti a tutti. Ci ritroviamo qui per la Conferenza di Servizi per la trasformazione del Campo Vignale.

Farei una breve introduzione per quanto riguarda il progetto da parte dell'ingegnere Ferro, che l'ha anche steso. Devo ricordare che la seduta verrà registrata, perché poi verrà utilizzato la registrazione per i verbali.

Una precisazione: quindi ogni persona, prima di esporre, se può annunciare il proprio nome, che è utile per la sbobinatura. Grazie.

Ingegnere FERRO DAVIDE

Buongiorno a tutti, sono Davide Ferro, il progettista incaricato dalla società attualmente proprietaria degli immobili di redigere il progetto di variante, e quindi espletare tutte le pratiche, fino all'agibilità di questi fabbricati.

Sappiamo che questo complesso è rimasto bloccato per diversi anni, per vicende economiche che sono spiacevoli, vicende economiche dei proprietari, ed è stato rilevato appunto dalla società immobiliare MIRIADÉ per completare.

In questo periodo sono avvenute anche grosse modificazioni del mercato immobiliare, tanto che, appunto, questi fabbricati, il fabbricato A e B, dovevano avere una destinazione abitativa, però, dopo indagini di mercato, è apparso quasi subito anche che il mercato di Verdello non richiedeva questo tipo di insediamento, e quindi si è fatto ricorso a ricercare una società che potesse nel prossimo futuro gestire un albergo in questa posizione, sfruttando anche la dislocazione e la vicinanza con l'aeroporto, e le attività industriali presenti nella zona. E quindi si cerca con questo progetto di convertire questa costruzione, che altrimenti rimarrebbe inutilizzata ancor per parecchio tempo, per questa attività di tipo produttivo.

Essenzialmente il fabbricato non subisce modifiche esterne, quindi volumetrie e superfici lorde e coperte rimangono inalterate, tranne una pensilina aperta, trasparente, di collegamento dei corpi A e B.

Attualmente sono in corso i lavori di completamento a seguito di presentazione di SCIA per opere di completamento della torre C; i lavori sono anche abbastanza in stato avanzato, quindi si prevede che fra qualche mese i lavori saranno anche terminati su questo fabbricato.

Il fabbricato C, che ha una capienza di 25 posti letto, 24 mi pare, non è sufficiente per essere un elemento autonomo sotto il profilo gestionale e commerciale; nessuna società riesce a sopravvivere con solo 25 posti letto. Ecco allora la necessità di ottenere almeno 75 posti letto, appunto con questa variazione di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo per quanto riguarda i corpi A e B.

Il tipo di albergo sarà un albergo classificato a 4 stelle per dotazioni e servizi, ed è rivolto essenzialmente alle persone che arrivano qui nel territorio per destinazione non tanto di svago, ma soprattutto di carattere produttivo, quindi le camere sono anche di dimensioni sufficienti per potere organizzare una piccola riunione, o quello che potrebbe essere necessario per queste persone, per questi operatori economici che lo utilizzeranno. Quindi il numero di persone, 75, rispetto al volume è ben superiore agli standard normalmente che si vedono nelle strutture alberghiere.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi, la dotazione di verde, la dotazione di servizi in generale del fabbricato, rimane inalterato, cioè si prevede anche con questa variante una certa quantità di parcheggi di destinarli ad uso pubblico, anzi, il livello terra

viene ceduto, e anche una porzione abbastanza interessante del primo piano interrato viene ceduta all'Amministrazione; cosa che del resto ripercorre le previsioni del precedente piano. Da questo punto di vista non si è variato assolutamente negli intenti.

E così pure per quanto riguarda gli aspetti ambientali, cioè il trattamento delle acque, il recapito delle acque alle pubbliche fognature è rimasto come era previsto nel precedente piano.

Da rilevare che l'affollamento ipotetico di questa attività è sicuramente minore rispetto ad un insediamento di tipo abitativo, e quindi avremmo circa una riduzione di un terzo del potenziale di persone che utilizzano questo fabbricato.

Cosa dire di altro? Abbiamo già pagato gli oneri di urbanizzazione per quanto riguarda la parte del fabbricato C, che stiamo completando, e faremo altrettanto per quanto riguarda le opere di finitura per i fabbricati A e B.

All'interno di questi due fabbricati, nel fabbricato C è già prevista una saletta per la colazione mattutina degli ospiti, mentre nel fabbricato, se non sbaglio il fabbricato B, è prevista l'organizzazione di un piccolo ristorante, che complessivamente mi pare di 40 posti a sedere, che è necessario per soddisfare le necessità del complesso alberghiero, ma è rivolto anche alla popolazione locale, però è un ristorante di dimensioni molto, molto contenute. Naturalmente per il ristorante saranno trattati in modo adeguato i rifiuti provenienti dallo stesso, quali oli e quanto può produrre per quanto riguarda i cibi preparati.

Io non avrei altro da dire. Se avete qualche richiesta particolare, io avrei finito di illustrare sommariamente questo progetto. Rimango a disposizione. Grazie.

Ingegnere QUIRICO SUSANNA

Buongiorno a tutti. Sono Susanna Quirico e ho ricevuto l'incarico dalla società MIRIADE di redigere il rapporto preliminare nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante del PI in oggetto.

Ho preparato una breve presentazione, così vediamo anche qualche immagine relativamente a questo piano, che immagino che ai presenti sia noto, ma mi premeva rivedere alcune cose, soprattutto in merito all'oggetto di questa procedura di verifica.

Innanzitutto il primo elemento da verificare è che sia la procedura corretta per il caso in esame. Con riferimento alle delibere regionali citate, questa variante non costituisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti soggetti a VIA; non può produrre effetti sui siti della rete Natura 2000, e comporta modifiche minori rispetto al presente P.G.T.. Si ritiene dunque che abbiamo individuato la procedura più corretta da applicare, quindi la verifica di assoggettabilità.

Come vi ha già anticipato l'ingegnere Ferro, la variante rispetto al PI previsto è essenzialmente la modifica della destinazione d'uso degli edifici A e B. In particolare ho proprio elencato, anche se li ha già anticipati lui, gli elementi in variante, per cui la tettoia che diceva, una variazione dei locali al primo piano interrato per quei locali tecnici che sono stati sostituiti da sale riunioni, ed è cambiata la posizione della vasca antincendio al secondo piano interrato. Poi ci sono i numeri di posti letto che sono previsti, e come si può vedere, appunto, rispetto ai 72 abitanti teorici insediabili negli edifici A e B, stiamo parlando di quello, perché l'edificio C non è oggetto della procedura di verifica, in quanto fa parte della variante, si arriva invece a 48 posti letto, e quindi esattamente il terzo in meno che citava l'ingegnere.

Il rapporto preliminare si conclude che per quanto riguarda energetiche effettivamente il fabbisogno tuttavia diminuisce.

Ho semplicemente riportato lo schema procedurale della verifica, e poi comunque adesso siamo nella fase della conferenza di verifica, che è questa.

In particolare attualmente il P.G.T. classifica l'area come ambito di trasformazione in fase di attuazione, cioè è veramente un po' di anni che il P.G.T. classifica questa area in questo modo, e adesso siamo forse alle battute finali di questa fase di attuazione. Qui c'è stato un po' di pasticcio nella redazione del testo, comunque sono circa 3.000 metri quadri complessivamente.

Questa è la localizzazione. Vedete che anche l'ultima foto di Google riporta tutta la parte che è già stata edificata, e la posizione è comunque a ridosso del centro storico del Comune.

I A, B e C sono stati conclusi per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne, le volumetriche, per cui la variante non comporta cambiamenti delle sagome e delle strutture, e vanno solo completati i serramenti, poi non so se nel frattempo si è proceduto, comunque serramenti, pareti divisorie, finiture interne e la parte impiantistica.

Questo è l'ulteriore dettaglio del quartiere. E qui brevemente per punti è sintetizzata la proposta progettuale.

Una cosa che non è stata detta, vabbè che non attiene principalmente alla variante era la strada di collegamento fra le Vie Marconi e 4 Novembre, per chiudere l'anello di circolazione intorno all'isolato.

Dal punto di vista dei parametri urbanistici, ho semplicemente raffrontato quanto previsto dal PI approvato e quanto previsto dalla variante che stiamo esaminando, e le variazioni sono effettivamente di piccola entità, imputabili sostanzialmente alla realizzazione del piano interrato delle sale riunioni al posto della centrale termica.

Ecco i parametri che vi dicevo: anche l'incremento del rapporto di copertura deriva dal fatto di avere le sale riunioni; la densità fondiaria è variata, perché verrà realizzata la tettoia di collegamento, e comunque vedete che le variazioni sono davvero contenute.

Le altezze dell'edificio sono cambiate, non sono oggetto di variante, ma sono oggetto della predetta procedura.

Per quanto riguarda la gestione delle acque degli impianti di climatizzazione, come già anticipato non si prevedono cambiamenti, anche perché sono già state realizzate le reti con il dimensionamento precedente. Si ricorda semplicemente che è comunque prevista la raccolta e la separazione direttamente delle acque di prima pioggia, ed il loro eventuale utilizzo nell'ottica del risparmio idrico per usi non domestici, ad esempio l'irrigazione dei giardini pensili, che si prevede di attuare.

Tutta la parte di finitura con l'arredo a verde non è ancora stata realizzata, ma faceva parte del progetto iniziale, e rimarrà tale.

E' cambiata dal punto di vista impiantistico la scelta progettuale degli impianti di climatizzazione Non è più previsto l'impianto a pavimento, ma è previsto un impianto di riscaldamento e affrescamento tramite pompe di calore ad alta efficienza, acqua calda derivante da impianto solare termico. E poi è previsto un impianto fotovoltaico, tutto per rispettare la norma sulle dotazioni minime di approvvigionamento energetico derivante da fonti rinnovabili.

Per quanto riguarda la valutazione possibile di impatto ambientale, sono state selezionate le componenti che effettivamente possono in qualche modo risentire di questa variazione d'uso, per cui per quanto riguarda la componente aria si ipotizza che possano esserci delle emissioni di tutto il traffico indotto, e quindi poi ci colleghiamo al discorso del traffico, e al fatto che è cambiata la modalità di delle strutture, e presumibilmente anche il tipo di impostazione della climatizzazione della struttura ricettiva

rispetto ad una struttura residenziale. E' comunque un aspetto che viene minimizzato e mitigato dalla scelta di utilizzare delle tecnologie comunque ad alta efficienza energetica.

Per quanto riguarda il discorso dei rifiuti, con le precisazioni che ha fatto l'ingegner Ferro, si prevede una produzione di rifiuti maggiore, legata alla specificità della destinazione. Tenete conto, però, che il numero di abitanti insediati è minore, per cui, forse anche perché la struttura ricettiva, potrebbe essere comunque opportuno organizzare in maniera efficiente tutta la gestione del ciclo dei rifiuti, visto che non si tratta di famiglie che fanno un po' quello che hanno voglia, sempre nel rispetto del regolamento comunale, ma essendo centralizzata la gestione si può cercare di strutturarla e ottimizzarla per minimizzare la produzione dei rifiuti, a partire proprio dal prevenzione e la produzione del rifiuto stesso, come propone le linee guida regionali, che vengono spesso raccomandate.

Per quanto riguarda il traffico, è una zona comunque del centro urbano, per cui le esigenze maggiori sono legate alla possibilità di parcheggiare e alla possibilità di rendere scorrevole il traffico locale, tenuto conto anche della congestione di cui purtroppo soffre la Statale 42 che attraversa il centro.

E' stata effettuata un mobilitazione del carico di traffico previsto, per cui ho sintetizzato i risultati, per cui nel PI in variante si stima un carico nell'ora di punta, quindi al mattino, di 44 veicoli all'ora, contro i 61 veicoli stimati nella versione approvata in precedenza. Per cui, in base a questa stima, il traffico indotto è comunque inferiore a quello presumibilmente indotto dalla versione precedente del progetto.

Per quanto riguarda il rumore, effettivamente il nuovo intervento porta ad un aumento di emissioni acustiche, che non si presume siano molto differenti da quanto poteva accadere con il PI approvato, e soprattutto si ritiene che i livelli acustici saranno assolutamente compatibili con la zonizzazione acustica dell'area, in particolare comunque ci saranno delle e andrà poi certificato in fase di progetto, e il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, di cui al DPCL del '97 citato.

Mi scusi, una battuta: noi saremo particolarmente lieti che il livello acustico diminuisse, visto che gli ospiti devono dormire in albergo!

Ingegnere QUIRICO SUSANNA

Sintetizzando quanto discusso nel rapporto preliminare, l'area in variante è attualmente una superficie occupata dagli edifici A, B e C, interamente realizzati; è collocata all'interno del tessuto urbano residenziale ed è adiacente ad edifici a bassa densità, tipicamente villette a due piani.

Non ci si attendono interferenze con ambiti di valenza ambientale e paesistico del territorio, e l'obiettivo è, come ben illustrato in apertura della Conferenza dall'ingegner Ferro, completare il complesso edilizio iniziato attraverso la modifica della destinazione d'uso, che consentirebbe finalmente di portare a termine l'opera e attribuirle una funzione.

Gli impatti sono quelli che vi ho illustrato: atmosfera, rumore, traffico e rifiuti, ed è un impatto che comunque si ritiene sostenibile per il contesto in cui si inserisce la variante.

Io ho concluso. Resto a disposizione per approfondimenti e domande. .

Commissario Polizia Locale CASTELLI CLAUDIO

Sono il Commissario Castelli Claudio della Polizia Locale. Volevo fare un piccolo intervento sull'aspetto viabilistico, ed in particolare l'eventuale utilizzo della struttura da parte di autisti che raggiungeranno la stessa con autobus.

*Conferenza di Servizi "del Comune di Verdello
del 7 Marzo 2016*

Considerato che la situazione attuale viaria non è, a mio parere, adatta, ho scritto nella mia relazione che si demanda ad una successiva fase di pre-adozione del piano lo studio della viabilità di accesso e di uscita da parte degli utilizzatori della struttura ricettiva che raggiungeranno la stessa con gli autobus. Grazie.

Ingegnere MORETTI GIOVANNI

Do atto dei pareri pervenuti: sono 2i Rete Gas; il parere di ARPA Lombardia; il parere di Uniaque; il parere della Provincia di Bergamo, per la precisione ingegner Confalonieri del Servizio Ambiente; e l'osservazione alla variante presentata dai signori Palmerini e Dadaquelli.

Questi pareri e osservazioni verranno logicamente pubblicati sul sito, e allegati quindi al verbale della Conferenza.

Seg. Gen. Dott. FORTUNATO VITTORIO

Se non ci sono interventi, e nemmeno chiarificazioni da parte del progettista, o eventualmente del pubblico, possiamo ritenere chiusa la Conferenza dei Servizi. Grazie.



Settore Ambiente
Servizio Ambiente
Via Sora, 4 - 24121 Bergamo
Tel. 035 387539 - Fax 035 387597
segreteria.vas@provincia.bergamo.it
protocollo@pec.provincia.bergamo.it

p_bg.p_bg.REGISTRO
UFFICIALE.0.0012821.03-03-
2017.h.09:55

TRASMISSIONE VIA PEC

Bergamo.

Prot. 09-03/DF
VAS parera Val_PII_Vignale_Verdello 02 17

Spett.le
Comune di Verdello
Ufficio tecnico
comune.verdello@pec.regione.lombardia.it

e p.c. Dipartimento Presidenza, Segreteria e
Direzione Generale
Servizio Pianificazione Territoriale e
Urbanistica

Oggetto: Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al PII "Campo Vignale" in variante al Documento di Piano del PGT di Verdello – contributi e osservazioni

Con riferimento alla Vs. nota prot. n. 790 del 02.02.2017 inerente all'oggetto, al fine di offrire un contributo per quanto di competenza dello scrivente Ente, in qualità di ente territorialmente interessato, si formulano di seguito alcune considerazioni, fatte ovviamente salvi tutti gli approfondimenti ed i pareri che verranno espressi in sede di verifica di compatibilità con il PTCP.

La Variante in oggetto, secondo quanto dichiarato dal Rapporto Preliminare (RP), è finalizzata a modificare la destinazione d'uso di due dei tre edifici ricompresi all'interno del perimetro del PII "Campo Vignale": nello specifico i corpi di fabbrica A e B passano da uso residenziale ad alberghiero, senza significativi incrementi di volumetria¹. L'area interessata dal PII, circa 3.000 mq, è classificata dal vigente PGT come "ambiti di trasformazione in fase di attuazione" e disciplinata dall'art. 16 delle NTA.

Il RP precisa che, ad oggi, i tre edifici sono stati interamente realizzati per quanto riguarda le strutture, volumetrie e finiture esterne. Sono stati realizzati tutti i posti auto previsti (183) unitamente alla relativa viabilità di accesso (nuova strada urbana di collegamento tra le vie Marconi e IV Novembre). La variante consiste principalmente in opere interne per il cambio di destinazione d'uso degli edifici A e B.

Secondo quanto verificato dal RP il carico insediativo si può ritenere invariato, mentre le variazioni di slp (+65,64 mq), superficie coperta (+75,2 mq) e volumi (+440,36 mc) sono minime e dovute alla realizzazione di una tettoia di collegamento tra gli edifici A e B e di sale riunioni, al primo piano interrato, in luogo dei locali della centrale termica².

Considerato che il PII "Campo Vignale" è già stato oggetto di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (vd parere prot. prov. n. 80893 del 22.07.2009), oggetto di valutazione sono, pertanto, in questa sede i soli effetti ambientali legati al cambio di destinazione d'uso.

¹ Il terzo fabbricato che compone il PII (edificio C) risulta già a destinazione alberghiera e terziaria/direzionale (banca).

² Stante quanto precisato dal RP i parametri urbanistici che vengono leggermente incrementati, in conseguenza delle modifiche progettuali necessarie per il cambio di destinazione d'uso, sono la densità fondiaria e il rapporto di copertura.

In relazione alle modifiche proposte e alla verifica degli impatti ambientali svolta dal RP, si ritiene opportuno osservare quanto segue.

Per quanto attiene alla coerenza con la pianificazione sovraordinata, nello specifico con il PTCP, rilevando che l'area in oggetto risulta ricadere nelle "aree urbanizzate" (Tav. E2) e in "ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente" (Tav. E4), si evidenzia che le previsioni modificative del vigente P.L.L. "Campo Vignale"¹ risultano compatibili con la disciplina pianificatoria provinciale.

In tema di acque e sottoservizi, verificato che l'ambito territoriale oggetto di variante ricade all'interno dell'agglomerato in area servita da pubblica fognatura, e che gli impianti di approvvigionamento idrico e la fognatura sono già stati realizzati, non si ha nulla da rilevare.

Premesso quanto sopra, considerato che:

- oggetto della presente verifica sono esclusivamente le modifiche in variante al POT vigente;
- dette modifiche non comportano nuovo consumo di suolo;
- gli impatti previsti rispetto alle componenti ambientali risultano, stante quanto rilevato dal RP, prevalentemente non significativi;
- sono da escludersi possibili interferenze con Siti Rete Natura 2000;

si ritiene non risulti necessaria l'attivazione della procedura di valutazione ambientale e, pertanto, si esprime parere favorevole sulla non assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si inviano distinti saluti.

IL DIRIGENTE

Dott. Claudio Confalonieri

Documento informatico firmato digitalmente a sensi del
DPR 445/2000 e dell'Id. Lvo R2/2005 e successive integrazioni

Responsabile del procedimento: Arch. Anna Nicotera, Tel. 035 387357
Rettorente per la pratica: Ing. Daniela Finazzi, Tel. 035 387325

¹ Il P.L.L. vigente è già assoggettato con esito "compatibile senza prescrizioni" alla procedura di verifica di compatibilità con il PTCP.



Provincia di
Bergamo

Decreto del Presidente

Numero **97** Reg. Decreti Presidente

Registrato in data **09/06/2017**

DIPARTIMENTO PRESIDENZA, SEGRETERIA E DIREZIONE GENERALE

Pianificazione territoriale e urbanistica

Il Presidente: **MATTEO ROSSI**

Con l'assistenza del Segretario Generale: **ANTONIO SEBASTIANO PURCARO**

OGGETTO

COMUNE DI VERDELLO - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) CAMPO VIGNALE, IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE (PGT) - VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE CON IL P.T.C.P., AI SENSI DELLA L.R. N. 12 DELL'11 MARZO 2005 E S.M.I.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

VISTA la Legge 7 aprile 2014, n. 56, recante “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”;

VISTO il verbale dell’Ufficio Elettorale che ha provveduto alla proclamazione degli eletti a seguito delle consultazioni elettorali del 28 settembre 2014;

DATO ATTO che con l’insediamento del Presidente avvenuto il 29 settembre 2014 è iniziato il mandato amministrativo per il quadriennio 2014-2018;

VISTO l’art. 1, comma 55 e 66, della Legge n. 56/2014, che stabilisce i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

RICHIAMATA la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. “Legge per il governo del territorio”;

PREMESSO:

- che il PTCP è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio provinciale 40 del 22/4/2004, pubblicata all’Albo provinciale in data 28/06/04 e divenuta esecutiva in data 09/07/04, e che la stessa è stata pubblicata sul BURL in data 28/07/2004, come previsto dall’art. 3, comma 36, della L.R. 1/2000;
- che con la deliberazione della Giunta Provinciale n. 404 del 05/09/2011 e n. 489 del 07/11/2011 sono stati approvati i criteri e le procedure per la valutazione di compatibilità con il PTCP degli strumenti urbanistici comunali, da applicare nel periodo transitorio, sino all’adeguamento del PTCP vigente alla L.R. n. 12/2005;
- con domanda prot. n. 2996 del 20/04/2017, pervenuta in Provincia di Bergamo in data 26/04/2017 prot. Prov.le n. 25436, il Comune di VERDELLO ha chiesto la verifica di compatibilità con il PTCP del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) di iniziativa privata denominato “*Campo Vignale*”, in variante al vigente P.G.T.;

PRESO ATTO CHE in data 01/06/2017 è stato assicurato il confronto con il Comune di VERDELLO, ai sensi della richiamata L.R. n. 12 dell’11 marzo 2005 e s.m.i., nell’ambito del procedimento di verifica di compatibilità con il PTCP degli strumenti urbanistici comunali;

VISTI i pareri dei Settori provinciali conservati in atti d’ufficio;

VISTE le risultanze della verifica di compatibilità con il PTCP del Programma Integrato di Intervento denominato “*Campo Vignale*” in variante al P.G.T. del Comune di VERDELLO, esplicitate nel documento allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e dal quale risulta che lo stesso è **COMPATIBILE** con il PTCP.

CONSIDERATO CHE la compatibilità è accertata alla condizione che, in sede di approvazione da parte del Comune, non vengano accolte osservazioni che determinino modifiche allo strumento urbanistico in contrasto con le prescrizioni contenute nel PTCP e che, qualora tali modifiche siano in contrasto con le direttive, queste vengano motivate nei modi previsti ai commi 4 e 5 dell'art.93 delle N.d.A. del PTCP.

ACQUISITO il parere favorevole espresso sul presente decreto a sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

DECRETA

1. di esprimere **parere favorevole** di compatibilità con il P.T.C.P. del Programma Integrato di Intervento denominato "*Campo Vignale*", in variante al P.G.T. del Comune di VERDELLO, come risulta dalla verifica tecnica di compatibilità allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. di trasmettere il presente atto al Comune di VERDELLO.

Letto, confermato e sottoscritto.

Allegato:

1. Verifica tecnica di compatibilità con il PTCP.

IL PRESIDENTE

Matteo Rossi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lvo 82/2005 e norme collegate

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Antonio Sebastiano Purcaro

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lvo 82/2005 e norme collegate



COMUNE DI VERDELLO

Provincia di Bergamo

AREA URBANISTICA E TERRITORIO

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE
N. 139 del 13-04-2017**

OGGETTO: VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E G. MARCONI IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE P.G.T. PRESA D'ATTO DEL DECRETO DI NON ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS.

Il Responsabile del Settore AREA URBANISTICA E TERRITORIO

Visti:

- la direttiva 2001/42/CEE del parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2007;
- il Capo I e III del titolo II parte II del D.lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale";
- l'art.4 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.;
- le indicazioni contenute negli "Indirizzi per la valutazione ambientale di piani e programmi" approvati dal Consiglio Regionale in data 13.03.2007;
- le ulteriori indicazioni contenute nella DGR n. VIII/ 6420 del 27.12.2007 ed allegati;

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 137 del 18/11/2016 con cui si è dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale (VAS), per la trasformazione d'uso di una porzione di fabbricato esistente, e precisamente corpi A e B, da destinazione residenziale ad attività ricettiva all'interno del P.L.L. denominato Campo Vignale;

Considerato che:

- la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica si applica ai Piani e Programmi di cui ai punti 4.6 e 4.7 degli "Indirizzi per la valutazione ambientale di Piani e Programmi";
- l'Amministrazione Comunale ha individuato:
 - a) Autorità procedente per la VAS;
 - b) l'Autorità competente per la VAS;
 - c) i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, da invitare alla conferenza di verifica;
 - d) le modalità di convocazione della conferenza di verifica;
 - e) le modalità di informazione e di pubblicizzazione delle informazioni;
- è stata convocata la Conferenza di Verifica dandone informazione e pubblicizzazione sul sito web ed all'albo pretorio del Comune e sul SIVAS regionale;
- in data 07/03/2017 si è svolta la Conferenza di Verifica riferita alla Procedura di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del Procedimento relativo all'adozione

della Variante al Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata denominato "Campo Vignale" in Variante allo Strumento Urbanistico vigente P.G.T. ai sensi dell'art.14 della L.R.12/05 e s.m.i., il cui verbale costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- in data 07/04/2017 è stato redatto il decreto di non assoggettabilità alla VAS che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Tutto quanto richiamato e considerato,

DETERMINA

1. di prendere atto del decreto di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del Procedimento relativo all'adozione della Variante al Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata denominato "Campo Vignale" in Variante allo Strumento Urbanistico vigente P.G.T., ai sensi dell'art.14 della L.R.12/05 e s.m.i., per la trasformazione d'uso di una porzione di fabbricato esistente, e precisamente corpi A e B, da destinazione residenziale ad attività ricettiva;
2. di disporre la pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune per giorni 15 consecutivi, nonché sul SIVAS regionale ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa.

Il Responsabile del Settore
(Giovanni Moretti)



PARERE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART. 49

Comma 1° D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e art. 5 regolamento per la disciplina dei controlli interni
In merito alla determinazione avente per oggetto: *VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "CAMPO VIGNALE" TRA LE VIE IV NOVEMBRE E G. MARCONI IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE P.G.T. PRESA D'ATTO DEL DECRETO DI NON ASSOGGETTABILITA ALLA VAS.*

AREA URBANISTICA E TERRITORIO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto, nella sua qualità di responsabile dell'AREA URBANISTICA E TERRITORIO ai sensi dell'art. 49, 1 comma, del TUEL approvato con D.Lgs. 267/2000, e dell'art. 5 - comma 4 - del Regolamento per la disciplina dei controlli interni, esprime parere

FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della proposta di determina di cui all'oggetto

Verdello, 13-04-2017

Il Responsabile del Settore
Giovanni Moretti



La determinazione va restituita alla segreteria comunale la quale provvederà alla pubblicazione e alla trasmissione delle copie agli uffici sotto indicati:

Copia della presente determinazione va trasmessa a:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Sindaco | <input type="checkbox"/> Polizia Locale |
| <input type="checkbox"/> Assessori | <input type="checkbox"/> Biblioteca/Cultura |
| <input type="checkbox"/> Segreteria | <input type="checkbox"/> Servizio Tecnico |
| <input type="checkbox"/> Contratti/Provveditorato | <input type="checkbox"/> Edilizia privata/urbanistica |
| <input type="checkbox"/> Patrimonio/Commercio | <input type="checkbox"/> Servizi manutentivi |
| <input type="checkbox"/> Servizi demografici | <input type="checkbox"/> Scuole/Sport |
| <input type="checkbox"/> Tributi | <input type="checkbox"/> Servizi assistenziali |
| <input type="checkbox"/> Ragioneria | <input checked="" type="checkbox"/> Albo pretorio |

Il sottoscritto Messo comunale dichiara di aver pubblicato in data odierna la presente determinazione all'albo pretorio comunale. La stessa rimarrà pubblicata per numero 15 giorni consecutivi.

Li

IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI VERDELLO

PROVINCIA DI BERGAMO

Verdello, 7 aprile 2017

Prot. gen. n. 2663

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS d'intesa con L'AUTORITA' PROCEDENTE

Vista la Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 per il Governo del Territorio e s.m.i.;

Visti gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007 n.VIII/351 ed in particolare il punto 5.9 nonché gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 e s.m.i.,

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n. 9/761 "Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi - Vas - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n.128, con modifica ed integrazione delle d.g.r. 27 dicembre 2008, n.8/6420 e 30 dicembre 2009, n.8/10971",

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 137 in data 18 novembre 2016 di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e nomina delle Autorità Procedente e Competente;

Vista la scheda d'ambito allegata al Rapporto Ambientale della VAS del P.O.T. vigente;

Preso atto che:

- in data 2 febbraio 2017 è stato messo a disposizione sul sito web del Comune e sul SIVAS regionale il Rapporto Preliminare;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 18 novembre 2016 sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale e gli Enti territorialmente interessati,
- in data 18 novembre 2016 con la citata deliberazione di Giunta Comunale n. 137 sono state individuate le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni;
- in data 7 marzo 2017 si è svolta la Conferenza di Verifica, di cui si allega verbale;
- alla data del 7 marzo 2017 sono pervenuti i seguenti contributi:
 - 2i Rete Gas - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 13 febbraio 2017 al numero 1081;

- *ARPA Lombardia - Agenzia Regionale per la protezione dell'Ambiente* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 24 febbraio 2017 al numero 1560;
- *Sig.ri Daminelli Luigi Simone Mario e Palmerini Marina* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 2 marzo 2017 al numero 1760;
- *Terna Rete Italia SpA* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 3 marzo 2017 al numero 1727;
- *Provincia di Bergamo - Servizio Ambiente* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 3 marzo 2017 al numero 1730;
- *Polizia Locale - Comune di Verdello* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 3 marzo 2017 al numero 1835;
- *Uniaque S.p.A.* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 7 marzo 2017 al numero 1802;
- ♦ in data 20 marzo 2017 è pervenuto il seguente contributo, successivo alla Conferenza di Verifica:
 - *Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca* - Osservazione pervenuta al protocollo comunale in data 20 marzo 2017 al numero 2209.

Considerato il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta ed il verbale della Conferenza di Verifica.

Valutato quanto segue in merito agli effetti sull'ambiente dell'ambito di trasformazione denominato PII Campo Vignale:

- ✓ lo stato di fatto dell'area oggetto di variante è quello di superficie occupata dagli edifici denominati A e B - interamente realizzati per quanto riguarda strutture, volumetrie e finiture esterne - collocata all'interno del tessuto residenziale, fortemente urbanizzato e infrastrutturato, che non manifesta sensibilità ambientale particolare e/o tratti di criticità peculiari;
- ✓ oggetto della valutazione sono i soli effetti della variazione di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo, senza incrementi di volumetria ;
- ✓ l'osservazione pervenuta da parte dei sig.ri Daminelli e Palmerini fa espresso e specifico riferimento al piano originario e non all'oggetto della variante che comporta esclusivamente la modifica della destinazione d'uso di edifici già realizzati ed in corso di ultimazione;
- ✓ si ritengono esclusi effetti negativi significativi della proposta sullo stato delle componenti ambientali;
- ✓ sono da escludersi possibili interferenze con Siti Rete Natura 2000;

- ✓ non vi sono interferenze con ambiti di valenza ambientale o paesistica del territorio;
- ✓ gli effetti negativi sono trascurabili, risultando sostenibili per il contesto in cui si inserisce la variante.

Per tutto quanto sopra esposto

D E C R E T A

1. di fare propri i pareri pervenuti da parte di 2i Rete Gas, ARPA Lombardia, Polizia Locale di Verdello, UniAcque S.p.A. ed in particolare del Servizio Ambiente della Provincia di Bergamo che *"ritiene non risulti necessaria l'attivazione della procedura di valutazione ambientale e, pertanto, si esprime parere favorevole sulla non assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto"*, che si allega al presente e ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. di **non assoggettare** pertanto l'ambito di trasformazione denominato PU "Campo Vignale" alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica - VAS;
3. di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti:
 - a. ai fini del risparmio energetico e della riduzione delle emissioni in atmosfera, si raccomanda il ricorso alle migliori tecnologie disponibili in materia di efficienza energetica e risparmio idrico, con la contestuale minimizzazione di eventuali impatti;
 - b. per quanto attiene alla visibilità, si richiama il parere della Polizia Locale del Comune di Verdello che *"demanda ad una successiva fase di pre-ordinazione del piano, lo studio della viabilità di accesso ed uscita da parte degli utilizzatori della struttura ricettiva che raggiungeranno la stessa con autobus"*;
4. di provvedere alla pubblicazione del presente decreto sul sito web comunale e nel portale SIVAS della regione Lombardia.

**L'AUTORITA' PROCEDENTE
PER LA VAS**

f.to dott. Vittorio Fortunato

**L'AUTORITA' COMPETENTE
PER LA VAS**

f.to ing. Giovanni Moretti

Allegati:

- Verbale della Conferenza di Verifica in data 7 marzo 2017;
- Parere della Provincia di Bergamo - Servizio Ambiente - pervenuto al protocollo comunale in data 3 marzo 2017 al numero 1730.

COMUNE di VERDELLO

CONFERENZA DI SERVIZI

“CAMPO VIGNALE”

del 07-03-2017

Sindaco ALBANI LUCIANO

Benvenuti a tutti. Ci ritroviamo qui per la Conferenza di Servizi per la trasformazione del Campo Vignale.

Farei una breve introduzione per quanto riguarda il progetto da parte dell'ingegnere Ferro, che l'ha anche steso. Devo ricordare che la seduta verrà registrata, perché poi verrà utilizzato la registrazione per i verbali.

Una precisazione: quindi ogni persona, prima di esporre, se può annunciare il proprio nome, che è utile per la stesura. Grazie.

Ingegnere FERRO DAVIDE

Buongiorno a tutti, sono Davide Ferro, il progettista incaricato dalla società attualmente proprietaria degli immobili di redigere il progetto di variante, e quindi espletare tutte le pratiche, fino all'agibilità di questi fabbricati.

Sappiamo che questo complesso è rimasto bloccato per diversi anni, per vicende economiche che sono spiacevoli, vicende economiche dei proprietari, ed è stato rilevato appunto dalla società immobiliare MIRADE per completare.

In questo periodo sono avvenute anche grosse modificazioni del mercato immobiliare, tanto che, appunto, questi fabbricati, il fabbricato A e B, dovevano avere una destinazione abitativa, però, dopo indagini di mercato, è apparso quasi subito anche che il mercato di Verdello non richiedeva questo tipo di insediamento, e quindi si è fatto ricorso a ricercare una società che potesse nel prossimo futuro gestire un albergo in questa posizione, sfruttando anche la dislocazione e la vicinanza con l'aeroporto, e le attività industriali presenti nella zona. E quindi si cerca con questo progetto di convertire questa costruzione, che altrimenti rimarrebbe inutilizzata ancor per parecchio tempo, per questa attività di tipo produttivo.

Essenzialmente il fabbricato non subisce modifiche esterne, quindi volumetrie e superfici lorde e coperte rimangono inalterate, tranne una pensilina aperta, trasparente, di collegamento dei corpi A e B.

Attualmente sono in corso i lavori di completamento a seguito di presentazione di SCIA per opere di completamento della torre C; i lavori sono anche abbastanza in stato avanzato, quindi si prevede che fra qualche mese i lavori saranno anche terminati su questo fabbricato.

Il fabbricato C, che ha una capienza di 25 posti letto, 24 mi pare, non è sufficiente per essere un elemento autonomo sotto il profilo gestionale e commerciale; nessuna società riesce a sopravvivere con solo 25 posti letto. Ecco allora la necessità di ottenere almeno 75 posti letto, appunto con questa variazione di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo per quanto riguarda i corpi A e B.

Il tipo di albergo sarà un albergo classificato a 4 stelle per dotazioni e servizi, ed è rivolto essenzialmente alle persone che arrivano qui nel territorio per destinazione non tanto di svago, ma soprattutto di carattere produttivo, quindi le camere sono anche di dimensioni sufficienti per potere organizzare una piccola riunione, o quello che potrebbe essere necessario per queste persone, per questi operatori economici che lo utilizzeranno. Quindi il numero di persone, 75, rispetto al volume è ben superiore agli standard normalmente che si vedono nelle strutture alberghiere.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi, la dotazione di verde, la dotazione di servizi in generale del fabbricato, rimane inalterato, cioè si prevede anche con questa variante una certa quantità di parcheggi di destinarli ad uso pubblico, anzi, il livello terra

viene ceduto, e anche una porzione abbastanza interessante del primo piano interrato viene ceduta all'Amministrazione; cosa che del resto ripercorre le previsioni del precedente piano. Da questo punto di vista non si è variato assolutamente negli intenti.

E così pure per quanto riguarda gli aspetti ambientali, cioè il trattamento delle acque, il recapito delle acque alle pubbliche fognature è rimasto come era previsto nel precedente piano.

Da rilevare che l'affollamento ipotetico di questa attività è sicuramente minore rispetto ad un insediamento di tipo abitativo, e quindi avremmo circa una riduzione di un terzo del potenziale di persone che utilizzano questo fabbricato.

Cosa dire di altro? Abbiamo già pagato gli oneri di urbanizzazione per quanto riguarda la parte del fabbricato C, che stiamo completando, e faremo altrettanto per quanto riguarda le opere di finitura per i fabbricati A e B.

All'interno di questi due fabbricati, nel fabbricato C è già prevista una saletta per la colazione mattutina degli ospiti, mentre nel fabbricato, se non sbaglio il fabbricato D, è prevista l'organizzazione di un piccolo ristorante, che complessivamente mi pare di 40 posti a sedere, che è necessario per soddisfare le necessità del complesso alberghiero, ma è rivolto anche alla popolazione locale, però è un ristorante di dimensioni molto, molto contenute. Naturalmente per il ristorante saranno trattati in modo adeguato i rifiuti provenienti dallo stesso, quali oli e quanto può produrre per quanto riguarda i cibi preparati.

Io non avrei altro da dire. Se avete qualche richiesta particolare, io avrei finito di illustrare sommariamente questo progetto. Rimango a disposizione. Grazie.

Ingegnere QUIRICO SUSANNA

Buongiorno a tutti. Sono Susanna Quirico e ho ricevuto l'incarico dalla società MIRIADE di redigere il rapporto preliminare nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante del PI in oggetto.

Ho preparato una breve presentazione, così vediamo anche qualche immagine relativamente a questo piano, che immagino che si presenti sia noto, ma mi premeva rivedere alcune cose, soprattutto in merito all'oggetto di questa procedura di verifica.

Innanzitutto il primo elemento da verificare è che sia la procedura corretta per il caso in esame. Con riferimento alle delibere regionali citate, questa variante non costituisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti soggetti a VIA; non può produrre effetti sui siti della rete Natura 2000, e comporta modifiche minori rispetto al presente P.G.T.. Si ritiene dunque che abbiamo individuato la procedura più corretta da applicare, quindi la verifica di assoggettabilità.

Come vi ha già anticipato l'ingegner Ferro, la variante rispetto al PI previsto è essenzialmente la modifica della destinazione d'uso degli edifici A e B. In particolare ho proprio elencato, anche se li ha già anticipati lui, gli elementi in variante, per cui la tettoia che diceva, una variazione dei locali al primo piano interrato per quei locali tecnici che sono stati sostituiti da sale riunioni, ed è cambiata la posizione della vasca antincendio al secondo piano interrato. Poi ci sono i numeri di posti letto che sono previsti, e come si può vedere, appunto, rispetto ai 72 abitanti teorici insediabili negli edifici A e B, stiamo parlando di quello, perché l'edificio C non è oggetto della procedura di verifica, in quanto la parte della variante, si arriva invece a 48 posti letto, e quindi esattamente il terzo in meno che citava l'ingegnere.

Il rapporto preliminare si conclude che per quanto riguarda energetiche effettivamente il fabbisogno tuttavia diminuisce.

Ho semplicemente riportato lo schema procedurale della verifica, e poi comunque adesso siamo nella fase della conferenza di verifica, che è questa.

In particolare attualmente il P.G.T. classifica l'area come ambito di trasformazione in fase di attuazione, cioè è veramente un po' di anni che il P.G.T. classifica questa area in questo modo, e adesso siamo forse alle battute finali di questa fase di attuazione. Qui c'è stato un po' di pasticcio nella redazione del testo, comunque sono circa 3.000 metri quadri complessivamente.

Questa è la localizzazione. Vedere che anche l'ultima foto di Google riporta tutta la parte che è già stata edificata, e la posizione è comunque a ridosso del centro storico del Comune.

I A, B e C sono stati conclusi per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne, le volumetrie, per cui la variante non comporta cambiamenti delle sagome e delle strutture, e vanno solo completati i serramenti, poi non so se nel frattempo si è proceduto, comunque serramenti, pareti divisorie, finiture interne e la parte impiantistica.

Questo è l'ulteriore dettaglio del quartiere. È qui brevemente per punti è sintetizzata la proposta progettuale.

Una cosa che non è stata detta, vabbè che non attiene principalmente alla variante era la strada di collegamento fra le V.le Marconi e 4 Novembre, per chiudere l'anello di circolazione intorno all'isolato.

Dal punto di vista dei parametri urbanistici, ho semplicemente raffrontato quanto previsto dal PI approvato e quanto previsto dalla variante che stiamo esaminando, e le variazioni sono effettivamente di piccola entità, imputabili sostanzialmente alla realizzazione del piano interrato delle sale riunioni al posto della centrale termica.

Ecco i parametri che vi dicevo: anche l'incremento del rapporto di copertura deriva dal fatto di avere le sale riunioni; la densità fondiaria è variata, perché verrà realizzata la tettoia di collegamento, e comunque vedete che le variazioni sono davvero contenute.

Le altezze dell'edificio sono cambiate, non sono oggetto di variante, ma sono oggetto della predetta procedura.

Per quanto riguarda la gestione delle acque degli impianti di climatizzazione, come già anticipato non si prevedono cambiamenti, anche perché sono già state realizzate le reti con il dimensionamento precedente. Si ricorda semplicemente che è comunque prevista la raccolta e la separazione direttamente delle acque di prima pioggia, ed il loro eventuale utilizzo nell'ottica del risparmio idrico per usi non domestici, ad esempio l'irrigazione dei giardini pensili, che si prevede di attuare.

Tutta la parte di finitura con l'arredo a verde non è ancora stata realizzata, ma faceva parte del progetto iniziale, e rimarrà tale.

E' cambiata dal punto di vista impiantistico la scelta progettuale degli impianti di climatizzazione Non è più previsto l'impianto a pavimento, ma è previsto un impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite pompe di calore ad alta efficienza, acqua calda derivante da impianto solare termico. E poi è previsto un impianto fotovoltaico, tutto per rispettare la norma sulle dotazioni minime di approvvigionamento energetico derivante da fonti rinnovabili.

Per quanto riguarda la valutazione possibile di impatto ambientale, sono state selezionate le componenti che effettivamente possono in qualche modo risentire di questa variazione d'uso, per cui per quanto riguarda la componente aria si ipotizza che possano esserci delle emissioni di tutto il traffico indotto, e quindi poi ci colleghiamo al discorso del traffico, e al fatto che è cambiata la modalità di delle strutture, e presumibilmente anche il tipo di impostazione della climatizzazione della struttura ricevente.

*Conferenza di Servizi "del Comune di Verdello
del 7 Marzo 2016*

rispetto ad una struttura residenziale. E' comunque un aspetto che viene minimizzato e mitigato dalla scelta di utilizzare delle tecnologie comunque ad alta efficienza energetica.

Per quanto riguarda il discorso dei rifiuti, con le previsioni che ha fatto l'ingegner Ferro, si prevede una produzione di rifiuti maggiore, legata alla specificità della destinazione. Tenete conto, però, che il numero di abitanti insediati è minore, per cui, forse anche perché la struttura ricettiva, potrebbe essere comunque opportuno organizzare in maniera efficiente tutta la gestione del ciclo dei rifiuti, visto che non si tratta di famiglie che fanno un po' quello che hanno voglia, sempre nel rispetto del regolamento comunale, ma essendo centralizzata la gestione si può cercare di strutturarla e ottimizzarla per minimizzare la produzione dei rifiuti, a partire proprio dal prevenzione e la produzione del rifiuto stesso, come propone le linee guida regionali, che vengono spesso raccomandate.

Per quanto riguarda il traffico, è una zona comunque del centro urbano, per cui le esigenze maggiori sono legate alla possibilità di parcheggiare e alla possibilità di rendere scorrevole il traffico locale, tenuto conto anche della congestione di cui purtroppo soffre la Statale 42 che attraversa il centro.

E' stata effettuata un mobilitazione del carico di traffico previsto, per cui ho sintetizzato i risultati, per cui nel PI in variante si stima un carico nell'ora di punta, quindi al mattino, di 44 veicoli all'ora, contro i 61 veicoli stimati nella versione approvata in precedenza. Per cui, in base a questa stima, il traffico indotto è comunque inferiore a quello presumibilmente indotto dalla versione precedente del progetto.

Per quanto riguarda il rumore, effettivamente il nuovo intervento porta ad un aumento di emissioni acustiche, che non si presume siano molto differenti da quanto poteva accadere con il PI approvato, e soprattutto si ritiene che i livelli acustici saranno assolutamente compatibili con la zonizzazione acustica dell'area, in particolare comunque ci saranno delle e andrà poi certificato in fase di progetto, e il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, di cui al DPCL del '97 citato.

.....

Mi scusi, una battuta: noi saremo particolarmente lieti che il livello acustico diminuisse, visto che gli ospiti devono dormire in albergo!

Ingegnere QUIRICO SUSANNA

Sintetizzando quanto discusso nel rapporto preliminare, l'area in variante è attualmente una superficie occupata dagli edifici A, B e C, interamente realizzati, è collocata all'interno del tessuto urbano residenziale ed è adiacente ad edifici a bassa densità, tipicamente villette a due piani.

Non ci si attendono interferenze con ambiti di valenza ambientale e paesistico del territorio, e l'obiettivo è, come ben illustrato in apertura della Conferenza dall'ingegner Ferro, completare il complesso edilizio iniziato attraverso la modifica della destinazione d'uso, che consentirebbe finalmente di portare a termine l'opera e attribuirle una funzione.

Gli impatti sono quelli che vi ho illustrato: atmosfera, rumore, traffico e rifiuti, ed è un impatto che comunque si ritiene sostenibile per il contesto in cui si inserisce la variante.

Io ho concluso. Resto a disposizione per approfondimenti e domande..

Commissario Polizia Locale CASTELLI CLAUDIO

Sono il Commissario Castelli Claudio della Polizia Locale. Volevo fare un piccolo intervento sull'aspetto viabilistico, ed in particolare l'eventuale utilizzo della struttura da parte di abitanti che raggiungeranno la stessa con autobus.

*Conferenza di Servizi "del Comune di Verdello
del 7 Marzo 2016*

Considerato che la situazione attuale viaria non è, a mio parere, adatta, ho scritto nella mia relazione che si demanda ad una successiva fase di pre-adozione del piano lo studio della viabilità di accesso e di uscita da parte degli utilizzatori della struttura ricettiva che raggiungeranno la stessa con gli autobus. Grazie.

Ingegn. MORETTI GIOVANNI

Da atto dei pareri pervenuti: sono 2i Rete Gas; il parere di ARPA Lombardia; il parere di Uniaque; il parere della Provincia di Bergamo, per la precisione ingegner Confalonieri del Servizio Ambiente; e l'osservazione alla variante presentata dai signori Palmerini e Dadamelli.

Questi pareri e osservazioni verranno logicamente pubblicati sul sito, e allegati quindi al verbale della Conferenza.

Seg. Gen. Dott. FORTUNATO VITTORIO

Se non ci sono interventi, e nemmeno chiarificazioni da parte del progettista, o eventualmente del pubblico, possiamo ritenere chiusa la Conferenza dei Servizi. Grazie.



Settore Ambiente
Servizio Ambiente
Via Sora, 4 - 24121 Bergamo
Tel. 035.387539 - Fax 035.387597
segreteria.vas@provincia.bergamo.it
protocollo@pec.provincia.bergamo.it

p_bg.p_bg.REGISTRO
UFFICIALE U.0012821.03-03-
2017.h.09:55

TRASMISSIONE VIA PEC

Bergamo,

Prot. 09-03/DT
VAS_garere_Vas_P1_Vignale_Verdello 02/17

Spett.le
Comune di Verdello
Ufficio tecnico
comune.verdello@pec.regione.lombardia.it

e p.c. Dipartimento Presidenza, Segreteria e
Direzione Generale
Servizio Pianificazione Territoriale e
Urbanistica

Oggetto: Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al PII "Campo Vignale" in variante al Documento di Piano del PGT di Verdello - contributi e osservazioni

Con riferimento alla Vs. nota prot. n. 790 del 02.02.2017 inerente all'oggetto, al fine di offrire un contributo per quanto di competenza dello scrivente Ente, in qualità di ente territorialmente interessato, si formulano di seguito alcune considerazioni, fatti ovviamente salvi tutti gli approfondimenti ed i pareri che verranno espressi in sede di verifica di compatibilità con il PTCP.

La Variante in oggetto, secondo quanto dichiarato dal Rapporto Preliminare (RP), è finalizzata a modificare la destinazione d'uso di due dei tre edifici ricompresi all'interno del perimetro del PII "Campo Vignale": nello specifico i corpi di fabbrica A e B passano da uso residenziale ad alberghiero, senza significativi incrementi di volumetria¹. L'area interessata dal PII, circa 3.000 mq, è classificata dal vigente PGT come "ambiti di trasformazione in fase di attuazione" e disciplinata dall'art. 16 delle NTA.

Il RP precisa che, ad oggi, i tre edifici sono stati interamente realizzati per quanto riguarda le strutture, volumetrie e finiture esterne. Sono stati realizzati tutti i posti auto previsti (183) unitamente alla relativa viabilità di accesso (nuova strada urbana di collegamento tra le vie Marconi e IV Novembre). La variante consiste principalmente in opere interne per il cambio di destinazione d'uso degli edifici A e B.

Secondo quanto verificato dal RP il carico insediativo si può ritenere invariato, mentre le variazioni di slp (+65,64 mq), superficie coperta (+75,2 mq) e volumi (+440,36 mc) sono minime e dovute alla realizzazione di una tettoia di collegamento tra gli edifici A e B e di sale riuniti, al primo piano interrato, in luogo dei locali della centrale termica².

Considerato che il PII "Campo Vignale" è già stato oggetto di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (vd parere prot. prov. n. 80893 del 22.07.2009), oggetto di valutazione sono, pertanto, in queste sede i soli effetti ambientali legati al cambio di destinazione d'uso.

¹ Il terzo fabbricato che compone il PII (edificio C) risale già a destinazione alberghiera e terziario/direzionale (banca).

² Stante quanto precisato dal RP i parametri urbanistici che vengono leggermente incrementati, in conseguenza delle modifiche progettuali necessarie per il cambio di destinazione d'uso, sono la densità fondiaria e il rapporto di copertura.

In relazione alle modifiche proposte e alla verifica degli impatti ambientali svolta dal RP, si ritiene opportuno osservare quanto segue.

Per quanto attiene alla coerenza con la pianificazione sovraordinata, nello specifico con il PEGP, rilevando che l'area in oggetto risulta ricadere nelle "aree urbanizzate" (Tab. E2) e in "aree definite dalla pianificazione locale vigente" (Tab. F.4), si evidenzia che le previsioni modificative del vigente P.E.L. "Campo Vignale"¹ risultano compatibili con la disciplina pianificatoria provinciale.

In tema di acque e sottoservizi, verificato che l'ambito territoriale oggetto di variante ricade all'interno dell'agglomerato in area servita da pubblica fognatura, e che gli impianti di approvvigionamento idrico e la fognatura sono già stati realizzati, non si ha nulla da rilevare.

Premesso quanto sopra, considerato che:

- oggetto della presente verifica sono esclusivamente le modifiche in variante al PGT vigente;
- dette modifiche non comportano nuovo consumo di suolo;
- gli impatti previsti rispetto alle componenti ambientali risultano, stante quanto rilevato dal RP, prevalentemente non significativi;
- sono da escludersi possibili interferenze con Siti Rete Natura 2000;

si ritiene non risulti necessaria l'attivazione della procedura di valutazione ambientale e, pertanto, si esprime parere favorevole sulla non assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si inviano distinti saluti.

IL DIRIGENTE

Dott. Claudio Confalonieri

Documento Informatico Firmato digitalmente, ai sensi del
DPR 445/2000 e art. 10 L. n. 02/2005 a norme correlate

Responsabile del procedimento: Arch. Anna Ricoveri Tel. 035 387567
Referente per la pratica: Ing. Daniela Finazzi Tel. 035 387525

¹ Il P.L. vigente è già assoggettato con esito "compatibile senza prescrizioni" alla procedura di verifica di compatibilità con il PEGP.

CONSORZIO
DI BONIFICA
DELLA MEDIA

PIANURA
BERGAMASCA

Consorzio di Bonifica
Media Pianura Bergamasca

Prot. 2985

del 09/03/2017

Referente: Matteo Marambino
Riferimento: 03.02.2017/1478

Spett.le
Comune di Verdello
comune.verdello@pec.regione.lombardia.it

Spett.le
Miriade SRL
immobiliaremiriade@pec.it

Oggetto: Verifica VAS della proposta di Variante al PII Campo Vignale presentato dalla società MIRIADE SRL in Comune di Verdello.

Con riferimento a nota di codesta spettabile Amministrazione Comunale con prot. n° 790 del 02/02/2017, in atti dello scrivente con prot. n. 1478 del 03/02/2017, questo Consorzio di Bonifica comunica che, dalla documentazione visionata, nel PII sono previsti interventi all'interno della fascia di rispetto (pari a m. 5,00) della Roggia Coda Colleonesca che scorre combinata sul lato ovest dell'area di intervento.

Pertanto, per tutti i suddetti interventi, la ditta in indirizzo dovrà presentare allo Scrivente Consorzio istanza di polizia idraulica per le valutazioni ed autorizzazioni di competenza.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Matteo Reduzzi
Direttore generale

Comune di Verdello prot. n. 2209 del 20-03-2017



COMUNE DI VERDELLO (BG)	
13 FEB. 2017	
PROT. 1081	CL.
FASC.	CAT.

Spett.le
Comune di Verdello
Via Cavour, 23/A
24049 Verdello (BG)

Pec: comune.verdello@pec.regione.lombardia.it

Oggetto: Procedimento di valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per la proposta di variante al P.I.I. in variante allo strumento urbanistico presentato dalla Società Miriade S.r.l.
Convocazione conferenza dei servizi

Facciamo riferimento alla Vostra comunicazione prot. n. 790 del 02/02/2017 riguardante l'oggetto, per comunicarVi che la scrivente società, in qualità di gestore del pubblico servizio di distribuzione gas metano, è da considerarsi quale soggetto passivo nell'ambito del procedimento in argomento e per tale ragione non ritiene necessaria la sua presenza all'incontro del 07/03/2017.

Per Vostra informazione ed eventuale necessità, alleghiamo alla presente stralcio planimetrico con evidenziato la posizione indicativa delle nostre tubazioni gas metano. Nel caso i lavori necessari per l'esecuzione dell'intervento in questione dovessero interferire con i nostri impianti, dovrà essere preventivamente richiesto il coordinamento dei servizi sotterranei.

Vi segnaliamo che ogni Vostra comunicazione in merito dovrà essere indirizzata a:

2i Rete Gas S.p.A.

Via Carlo Serassi, 17 R/S

24124 Bergamo

2iretegas@pec.2iretegas.it

oppure mezzo fax al **02 93473328**

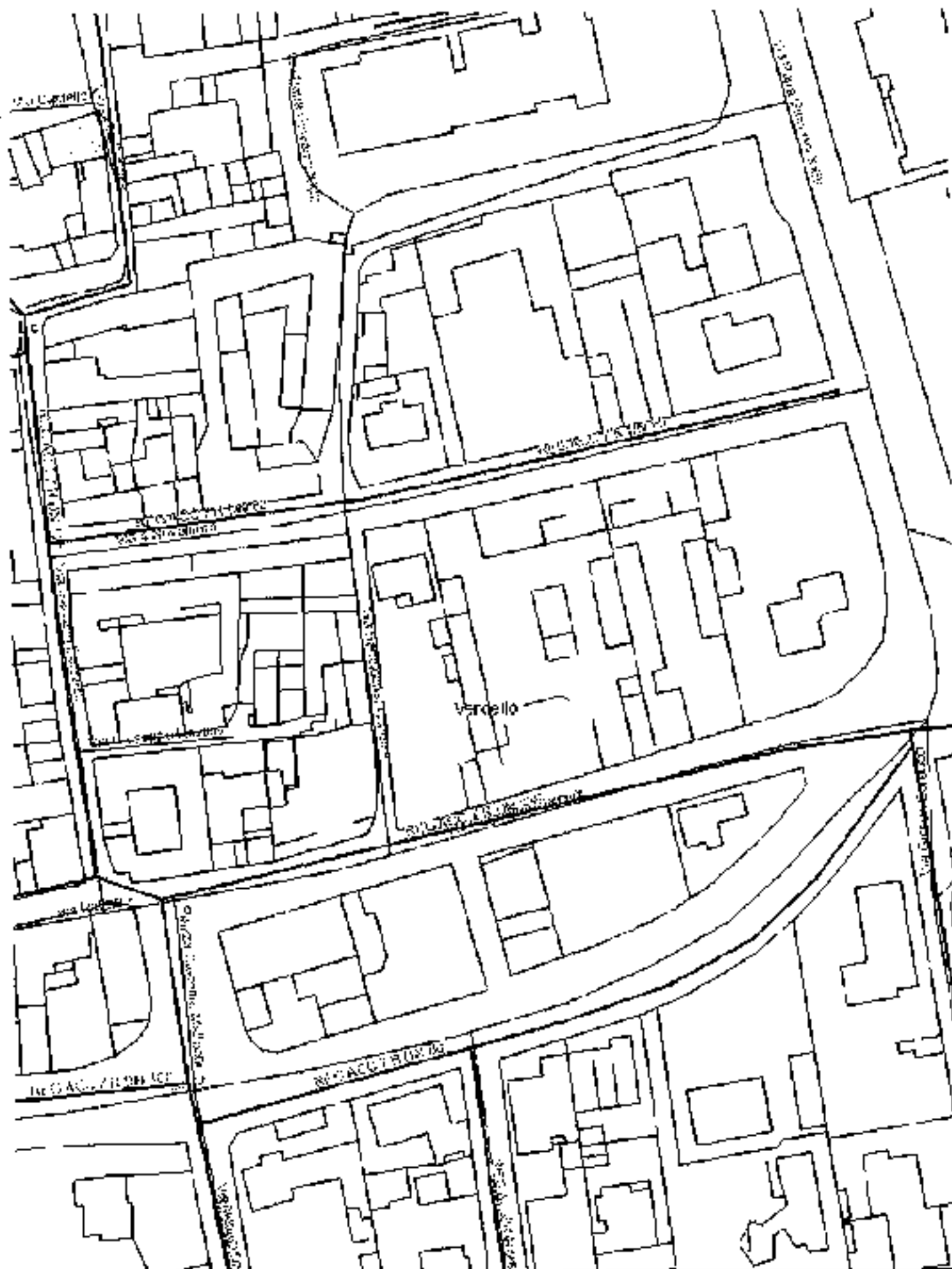
Il nostro referente locale Ing. Calcagno Davide (035 0979212), rimane a disposizione per eventuali necessità.

A completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

All. q.s.d.

Flavio Donatini
UN PROCURATORE

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da 2i Rete Gas e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.



Copyright 2015

2i Rete
Cals

Data Stampa

07/02/2017

Scala

1:1000

Descrizione

Verdello Via IV Novembre/Marconi

Note

40m

100ft

Class. 6.3 Fascicolo 2017.2.43.13



Spettabile

Comune di Verdello
Via Cavour, 23 A
24049 Verdello (BG)
Email: comune.verdello@pec.regione.lombardia.it

Oggetto: Comune di Verdello - trasmissione parere relativo a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante al Piano Integrato di Intervento (PII) "Campo Vignale".

Preso atto che il Comune di Verdello ha dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante in oggetto ed esaminata la relativa documentazione inoltrata con nota prot. n. 790 del 05/02/2017 (prot. arpa n. 15995 del 03/02/2017) e che la conferenza di verifica è prevista per il 07/03/2017 si trasmette il parere di competenza.

Il Responsabile del procedimento
Ing. FLAVIO GOGLIO

Responsabile del procedimento: Flavio Goglio tel.: 035.4221.850 mail: f.goglio@arpalombardia.it

Referente dell'istruttoria: Lucia D'Agostino tel.: 035.4221.804 mail: l.dagostino@arpalombardia.it

Oggetto: Parere relativo a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante al Piano Integrato di Intervento (PII) “Campo Vignale” in variante al PGT del Comune di Verdello.

Preso atto che è stato avviato, con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 18/11/2016, il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla variante al Piano Integrato di Intervento “Campo Vignale” per il complesso edilizio tra le vie IV Novembre e G. Marconi in variante al PGT del Comune di Verdello per la trasformazione d’uso di un fabbricato esistente, precisamente i corpi A e B, che da residenziale viene trasformato in ricettivo. Tale variante al PII approvato è stata presentata dalla Società Miriade SRL.

Preso atto che con nota prot. n. 790 del 02/02/2017 (prot. arpa n. 15995 del 03/02/2017) è stata comunicata la messa a disposizione sul sito SIVAS di Regione Lombardia del Rapporto Preliminare (R.P.) e degli atti di variante ed è stata convocata la conferenza di verifica di assoggettabilità per il giorno 07/03/2017 presso il Comune di Verdello.

Dall’esame della documentazione è emerso quanto segue:

L’area del PII appartiene al sistema insediativo adiacente al centro storico ed è classificata dal PGT come “*ambiti di trasformazione in fase di attuazione*” ed occupa un’area di mq. 3000 circa. «*L'albergo è organizzato all'interno di tre differenti edifici (corpi A, B, C) che comunicano tra loro attraverso percorsi e aree a verde: il cardine visivo all'intera struttura è il corpo C costituito da una torre color rosso mattone, con un'altezza di sette piani fuori terra. Gli altri due edifici (corpi A e B) si presentano con uno skyline più modesto e sono rivestiti da una maglia a pannelli. Si pongono l'uno di fronte all'altro a creare una piazza interna. La variante di PII è finalizzata ad assegnare funzione ricettiva agli edifici A e B, in origine destinati a residenza. Ad oggi i tre corpi A, B e C sono stati interamente realizzati per quanto riguarda strutture, volumetrie e finiture esterne; devono ancora essere realizzati principalmente: serramenti esterni, pareti divisorie e finiture interne, impianti. I due piani interrati sono stati realizzati; mancano alcune finiture di pavimentazione e buona parte degli impianti. Per quanto riguarda gli spazi esterni, mancano principalmente: i vespai aerati soprastanti al solaio superiore dell'autorimessa; le pavimentazioni esterne; le sistemazioni a verde; l'impianto di illuminazione*».

Con riferimento alla trasformazione d’uso da residenziale a ricettivo dei corpi A e B del complesso immobiliare sito tra via IV Novembre e Via Marconi, secondo gli interventi previsti e riportati nel Rapporto Preliminare e nella Relazione Tecnica descrittiva si riferiscono alcune osservazioni di carattere ambientale:

		Annotazioni
Pianificazione comunale	<i>PGT vigente</i>	L'area ricade in <i>ambiti di trasformazione in fase di attuazione</i> .
	<i>Zonizzazione acustica</i>	Classe acustica III – Aree di tipo misto
	<i>Studio componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT</i>	Classe di fattibilità 1

1. Secondo quanto riportato nel rapporto preliminare «*la gestione delle acque reflue non varia rispetto al PII approvato e vengono confermati tutti gli aspetti impiantistici, ... in particolare sono già stati realizzati gli impianti di approvvigionamento idrico e fognatura, che risultano adeguatamente dimensionati. Pertanto le acque defluenti dai parcheggi ipogei e di superficie confluiranno in apposite vasche di desoleazione e saranno sollevate a quota della rete fognaria di superficie. Nel contempo anche le acque di prima pioggia saranno raccolte in una vasca, filtrate e recuperate per usi non umani, ad esempio irrigazione dei giardini pensili*».

In via generale si ricorda che la **corretta disciplina delle acque reflue che defluiscono nei bacini urbani**, per effetto delle precipitazioni e degli scarichi civili e produttivi, rappresenta uno dei punti cardine delle politiche di salvaguardia dell'ambiente e più in generale della qualità complessiva della vita nei territori urbanizzati. Il problema delle acque reflue, infatti, non si esaurisce nel loro allontanamento dalle zone urbanizzate in modo che non interferiscano con le attività sociali ed economiche che in esse si svolgono, ma nel controllo del loro impatto qualitativo sull'ambiente in generale e sulle risorse idriche superficiali e sotterranee in particolare.

Si ricorda che per i progetti di nuova edificazione, ai sensi dell'art. 6 del R.R. n. 2/2006, le caratteristiche strutturali degli edifici dovranno rispettare le disposizioni finalizzate al **risparmio e al riutilizzo idrico**, quali installare: contatori per ogni unità abitativa, dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari, reti di adduzione in forma duale, sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche.

Si rammenta, inoltre, quanto previsto nell'appendice G alle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Tutela e Uso delle Acque (D.G.R. n. 8/2244 del 29/03/2006) che sottolinea l'importanza di **ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie**, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento nel suolo o negli strati superficiali del suolo e, in via subordinata, in corpi idrici superficiali. La corretta gestione delle acque meteoriche di dilavamento è fondamentale sia per la limitazione dei fenomeni di esondazione, sia per la riduzione degli impatti inquinanti sui corpi idrici ricettori. Negli ultimi decenni, l'incremento delle portate meteoriche scaricate nei corsi d'acqua dalle aree urbanizzate, a causa dell'impermeabilizzazione del suolo, ha portato ad esaltare i fenomeni di piena di fiumi e torrenti che, in caso di inadeguatezza delle capacità di deflusso, provocano esondazioni diffuse e danni ingenti anche con precipitazioni di non rilevante intensità. **Per ridurre le criticità è quindi necessario adottare una nuova politica**

di gestione delle acque meteoriche in ambito urbano, tale da garantire che le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali non siano maggiori di quelle pre-esistenti all'urbanizzazione (principio di invarianza idraulica). Questa problematica deve essere, quindi, attentamente considerata nella pianificazione urbanistica e nella progettazione dei sistemi fognari e degli impianti di depurazione delle acque reflue urbane. Nel caso particolare del PII "Campo Vignale" si sottolinea che la raccolta separata delle acque meteoriche deve rappresentare un obiettivo di sostenibilità da raggiungere per l'intervento in oggetto se si considera che il tratto di Via Marconi, a valle del comprensorio immobiliare, e Via Papa Giovanni XXIII sono classificati per la fattibilità geologica in classe 2b, ossia *"Aree cittadine dove le condotte sotterranee delle acque bianche presentano delle sezioni idrauliche insufficienti e si potrebbero verificare tracimazioni in occasione di eventi meteorici significativi"* (Tav. 6 – Carta di Fattibilità)¹. **Per tali aree è prescritto il rifacimento o la sistemazione delle sezioni idrauliche critiche in concomitanza di nuovi interventi edificatori.**

2. Il quadro normativo inerente la politica energetica nel settore edilizio, che si fonda sulla Direttiva Europea 2002/91/CE, è in fase di costante evoluzione sotto la spinta della necessità, imposta dal rispetto del protocollo di Kyoto, di individuare i campi d'azione che possano accelerare la transizione dalle fonti fossili alle fonti sostenibili. Regione Lombardia ha emanato negli anni numerosi provvedimenti relativi ai requisiti di prestazione energetica richiesti agli edifici, finalizzati alla promozione dell'uso razionale dell'energia, allo sviluppo delle fonti rinnovabili e alla riduzione dell'emissione in atmosfera di gas inquinanti e climalteranti.

Ai fini della sostenibilità delle previsioni si rammenta che dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di prestazione energetica degli edifici e degli impianti, di contenimento dei consumi energetici che indirizzano sempre più ad un'edilizia a basso impatto ambientale e ad un'alta efficienza energetica. Infatti per rispettare gli ambiziosi obiettivi di risparmio energetico che l'Europa si è posta per il 2020 è fondamentale mettere in atto tutte quelle misure di abbattimento del consumo energetico mirando all'obiettivo di *"edificio a energia quasi zero"* introdotto dalla Direttiva Europea 2010/31/CE. L'obiettivo del risparmio energetico può essere raggiunto attraverso interventi di diversa natura, tutti riassumibili col termine **"edilizia sostenibile"**².

¹ <https://www.multipian.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp#app=6356&3993-selectedIndex=6>

² Intesa come la modalità progettuale e costruttiva che prevede l'utilizzo intelligente delle forze e delle risorse ambientali e l'interazione fra queste e l'edificio, attribuendo all'involucro edilizio, attraverso opportune scelte di forma, volume, materiali e orientamento, la capacità di ridurle o potenziarle. Un'edilizia sostenibile è dunque anche efficiente dal punto di vista energetico, non è il risultato dell'applicazione di una procedura fissa unica o standardizzata, ma piuttosto il frutto di una variabile e flessibile combinazione di scelte progettuali legate al luogo d'intervento.

La qualità energetica ed ambientale negli interventi edilizi è infatti perseguibile qualora si riesca a garantire:

- una coerente relazione con il sito;
- la considerazione degli spazi esterni quali parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
- il controllo dei consumi energetici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- la corretta gestione delle risorse idriche;
- l'utilizzo di materiali ecocompatibili e bioecologici;
- la massima permeabilità dei suoli

3. **L'intervento in oggetto dovrà essere realizzato rispettando quanto previsto in materia di inquinamento luminoso** garantendo pertanto una riduzione dei consumi energetici (e della spesa economica) e una riduzione della dispersione di luce verso l'alto. Recentemente Regione Lombardia ha emanato la L.R. n. 31 del 05/10/2015³, abrogando la L.R. 17/2000 e s.m.i., al fine di promuovere l'efficientamento degli impianti di illuminazione esterna attraverso l'impiego di sorgenti luminose a ridotto consumo e ad elevate prestazioni illuminotecniche, il risparmio energetico mediante il contenimento dell'illuminazione artificiale, la salvaguardia delle condizioni naturali nelle zone di particolare tutela dell'inquinamento luminoso e la riduzione dell'inquinamento luminoso sul territorio regionale, nell'interesse della tutela della salute dei cittadini, della biodiversità e degli equilibri ecologici. **Si ricorda, in via generale, che la base di una protezione realmente efficace è costituita dall'abbattimento delle emissioni luminose inviate sopra l'orizzonte dagli apparecchi di illuminazione e dal limitare a quanto necessario le emissioni luminose riflesse dalle superfici, evitando di sovra-illuminare e contenendo il più possibile la dispersione di luce al di fuori delle aree da illuminare.**
4. L'inquinamento acustico è un problema abbastanza recente, che interessa in modo particolare i paesi più sviluppati, dovuto principalmente all'espansione industriale e al rapido aumento della mobilità delle persone, che hanno portato di conseguenza un forte aumento del traffico di veicoli a motore. Esso tende ormai ad interessare porzioni del territorio sempre più estese e percentuali di popolazione sempre maggiori, e si manifesta sia in spazi aperti, tipicamente in ambito urbano, che in spazi chiusi, come all'interno dei luoghi di lavoro. Gli effetti lesivi, disturbanti o semplicemente fastidiosi dell'esposizione al rumore, costituiscono un elemento di grave peggioramento delle condizioni di vita delle persone e dello stato delle matrici ambientali. La Legge Quadro (Legge 447/95) assegna ai Comuni il compito di suddividere il territorio in classi acustiche in funzione della destinazione d'uso delle varie aree (residenziali, industriali, ecc.), stabilendo poi per ciascuna classe, con decreto attuativo DPCM 14/11/97, i limiti delle emissioni/immissioni sonore tollerabili. Il DPCM 14/11/97 definisce inoltre i "valori di attenzione" ed i "valori di qualità" che sono fondamentali ai fini della pianificazione delle azioni di risanamento.
- Lo strumento di pianificazione che attua tale classificazione è il Piano di Classificazione Acustica, che disciplina l'uso del territorio e vincola le modalità di sviluppo delle attività su di esso svolte, al fine di armonizzare le esigenze di protezione dal rumore e gli aspetti riguardanti la pianificazione territoriale e il governo della mobilità. Sulla base di quanto riportato nel R.P. secondo il Piano di Zonizzazione Acustica del Comune, l'area oggetto dell'intervento, risulta identificata in classe III – aree di tipo misto. **Si rammenta il rispetto dei requisiti acustici previsti dal DPCM 5 dicembre 1997 (determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)** così come richiamato nel R.P. [Cfr. pag.25].
5. Con riferimento alla tematica dei rifiuti si osserva che sebbene nel Rapporto Preliminare siano state fornite alcune informazioni sui sistemi di raccolta e sulla produzione dei rifiuti urbani del Comune di Verdello non è stata individuata alcuna strategia finalizzata alla prevenzione e alla

³ L.R. n. 31 del 5 ottobre 2015 – Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso – BURL n. 41, suppl. del 09/10/2015

riduzione della produzione dei rifiuti con un focus sul PII in oggetto. **Si propone di dedicare alla tematica un apposito approfondimento al fine di individuare un'ideale strategia finalizzata alla prevenzione, aspetto da non sottovalutare soprattutto in considerazione della variante di destinazione d'uso: da residenziale a ricettivo.** Si ricorda infatti che elemento caratterizzante le politiche europee in tema di rifiuti degli ultimi venti anni è la **prevenzione, intesa come riduzione della produzione dei rifiuti e della loro pericolosità.** La crescita continua della popolazione del nostro pianeta determina inevitabilmente l'incremento dei consumi con ripercussioni negative sull'ambiente e la salute dell'uomo. Tale consapevolezza ha spinto e, tuttora, spinge l'Unione europea a puntare su modelli di sviluppo più sostenibili in grado cioè di assicurare elevati livelli di efficienza nella gestione delle risorse e dei rifiuti. Ne deriva che la politica europea di gestione dei rifiuti si fonda sul principio di "gerarchia dei rifiuti" secondo il quale dapprima è data priorità assoluta alla prevenzione e riduzione della produzione dei rifiuti e solo dopo al riutilizzo, al riciclo e al recupero, lasciando per ultimo, come opzione residuale, lo smaltimento.

6. La scelta di realizzare nel PII in oggetto superfici a verde di vario tipo (ad es.: giardini pensili, ampie fioriere e pergolati, etc.) si inserisce in un percorso di sostenibilità ambientale che se adeguatamente progettato può consentire di "sfruttare" al meglio i **servizi ecosistemici** forniti dal **Verde Urbano**⁴. La vegetazione infatti svolge un ruolo fondamentale nella **lotta ai cambiamenti climatici**, grazie alla sua **capacità di immagazzinare la CO₂ atmosferica** sotto forma di biomassa vegetale o di sostanza organica del suolo. In particolare in ambiente urbano la vegetazione contribuisce attraverso due meccanismi: l'assorbimento della CO₂ per via stomatica e la **riduzione delle emissioni di CO₂ derivante dal risparmio energetico indotto dalla presenza degli alberi.** Infatti la presenza della vegetazione in città, e in particolar modo degli alberi, diminuisce in estate l'effetto "*isola di calore*" con conseguente risparmio energetico per l'utilizzo dei condizionatori ed in inverno sfruttando la funzione coibente e frangivento contribuisce al risparmio energetico per il riscaldamento. La presenza di vegetazione ha, inoltre, **effetti positivi sulla qualità dell'aria**: le specie arboree e arbustive sono in grado di rimuovere dall'atmosfera alcune sostanze dannose per l'uomo e l'ambiente: i gas inquinanti vengono sequestrati dalle piante attraverso il processo di assorbimento che avviene sulla superficie fogliare per opera degli stomi; mentre le polveri sottili si depositano sulle superfici fogliari e vengono successivamente dilavate dalle precipitazioni raggiungendo il suolo.

Tra le conseguenze dei cambiamenti climatici vanno evidenziati i fenomeni meteorologici intensi, che possono causare alluvioni, soprattutto laddove il territorio non è in grado di fronteggiare le grandi quantità di acqua per la presenza di superfici impermeabilizzate che non consentono l'assorbimento dell'acqua, con conseguenti problemi in caso di piogge intense e

⁴ E' importante sottolineare che con il termine Verde Urbano si accorpano molte tipologie di verde, caratterizzate da strutture, forme e valore ecologico diversi. In un contesto urbano il verde può essere costituito da elementi ad alto valore naturalistico ed ecologico, come per esempio i parchi contenenti delle aree naturali, le superfici a foresta seppur limitate, i giardini privati di particolare pregio, i viali alberati in grado di contribuire alla formazione della rete ecologica. Tra le tipologie di verde urbano di valore ecologico inferiore vi sono i giardini pubblici e privati, il verde sportivo e quello stradale, gli orti urbani e i campi residui. Ogni tipologia di verde svolge la sua funzione, anche più di una, all'interno del sistema urbano. La vegetazione costituisce l'anello di congiunzione tra diversi comparti e risorse ambientali, quali il suolo, l'atmosfera e le acque, e come tale essa gioca un ruolo fondamentale all'interno dei cicli biogeochimici del carbonio e dell'acqua.

prolungate. La **presenza di vegetazione ha effetti positivi nella regimazione delle acque e nel mantenimento della permeabilità del suolo** per la sua funzione di filtro che intercettando l'acqua piovana riduce la velocità con cui l'acqua raggiunge il suolo; le radici inoltre migliorano la struttura del suolo riducendone il compattamento, favorendo l'infiltrazione graduale dell'acqua e diminuendo così i flussi di acqua in superficie (*run-off*). La vegetazione contribuisce quindi a ridurre l'erosione idrica superficiale e conseguentemente il rischio idrogeologico.

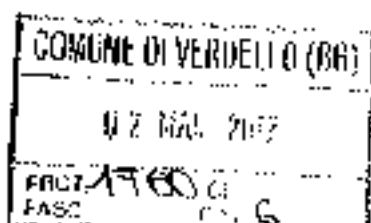
In ultimo non va trascurato **l'effetto positivo sulla componente biologica** e conseguentemente sulla rete ecologica. Infatti attraverso la riqualificazione degli spazi verdi urbani, meglio ancora in associazione con i corsi d'acqua, si possono creare o migliorare le condizioni di vita della fauna. **Gli effetti a livello di micro-scala prodotti dal Verde Urbano hanno importanti ripercussioni sulla salute e sul benessere degli individui che abitano in ambito urbano, sul dispendio di risorse naturali ed economiche, sullo stato delle componenti ambientali, biotiche ed abiotiche, sulle azioni di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici.**

Si propone al Comune, al fine di mantenere la funzionalità della rete ecologica e per perseguire lo sviluppo sostenibile del territorio, **di impiegare, per la realizzazione delle opere a verde, specie vegetali (alberi, arbusti, erbacee) autoctone ed ecologicamente idonee al sito**. Gli elenchi delle specie sono reperibili nelle D.G.R applicative della LR 10/2008 (DGR n. 8/7736 del 24 luglio 2008 e DGR n. 8/11102 del 27 gennaio 2010).

7. Si ricorda che, ai sensi del comma 4 dell'art. 18 - Parte II del D.Lgs. 152/2006, *"le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio sono tenute in conto nel caso di eventuali modifiche al piano o programma e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione o programmazione"*. Si rileva che tali informazioni non sono state inserite nella Variante in oggetto e che andranno debitamente integrate. Si ricorda che il monitoraggio rappresenta forse l'aspetto più innovativo introdotto dal recepimento della Direttiva 2001/42/CE. Suoi obiettivi sono la rappresentazione dell'evoluzione dello stato del territorio e dell'attuazione delle azioni di piano, il che consente, di conseguenza, la valutazione del raggiungimento degli obiettivi, il controllo degli effetti indotti, l'eventuale attivazione di misure correttive e il riorientamento/aggiornamento del piano.

Bergamo, 24 febbraio 2017

Tecnico istruttore: Dott.ssa Lucia D'Agostino tel. 035/4221804 - mail: l.dagostino@arpalombardia.it



Spett.le
Comune di Verdello
Via Cavour n. 23
24049 Verdello (BG)

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL P.I.L. "CAMPO VIGNALE" IN VARIANTE
AL P.G.T. PRESENTATO DALLA SOCIETA' MIRIADÉ S.R.L.

Dei sigg.ri **DAMIRELLI LUIGI SIMONE MARIO** (DMNL5M63S27A794C) nato a Bergamo, il 27/11/1963 e **PALMERINI MARINA**, (PLMMRN54T61L753M) nata a Verdello, il 21/12/1954, entrambi residenti in Verdello, Via 4 Novembre.

PREMESSO CHE

- gli esponenti sono proprietari di immobili confinanti o prospicienti l'area di cui al P.I.L. "Campo Vignale" promosso dalla società Miriade srl oggetto delle presenti osservazioni, ubicato nelle immediate vicinanze del vecchio centro storico, di cui fino a poco tempo era parte integrante e da cui è stata estrapolata contestualmente alla presentazione del P.I.L.;
- con delibera di C.C. n. 23 in data 26.6.2008 il Comune ha approvato in via definitiva il P.I. proposto dalla società Miriade s.r.l.;
- in data 16.10.2009 è stata presentata una prima d.i.a. in variante per la demolizione e la modifica dei lavori previsti con la d.i.a. del 15.01.2009 (a seguito della quale peraltro erano stati demoliti tutti gli edifici) in quanto risultati inadeguati alla messa in sicurezza dello scavo (in particolare le paratie erano risultate inadeguate al contenimento delle spinte);

- in data 8.6.2012 è stata presentata una s.c.i.a. in variante al p.c. n. 2349 del 03.02.2010 per la modifica della collocazione degli uffici bancari dal piano terra del corpo C (ovvero la torre) prospiciente via IV Novembre, al piano terra del corpo A affacciato su via Marconi;
- in data 19.01.2013 è stata presentata altra s.c.i.a. in variante al predetto p.c., sempre inerente alla modifica della distribuzione degli spazi tra i vari corpi di fabbrica;
- in data 18.05.2016 una s.c.i.a. per il completamento dell'edificio C, adesso interamente adibito ad albergo;
- in data 15.06.2016 la società Miriade s.r.l. ha presentato una ulteriore variante che prevede il totale cambio di destinazione degli edifici realizzati di cui ai blocchi A e B da residenziale a alberghiero;
- con delibera di G.C. n. 137 del 18.11.2016 è stato deliberato l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante al PII;
- in data 02.02.2017 il Comune di Verdello ha pubblicato all'albo pretorio gli atti della variante al PII Campo Vignale al fine di consentire agli interessati la presentazione di osservazioni nel termine del 04.03.2017.

Preso atto di quanto sopra, i signori Daminelli Luigi Simone Mario e Palmerini Marina propongono le seguenti

Osservazioni.

a) Inquadramento dell'intervento originario.

Il PII Campo Vignale, approvato in variante all'allora vigente P.R.G., ha previsto la completa demolizione delle costruzioni rurali presenti (perfettamente integrate nel tessuto urbano circostante e affatto degradate) da sostituirsi con alcuni edifici di stile tipicamente moderno.

In particolare, il suddetto PII ha comportato l'edificazione di fabbricati in uno stile palesemente incompatibile con il preesistente contesto urbano ed ha usufruito di indici urbanistici in contrasto con quelli stabiliti per la zona omogenea nella quale era ricompresa: ciò che ha comportato la realizzazione di complessivi mc. **10.736,62** al posto dei preesistenti mc. **4.113,59**.

Inoltre, con il PII di cui trattasi è stata prevista la realizzazione di una torre alta oltre 26 metri e l'eliminazione di tutto il verde presente sul territorio.

Il tutto in palese contrasto con il contesto circostante rappresentato da una zona essenzialmente residenziale caratterizzata dalla presenza di vecchie case o di pregevoli ville di inizio novecento, contrassegnata da notevoli spazi verdi con giardini e parchi di competenza delle varie costruzioni: in un insieme armonico di gradevole vivibilità con costruzioni per la maggior parte a massimo tre piani.

E ciò senza peraltro che a suo tempo fosse promossa la valutazione ambientale strategica prevista dalla normativa europea nonché da quella nazionale e regionale (effettuata infatti solo in seguito) che ha consentito una cementificazione oltre ogni misura dell'intera area con totale stravolgimento della zona e un danno gravissimo a livello ambientale e architettonico.

L'intervento, inoltre, ha previsto la creazione di standards che, per alcuni aspetti, non rispettano neppure i minimi di legge oltre a non essere presente alcuno specifico interesse pubblico che potesse giustificare il ricorso ad un piano integrato (con le correlate agevolazioni in termini urbanistici) anziché ad un piano attuativo.

Infatti, nel PII "Campo Vignale" gli standards appaiono solo a parcheggio mentre vengono completamente esclusi gli standard per il verde pubblico con una previsione di realizzazione a verde pari a zero metri quadri, provvedendo ad una

monetizzazione degli standards complessivi previsti comunque inferiori a quelli necessari per legge.

Ed anche le dotazioni indicate sono state comunque computate in maniera inferiore a quella prevista per legge.

Per quanto riguarda le dotazioni a parcheggi, infatti, questi avrebbero dovuto avere, secondo il progetto, una consistenza complessiva di 1.521,80, di cui 1.245,80 sarebbero stati reperiti ai fini commerciali e 276,00 ai fini residenziali.

In realtà, applicando i parametri di legge, gli standards totali da cedere all'Amministrazione Comunale avrebbero dovuto essere pari a mq. 3.074,30, di cui 1.521,80 a parcheggi e 1.552,50 a verde ed interessi pubblici.

E neppure la strada indicata in cessione compensa la differenza di standards, poiché nella realtà configura una mera strada di collegamento che serve per lo più allo stesso intervento.

Gli atti originari del PII sono stati oggetto da parte degli esponenti di impugnazione avanti al Tar Brescia con ricorso n. 1329/2008, attualmente pendente in attesa di pubblica discussione, fissata al prossimo novembre, nel corso del quale è stato raggiunto un accordo con la società proponente ed il Comune che, ad oggi, non è ancora stato completamente attuato e di cui è stato dato correttamente atto nella variante con modifica della convenzione urbanistica.

b) Il progetto di variante del giugno 2016.

Come detto, nel giugno dello scorso anno, la società Miriade ha protocollato una variante al PII che prevede la modifica della destinazione degli edifici identificati come corpi A e B da residenziale ad alberghiero.

Nella relazione generale si legge che:

- *"i tre corpi A, B e C sono stati interamente realizzati per quanto riguarda strutture, volumetrie e finiture esterne; devono ancora essere realizzati principalmente: serramenti esterni, pareti divisorie e finiture interne, impianti";*

"per quanto riguarda gli spazi esterni risultano completati ma da collaudare i parcheggi pubblici di superficie mentre nelle rimanenti aree mancano principalmente i vespai aerati, le pavimentazioni esterne e le sistemazioni a verde (soprastanti al solaio dell'autorimessa) per la parte dei parcheggi pubblici interrati rimangono ancora da installare pali e corpi illuminanti (a carico del Comune)";

- *"la presente variante non altera la sagoma degli edifici in quanto già interamente realizzati nelle finiture esterne... si prevede la realizzazione di una tettoia di collegamento dei corpi A e B";*

- *"non dovranno essere reperiti ulteriori standard rispetto a quelli indicati nel PII approvato";*

- *"il progetto prevede la realizzazione di parcheggi destinati appositamente alle attività commerciali (banca e Hotel) per un totale di 1334,50 mq. soddisfacendo i minimi d'obbligo";*

- *"per i piani interrati non è stata apportata alcuna variante significativa ai fini della sicurezza antincendio... l'unica variazione introdotta è l'eliminazione del locale CT al piano interrato -1, in favore della realizzazione di 2 sale riunioni, che comporta comunque una diminuzione del rischio incendio".*

Per quanto concerne il rapporto preliminare della proposta di PII e dei possibili impatti ambientali, nell'apposito allegato viene affermato che:

- *"lo stato di fatto dell'area oggetto di variante è quello di superficie occupata dagli edifici denominati A, B e C – interamente realizzati per quanto riguarda strutture,*

volumetrie e finiture esterne - collocata all'interno del tessuto urbano residenziale, in adiacenza a edifici a bassa densità (villette a due piani);*

- "non vi sono interferenze con ambiti di valenza ambientale o paesistica del territorio";

- "l'obiettivo della variante, attraverso la modifica della destinazione d'uso delle aree interne al PII, è quello di portare a compimento un complesso edilizio parzialmente edificato";

- "gli effetti negativi sono trascurabili, risultando sostenibili per il contesto in cui si inserisce la variante";

- "si propone pertanto di non sottoporre a VAS la variante in quanto i potenziali impatti identificati risultano di trascurabile entità".

A parere degli esponenti le considerazioni dei tecnici incaricati dalla società non sono però condivisibili in quanto permangono, anche in questa sede, le medesime criticità ambientali già evidenziate dagli esponenti medesimi con riferimento all'esclusione dal procedimento di VAS stabilito per il PII originario e sottoposte all'autorità giudiziaria che di seguito si riassumono.

b.1. La necessità di effettuare la valutazione ambientale strategica.

Come anticipato nelle premesse, a parere degli esponenti, la variante al PII oggetto delle presenti osservazioni porta con sé le medesime criticità ambientali già evidenziate dagli scriventi con riferimento agli elaborati originari del piano che risultano ancor più accentuate dalla nuova destinazione che verrà conferita agli edifici realizzati.

L'area di intervento, diversamente da quanto affermato dal progettista, era di strategica valenza ambientale rappresentando un polmone verde a ridosso del centro storico perfettamente inserito nel tessuto urbano, originariamente a

Le medesime considerazioni valgono anche con riferimento agli standard urbanistici.

Sull'argomento, il progettista sostiene che gli standard reperiti nel PII originari sono da ritenersi soddisfacenti poiché la variante non richiede la reperibilità di standard ulteriori.

In realtà, anche in relazione a tale aspetto, le conclusioni del progettista partono dall'errato computo degli standards già con riferimento al PII originario.

Come noto, infatti, il piano di inquadramento territoriale nelle proprie norme tecniche al suo punto 8.0 art.3 prevede espressamente: *"ciascun ambito e sub-ambito di intervento deve garantire al proprio interno il reperimento di superfici destinate a parcheggio di autoveicoli in ragione di metri quadri 10 per ogni metro cubo 100 di edificazione residenziale e di metri quadri 1 per ogni metro quadro 1 di superficie lorda di pavimento a destinazione terziario commerciale salvo eventuali maggiori dotazioni dovute in rapporto specifiche normative di settori inerenti le effettive destinazioni previste all'interno del Piano Integrato di Intervento"*.

Nel PII "Campo Vignale", però, gli standards appaiono solo a parcheggio, mentre vengono completamente esclusi gli standard per il verde pubblico con una previsione di realizzazione a verde pari a zero metri quadri, provvedendo ad una monetizzazione degli standards complessiva, previsti comunque inferiori a quelli necessari per legge.

Secondo i calcoli del soggetto attuatore, infatti, gli standards assicurati dal PII sarebbero pari a mq. 1.881,50, mentre la variante prevedrebbe una richiesta di standards pari a mq. 1.726,65, e quindi inferiore a quelli già assicurati.

Tuttavia, come detto, già il computo degli standards originari risultava carente in quanto:

nuove dotazioni di parcheggi derivanti dalla variante, che con ogni probabilità scontano gli stessi errori di impostazione del calcolo delle previsioni originarie.

4.3. La mancanza dell'interesse pubblico al PII.

In relazione alla presente variante risulta poi carente, come per il progetto originario, l'interesse pubblico che avrebbe consentito il ricorso allo strumento del PI anziché di un piano attuativo.

Secondo le motivazioni fornite in origine, l'interesse pubblico al PII era dettato dalla necessità *"impellente di realizzare una serie di parcheggi posti a corona del centro ... non di meno la miglioria del sistema di mobilità carrale ... insieme alla riqualificazione dell'area in questione"*.

Nessuno dei tre presupposti ha poi però trovato attuazione ed anzi, con la presente variante, risulta ancor più pregiudicato.

In primo luogo, i parcheggi realizzati non sono neppure sufficienti a soddisfare gli standards generati dall'intervento stesso figuriamoci se sono in grado di far fronte alle richieste degli avventori del centro storico.

In secondo luogo, la strada di progetto lungi dal rendere più agevole il traffico carrale costituisce in realtà come una strada di mera pertinenza dell'intervento che per di più va a pregiudicare la sicurezza stessa delle altre vie presentando punti di accesso ciechi e con una percorrenza a doppio senso alternato.

Con riferimento, infine, alla riqualificazione dell'area ci si richiama alle considerazioni già svolte ribadendo come l'intervento, in totale contrasto con l'ambiente circostante, ha notevolmente peggiorato l'impatto ambientale ed architettonico dell'intera zona.

Tutto ciò premesso

I sottoscritti Daminelli Luigi Simone Mario e Palmerini Marina,

Chiedono

Che l'amministrazione procedente, alla luce di tutti i rilievi effettuati,

In via principale

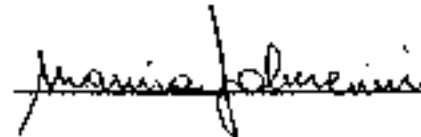
- concluda per la sottoposizione a VAS della variante al PII "Campo Vignale" stante l'elevato impatto ambientale prodotto dal progetto e dalla variante stessa;
- neghi la concessione del cambio di destinazione d'uso da residenziale ad alberghiero o, quantomeno, imponga l'adozione di misure idonee a ridurre e contenere l'impatto dell'intervento sul tessuto urbano circostante anche in termini di carico urbanistico.

Verdello, li 02/03/2017

Daminelli Luigi Simone Mario



Palmerini Marina





Provincia di
Bergamo

Settore Ambiente
Servizio Ambiente
Via Sora, 4 - 24121 Bergamo
Tel. 035.387539 - Fax 035.387597
segreteria.vas@provincia.bergamo.it
protocollo@pec.provincia.bergamo.it

p_bg.p_bg.REGISTRO
UFFICIALE.U.0012821.03-03-
2017.h.09:55

TRASMISSIONE VIA PEC

Bergamo,

Prot. -09-03/DF
VAS_parere_Var_PII_Vignale_Verdello_02_17

Spett.le
Comune di Verdello
Ufficio tecnico
comune.verdello@pec.regione.lombardia.it

e p.c. Dipartimento Presidenza, Segreteria e
Direzione Generale
Servizio Pianificazione Territoriale e
Urbanistica

Oggetto: Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al PII “Campo Vignale” in variante al Documento di Piano del PGT di Verdello – contributi e osservazioni

Con riferimento alla Vs. nota prot. n. 790 del 02.02.2017 inerente all’oggetto, al fine di offrire un contributo per quanto di competenza dello scrivente Ente, in qualità di ente territorialmente interessato, si formulano di seguito alcune considerazioni, fatti ovviamente salvi tutti gli approfondimenti ed i pareri che verranno espressi in sede di verifica di compatibilità con il PTCP.

La Variante in oggetto, secondo quanto dichiarato dal Rapporto Preliminare (RP), è finalizzata a modificare la destinazione d’uso di due dei tre edifici ricompresi all’interno del perimetro del PII “Campo Vignale”: nello specifico i corpi di fabbrica A e B passano da uso residenziale ad alberghiero, senza significativi incrementi di volumetria¹. L’area interessata dal PII, circa 3.000 mq, è classificata dal vigente PGT come “*ambiti di trasformazione in fase di attuazione*” e disciplinata dall’art. 16 delle NTA.

Il RP precisa che, ad oggi, i tre edifici sono stati interamente realizzati per quanto riguarda le strutture, volumetrie e finiture esterne. Sono stati realizzati tutti i posti auto previsti (183) unitamente alla relativa viabilità di accesso (nuova strada urbana di collegamento tra le vie Marconi e IV Novembre). La variante consiste principalmente in opere interne per il cambio di destinazione d’uso degli edifici A e B.

Secondo quanto verificato dal RP il carico insediativo si può ritenere invariato, mentre le variazioni di slp (+65.64 mq), superficie coperta (+ 75,2 mq) e volumi (+440,36 mc) sono minime e dovute alla realizzazione di una tettoia di collegamento tra gli edifici A e B e di sale riunioni, al primo piano interrato, in luogo dei locali della centrale termica².

Considerato che il PII “Campo Vignale” è già stato oggetto di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (vd parere prot. prov. n. 80893 del 22.07.2009), oggetto di valutazione sono, pertanto, in questa sede i soli effetti ambientali legati al cambio di destinazione d’uso.

¹ Il terzo fabbricato che compone il PII (edificio C) risulta già a destinazione alberghiera e terziario/direzionale (banca).

² Stante quanto precisato dal RP i parametri urbanistici che vengono leggermente incrementati, in conseguenza delle modifiche progettuali necessarie per il cambio di destinazione d’uso, sono la densità fondiaria e il rapporto di copertura.

In relazione alle modifiche proposte e alla verifica degli impatti ambientali svolta dal RP, si ritiene opportuno osservare quanto segue.

Per quanto attiene alla **coerenza** con la pianificazione sovraordinata, nello specifico con il **PTCP**, rilevando che l'area in oggetto risulta ricadere nelle “*aree urbanizzate*” (Tav. E2) e in “*ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente*” (Tav. E.4), si evidenzia che le previsioni modificative del vigente P.I.I. “Campo Vignale”³ risultano compatibili con la disciplina pianificatoria provinciale.

In tema di **acque e sottoservizi**, verificato che l'ambito territoriale oggetto di variante ricade all'interno dell'agglomerato in area servita da pubblica fognatura, e che gli impianti di approvvigionamento idrico e la fognatura sono già stati realizzati, non si ha nulla da rilevare.

Premesso quanto sopra, considerato che:

- oggetto della presente verifica sono esclusivamente le modifiche in variante al PGT vigente;
- dette modifiche non comportano nuovo consumo di suolo;
- gli impatti previsti rispetto alle componenti ambientali risultano, stante quanto rilevato dal RP, prevalentemente non significativi;
- sono da escludersi possibili interferenze con Siti Rete Natura 2000;

si ritiene non risulti necessaria l'attivazione della procedura di valutazione ambientale e, pertanto, si esprime parere favorevole sulla non assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si inviano distinti saluti.

IL DIRIGENTE

Dott. Claudio Confalonieri

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
DPR 445/2000 e dal D.Lvo 82/2005 a norme collegat

Responsabile del procedimento: Arch. Anna Nicotera, Tel. 035 387557
Referente per la pratica: Ing. Daniela Finazzi, Tel. 035 387525

³ Il PII vigente è già assoggettato con esito “*compatibile senza prescrizioni*” alla procedura di verifica di compatibilità con il PTCP.



Comune di Verdello
Provincia di Bergamo



POLIZIA LOCALE

via Cavour n°23 24049 Verdello (Bg)

tel. 035 0690560 fax 035 0690569



Prot.1835

Spett.le
UFFICIO TECNICO COMUNALE
Sede Municipale

Oggetto: variante al P.I.I. "campo vignale"

Vista la proposta della variante predisposta dallo studio I.P.T. di Padova depositata in data 27 luglio 2016 con protocollo 6364;

Viste le planimetrie allegate e la relazione viabilistica (all.I);

Si ritiene parere favorevole sulla non assoggettabilità a VAS del piano in oggetto , per quanto riguarda gli aspetti viabilistici.

Si demanda ad una successiva fase di pre-adozione del piano, lo studio della viabilità di accesso ed uscita da parte degli utilizzatori della struttura ricettiva che raggiungeranno la stessa con autobus.

Verdello, 3 marzo 2017

Commissario Claudio CASTELLI

Firma autografa sostituita con l'indicazione a stampa
del nominativo del soggetto responsabile ai sensi
del D.Lgs 39/1993 art. 3 c°2.
L'originale è conservato agli atti di questo Comando

Da "Comune Verdello PEC" <comune.verdello@pec.regione.lombardia.it>
 "dipartimentobergamo.arp@pec.regione.lombardia.it"
 <dipartimentobergamo.arp@pec.regione.lombardia.it>, "protocollo@pec.ars.bg.it"
 <protocollo@pec.ars.bg.it>, "bergamoregione@pec.regione.lombardia.it"
 <bergamoregione@pec.regione.lombardia.it>, "mbac-sr-lom@mailcert.beniculturali.it" <mbac-sr-lom@mailcert.beniculturali.it>, "mbac-sabap-bs@mailcert.beniculturali.it" <mbac-sabap-bs@mailcert.beniculturali.it>, "protocollo@pec.provincia.bergamo.it"
 <protocollo@pec.provincia.bergamo.it>, "com.bergamo@cert.vigilfuoco.it"
 <com.bergamo@cert.vigilfuoco.it>, "info@pec.unisocque.bg.it" <info@pec.unisocque.bg.it>, "2iretegas@pec.2iretegas.it" <2iretegas@pec.2iretegas.it>, "info@pec.cbbg.it"
 <info@pec.cbbg.it>, "telecomitalia@pec.telecomitalia.it" <telecomitalia@pec.telecomitalia.it>, "protocollo@pec.comune.arense.bg.it" <protocollo@pec.comune.arense.bg.it>, "info@pec.comune.verdellino.it" <info@pec.comune.verdellino.it>, "comune.pognano@pec.regione.lombardia.it" <comune.pognano@pec.regione.lombardia.it>, "posta@pec.comune.spirano.bg.it" <posta@pec.comune.spirano.bg.it>, "comune.comun_nuovo@pec.regione.lombardia.it" <comune.comun_nuovo@pec.regione.lombardia.it>, "comune.levate@legamail.it" <comune.levate@legamail.it>, "comune.ciserano@pec.regione.lombardia.it" <comune.ciserano@pec.regione.lombardia.it>, "distrettobord@pec.snamretegas.it" <distrettobord@pec.snamretegas.it>, "info@pec.terna.it" <info@pec.terna.it>, "infrastrutture_e_mobilita@pec.regione.lombardia.it" <infrastrutture_e_mobilita@pec.regione.lombardia.it>, "territorio@pec.regione.lombardia.it" <territorio@pec.regione.lombardia.it>, "ambiente@pec.regione.lombardia.it" <ambiente@pec.regione.lombardia.it>, "enelsola@pec.enel.it" <enelsola@pec.enel.it>, "enelspa@pec.enel.it" <enelspa@pec.enel.it>

Data giovedì 2 febbraio 2017 - 16:06

Convocazione Conferenza dei Servizi Soc. MIRIADE s.r.l.

Buongiorno, con la presente si trasmette in allegato quanto in oggetto.

Cordiali saluti.

Comune di Verdello

Allegato(1)

CONVOCAZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI MIRIADE.pdf (448 Kb)

OR	OTMO							LEGGE
	ARNO	USG	UPR	BT	NOTTE	NOTTE	NOTTE	
AZ								
CC								

TRISPA/A2017
0001207 - 02/02/2017

Ac M1

PRES	AU	TRISPA									
		DSC	ING	NO	NE	CS	SSE	ES	SVR	AA	RU
AZ											
CC											

OGGETTO: Adempimenti di disciplina sulla verifica di assoggettabilità alla VAS (deliberazione di Giunta Regionale n. VIII/6428 del 22.12.07 ed in particolare all'art. 56 dell'allegato 1) - **CONVOCAZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI IX ART.5, COMMA 4, ALLEGATO 1 DELLA D.G.R. n.36428** - Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per la proposta di Variante al Piano Integrato di Intervento in Variante allo Strumento Urbanistico presentata dalla Società "MIRIADÉ SRL".

L'AUTORITA' PROCEDENTE

Visi:

- La deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 18/11/2016.
- L'invio di avvio del procedimento finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto di Variante al Piano Integrato di Intervento "Campo Vagnolo", per il complesso edilizio tra le vie IV Novembre e G. Marconi, in Variante allo Strumento Urbanistico per la trasformazione d'uso di una porzione di fabbricato esistente, e precisamente corpi A e B, da destinazione residenziale ad "Attività Recettiva", presentata dalla Società "MIRIADÉ SRL".
- L'invio dell'inventario depositato del Rapporto Preliminare, unitamente alla proposta di Variante al Piano Integrato di Intervento, e la messa a disposizione e pubblicazione del medesimo sul SIVAS e sul sito del Comune di Verdello.

DISPONE

La Convocazione della Conferenza di Servizi, nei soggetti in indirizzo, per il giorno

7 MARZO 2017 alle ore 14,30

presso la sala consiliare del Comune di Verdello, Via Cavour 23/a per esaminare a pratica in oggetto

Si invitano le SS.VV. a comunicare l'impossibilità ad intervenire alla Conferenza di Servizi via PEC all'indirizzo segreteria.verdello@comune.verdello.it.

Si fa presente che, per quanto non espressamente qui previsto, si applicano gli artt. 14 e ss. della Legge n.261/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Si comunica che tutta la Documentazione relativa alla Variante al P.I.L. oggetto del presente procedimento è pubblicata sul sito web del Comune di Verdello e sul portale SIVAS regionale.

Si dispone inoltre, la pubblicazione della presente, secondo quanto disposto dalla normativa vigente, all'Albo Pretorio informatico sul sito Internet Comunale.

Dalla residenza comunale.

L'AUTORITA' PROCEDENTE
Il Segretario Comunale
F.to Dott. Vincenzo Fornace

*Autografo ricevuto e contro stampa
avvenuta dell'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 39/93*

Buongiorno,

con riferimento alla convocazione ivi allegata, vi informiamo sull'area oggetto dell'intervento non sono presenti elettrodotti in alta tensione di nostra competenza


Per tanto non parteciperemo alla Conferenza in questione.

Distinti saluti,

Stefano Locatelli
Responsabile Unità Impianti Costato
Area Sviluppo Trasmissione Magre
Divisione Trasmissione Nord Ovest

Terna Rete Italia SpA - Via Roma, 11 - 20122 Milano - Italy
Tel. +39 02 89424324 - Fax +39 02 89544344
www.terna.it

Questo messaggio contiene informazioni classificate (SC - Top Secret) secondo per legge (INTE.RN) - RISERVA/NO RESTITUIRE

 Per la tutela dell'ambiente, prima di stampare questo e-mail pensa bene se è veramente necessario.

Questo messaggio (allegati eventuali compresi) contiene informazioni del Gruppo Terna che devono essere utilizzate esclusivamente dai destinatari in relazione alle finalità per le quali sono state inviate. È vietata qualsiasi forma di divulgazione senza l'esplicito consenso di Terna. Qualora questa e-mail sia stata ricevuta per errore, si prega di provvedere alla distruzione dell'intero messaggio e di informare tempestivamente il mittente. Grazie.

This email (and any files transmitted with it) includes Terna Group information and is intended solely for the use of the recipients to whom it is addressed. Please note that disclosing the contents of this email is strictly prohibited without Terna's express consent. Please notify the sender immediately if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system. Thank you.

Lurano, 07/03/2017

Spett.le
COMUNE DI VERDELLO
Ufficio Tecnico
Via Cavour, 23/a
24049 Verdello (BG)

OGGETTO: Parere per conferenza dei servizi concernente il complesso edilizio della Società MIRIADE SRL fra le vie IV Novembre e G. Marconi in comune di Verdello

In riferimento alla nota relativa alla conferenza dei servizi pervenutaci in data 02/02/2017, relativa al procedimento edilizio di cui all'oggetto

esaminati i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Tav. A34.a - A34.b - A34.r Planimetria generale - schema di allaccio alla rete fognaria;
- Tav. A36.a - A37.b Pianta edifici;
- Tav. A38.r - A39.a - A39.r Pianta piani interrati;

visto che l'oggetto della conferenza dei servizi riguarda la trasformazione d'uso di una porzione di fabbricato esistente e precisamente corpi A e B, da destinazione residenziale ad attività ricettiva,

premesso che, per quanto riguarda la fornitura idrica, sono stati inviati i preventivi per l'allaccio e la posa dei contatori per uso non domestico e uso antincendio intestati ad Immobiliare Sirio Srl;

per quanto riguarda l'autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria non è stata presentata nessuna richiesta di autorizzazione all'allaccio ed allo scarico;

fatti salvi diritti di terzi ed autorizzazioni, prescrizioni, disposizioni da parte di altri Enti, per quanto di competenza, si esprimono le seguenti considerazioni:

- Se non già autorizzato o comunque in caso di variazione di tipologia dello scarico o modifica delle quantità di scarico previste dal progetto originale, dovrà essere presentata la richiesta di autorizzazione all'allaccio e scarico alla pubblica fognatura sia per l'edificio C che recapita in via IV Novembre e sia per gli edifici A e B che recapitano in via G. Marconi.
- In caso le strutture ricettive prevedano la presenza di ristoranti o mense, si ricorda l'obbligo alla corretta gestione dei rifiuti prodotti (oli e grassi alimentari) e la prescrizione un pretrattamento di dissaleatura/sgrassatura delle acque di scarico delle cucine. Il dissaleatore/sgrassatore dovrà essere installato all'uscita dello scarico della cucina escludendo le acque provenienti dai servizi igienici.
- la fognatura deve essere realizzata a reti separate, prevedendo, ove possibile, lo smaltimento delle acque meteoriche su suolo o negli strati superficiali del sottosuolo e in via subordinata in corpi d'acqua superficiali. In particolare, le acque meteoriche di

UNIACQUE S.p.A.

Sede legale ed amministrativa: via delle Canavine, 21 - 24126 Bergamo

Tel: +39 035.3070111 - Fax: +39 035.3070110 - info@uniacque.bg.it - info@pec.uniacque.bg.it - www.uniacque.bg.it

R.L.B.G. - Partita Iva e codice fiscale 03299640163 - Capitale sociale euro 36.000.000,00 I.v. - R.E.A. BG 366188

ISO 9001:2008
ISO 14001:2004
OHSAS 18001:2007




SHED SYSTEME
CERTIFICATI

dilavamento ricadenti sulle coperture o sulle superfici scolanti dedicate al passaggio pedonale devono essere smaltite direttamente negli strati superficiali del sottosuolo e, in via subordinata, in corpi d'acqua superficiali (previa autorizzazione degli Enti competenti). Le acque meteoriche di dilavamento ricadenti sulle superfici scolanti dedicate al passaggio di autoveicoli o adibite a parcheggio devono essere smaltite direttamente negli strati superficiali del sottosuolo e, in via subordinata, in corpi d'acqua superficiali, previa autorizzazione degli Enti competenti e nel rispetto delle prescrizioni date dagli stessi (è opportuna l'interposizione di idonei manufatti di dissolazione e dissabbiatura). In caso di dimostrata impossibilità di smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo, sarà possibile l'immissione in pubblica fognatura previa laminazione con portata massima pari a 10 l/s per ettaro di superficie impermeabile.

Per presentare la Richiesta per il Servizio fognatura si invita a prendere contatto con i nostri uffici di Lurano per avere le informazioni tecniche necessarie per istruire la pratica.

Nel caso in cui fosse invece presente una autorizzazione all'allaccio e scarico rilasciata precedentemente alla gestione di UniAcque, si chiede che venga allegata alla pratica e trasmessa alla scrivente.

Distinti saluti

Per  UniAcque S.p.A.

Ing. M. Vegliani

Referente: Ing. Marco Guarnieri
T. 035/3070444
E-Mail: marco.guarnieri@unicaque.bg.it

Prot. 5408/ 17 - NV