



COMUNE DI NEMBRO
PROVINCIA DI BERGAMO

COPIA

DELIBERAZIONE N. 53

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ESAME OSSERVAZIONE E APPROVAZIONE VARIANTE, IN CONFORMITÀ AL PGT, AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. III/10 A DESTINAZIONE COMMERCIALE-ARTIGIANALE DENOMINATO CENTRO ALEXANDER, AI SENSI DELLA L.R. N.12/2005 E S.M.I.

L'anno **2011** addì **25** del mese di **Novembre** alle ore 20.30 c.c. nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dal Decreto Legislativo n. 267/00, dallo Statuto e dal Regolamento del Consiglio Comunale, vennero oggi convocati in seduta i consiglieri Comunali. All'appello risultano:

Cavagnis Eugenio	SI	Mignani Candida	SI
Magoni Piergiorgio	SI	Masseroli Bruno	SI
Comotti Gianluigi	SI	Lenzi Isabella	SI
Perico Mariarosa	SI	Bergamelli Alberto	SI
Morotti Marina	SI	Foini Marino	SI
Persico Flavio	SI	Caccia Lorenzo	SI
Cancelli Claudio	SI	Bergamelli Sebastiano	NO
Ghilardi Francesco Mario	SI	Bergamelli Tiziana	SI
Birolini Giuseppe	SI	Morlotti Giovanni Franco	SI
Marcassoli Giorgio	SI	Morotti Luca	SI
Stancheris Walter	SI		

Totale presenti: 20

Totale assenti: 1

Partecipa alla adunanza il Segretario Dott. Vincenzo De Filippis il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti, Cavagnis Eugenio nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Via Roma 13
24027 Nembro (BG)

Tel. 035 471 311
Fax 035 471 343

www.nembro.net
comune@nembro.net

Cod. Fisc. 00221710163



COMUNE DI NEMBRO

PROVINCIA DI BERGAMO

commerciale/artigianale, approvato nell'anno 2009 e che ora è attuato e realizzato completamente, in via Carrara e Barcella a Nembro.

Il progetto di variante adottato a settembre è relativo ad una richiesta di cambio d'uso di parte delle superfici già realizzate, che da destinazione artigianale passano a commerciale, sempre rimanendo all'interno dei limiti massimi consentiti dalle norme del PGT.

Quindi non si andranno a realizzare nuovi edifici, ma si darà una diversa destinazione d'uso di quelli già costruiti.

La variante adottata prevede quindi di destinare a commercio ulteriori 1.365 mq. Per tanto la dotazione complessiva del Piano risulta essere di:

VARIANTE		ATTUALE
- commercio 4865.2	(+1365.28)	3500 mq.
- artigianale 748	(-1500)	2248 mq.

standard richiesti : 5031,50 mq.

standard reperiti: 3721,89 mq di cui:

45 già monetizzati
753,75 strada
451,39 verde
2516,75 parcheggio
1264,61 mq.

- standard da reperire

All'interno del comparto non è stato possibile individuare questi standard e quindi vanno reperiti all'esterno. La bozza di convenzione adottata prevede, in applicazione ad una delle possibilità stabilite dall'art. 6.1 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT, che gli standard vengano monetizzati prevedendo il versamento di 308.600 circa.

Inoltre è previsto il versamento di 24.796 € quale valore da riconoscere al Comune di Nembro per la perdita di parcheggi di uso pubblico, per una superficie di 203 mq., parcheggi che rimarranno tali ma diventano di totale proprietà privata.

La variante al PL III/10 è stata pubblicata e depositata al pubblico dal 03/09/2011 al 18/09/2011 e la possibilità di deposito dell'osservazioni è scaduto il 03/10/2011.

In tale data è pervenuta 1 osservazione che ora andiamo ad analizzare da parte del signor Tuzzolino Walter, in qualità di amministratore della società Alexander. Questa osservazione chiede di modificare la forma di monetizzazione degli standards non reperiti nel comparto, prevista dalla convenzione di variante adottata, proponendo una forma meno gravosa per l'attuatore e prioritaria in termini regolamentari per l'amministrazione comunale. In particolare si riferisce a quanto contenuto nell'art. 6.1 delle NTA del PGT,



COMUNE DI NEMBRO

PROVINCIA DI BERGAMO

secondo il quale la monetizzazione economica, pari al doppio del valore stimato, sia l'ultima delle possibilità che l'amministrazione comunale va ad individuare. L'osservante chiede la modifica dell'art. 2.7 della convenzione di variante, nel punto relativo alla monetizzazione degli standards, sostituendo parte del previsto versamento economico, ai sensi dell'art. 6.1 lettera c) delle NTA del PdS. In concreto chiede di corrispondere una quota della monetizzazione, pari al valore di 104.000 €, con la realizzazione di opere pubbliche, e per il versamento di € 100.000, da corrispondere in 3 rate, alle scadenze del 30.12.2011 - 30.12.2012 - 30.12.2013. La cifra di 308.000 € indicata nella convenzione di variante adottata, è già il risultato del prodotto della monetizzazione stimata, moltiplicata per due, così come previsto dalle NTA del PdS. Per maggior chiarezza la proposta dell'osservante genererebbe una modifica all'art. 2.7 della convenzione, così come allegato alla proposta di delibera. Le opere pubbliche che si andrebbero a realizzare sarebbero computate facendo riferimento al listino della Camera di Commercio 1/2011 con scomputo del 15% ed IVA a carico dell'attuatore.

Foini Marino (Centrodestra per Nembro): visto che i 100.000 € vengono ripartiti in 3 rate, chiede quando verranno realizzate le opere per 104.000 €

Mariarosa Perico (Vicesindaco e Assessore al Territorio e Lavori Pubblici): nella convenzione si prevede che il Comune si impegna a comunicare all'attuatore, entro un anno dalla firma della convenzione o comunque entro il termine di validità della convenzione, le opere da realizzare; pertanto è compito del comune velocizzare il più possibile la redazione del progetto, per permettere all'attuatore di realizzare i lavori.

Foini Marino (Centrodestra per Nembro): chiede se l'attività terziaria in quel comparto è già avviata completamente.

Mariarosa Perico (Vicesindaco e Assessore al Territorio e Lavori Pubblici): l'edificio è totalmente già realizzato, in termini di superficie commerciali ha raggiunto solo quelle concesse dalla convenzione, dello spazio artigianale rimanente crede ne abbiano aperto solo una parte. Quello esistente è conforme alla convenzione in essere.

Morotti Luca (Lega Nord – Lega Lombarda): chiede se la fidejussione a garanzia è prevista anche per la realizzazione dei 104.000 € di opere.

Mariarosa Perico (Vicesindaco e Assessore al Territorio e Lavori Pubblici): è sottinteso che sia richiesta anche per le opere, ma farà modificare all'ufficio la bozza di convenzione inserendo l'obbligatorietà di presentazione di garanzia anche per i lavori.

Morlotti Giovanni (Lega Nord – Lega Lombarda): chiede chiarimenti tecnici sulle date, in quanto il piano è stato adottato in Consiglio il 2 settembre 2011 e la Provincia aveva già espresso un parere il 9 agosto 2011, ritiene che il parere della Provincia debba essere successivo all'adozione.

Mariarosa Perico (Vicesindaco e Assessore al Territorio e Lavori Pubblici): Crede si riferisca a un chiarimento di procedura della Provincia e non specifico per la variante in oggetto. Chiederà all'ufficio chiarimenti, e comunicherà le informazioni successivamente.



COMUNE DI NEMBRO

PROVINCIA DI BERGAMO

Morlotti Giovanni (Lega Nord – Lega Lombarda): il problema è che l'espressione del parere della provincia il 9 agosto, prima dell'adozione e prima dell'integrazione chiesta il 24 agosto dall'attuatore non sia corretto.

Sindaco: queste richieste sono legittime, ma non è questa la sede per discuterne in quanto il piano è stato adottato e ora si deve discutere l'osservazione e l'approvazione definitiva.

Morlotti Giovanni (Lega Nord – Lega Lombarda): prima di approvare definitivamente, vuole capire se l'iter seguito è viziato o meno. Se non è regolare in partenza, è inutile procedere con l'approvazione definitiva.

Sindaco: l'iter è regolare, anche perché il consiglio comunale l'ha adottato.

Morlotti Giovanni (Lega Nord – Lega Lombarda): visto che in sindaco garantisce la regolarità tecnica dell'oggetto entra nel merito della proposta. La struttura dell'edificio ormai è definita, ma si tratta di un piano proposto come urgente ai capigruppo in quanto dovevano aprire alcuni negozi in tempi già fissati. Al momento della presentazione del piano il Sindaco ha affermato che nelle casse del comune sarebbero entrati il doppio degli oneri, non 154.000 ma 308.000 €. Oggi questa situazione, accettata dal privato in accordo con l'amministrazione, cambia sostanzialmente, per 104.000 €. Anche questa volta, in sede di approvazione definitiva, cambia tutta la situazione, come per gli ultimi piani approvati. Perché l'amministrazione cambia le situazioni e torna indietro, togliendo 104.000 € ai cittadini e li regala al privato?

Mariarosa Perico (Vicesindaco e Assessore al Territorio e Lavori Pubblici): precisa che gli importi di 104.000 € in opere sono al netto di un ribasso d'asta del 15% e dell'iva, pertanto le opere avranno un valore minimo di circa 147.000 € e non 104.000 € come dichiarato dal consigliere Morlotti.

Il consigliere Piergiorgio Magoni abbandona l'aula. Consiglieri presenti 19.

Sindaco: ricorda vecchie convenzioni approvate con la vecchia amministrazione e afferma di non accettare critiche da parte dell'opposizione sull'efficacia, economicità ed efficienza del fare amministrativo. La priorità del nostro PGT sono le opere, e in questa approvazione vengono rispettate. Rispetto all'approvazione in oggetto, afferma con consapevolezza che qualcosa è cambiato rispetto ad agosto, ma come è cambiata anche la situazione a livello generale. Circa l'operazione Fassi invece sicuramente si è incassato di più del previsto. Si può non condividere le scelte della maggioranza, ma non trova corretto metterne in discussione le capacità. Prima di criticare, è bene esaminare cosa è stato fatto dalla vecchia amministrazione in 9 anni e cosa è stato fatto da quella attuale nei 9 anni seguenti.

Morlotti Giovanni (Lega Nord – Lega Lombarda): invita il Sindaco ad informarsi bene su quale sia la priorità di questo PGT, non sono le opere ma la compensazione, quindi prima di fare certe dichiarazioni da Sindaco è meglio che si informi. Ricordare le vecchie

Via Roma 13
24027 Nembro (BG)

Tel. 035 471 311
Fax 035 471 343

www.nembro.net
comune@nembro.net

Cod. Fisc. 00221710163



COMUNE DI NEMBRO

PROVINCIA DI BERGAMO

convenzioni non ha senso oggi, ricorda comunque che anche con l'operazione Esselunga si sono incassati diversi oneri. Attualmente il Sindaco ai capigruppo ha ricordato che il privato avrebbe versato 308.000 € perché non ci sono aree di compensazione e l'amministrazione non ha chiesto opere. È strano che sia proprio il privato a chiedere una modifica delle opere, l'osservazione seppur legittima pare strana. Si rivolge invece all'assessore affermando che negli ultimi appalti gli sconti sul listino sono stati sul 20-25%. Sembra che si voglia a tutti i costi difendere il privato e chiede al sindaco perché se l'accordo raggiunto in precedenza oggi viene modificato? Chiede solo una domanda semplice e non capisce perché il Sindaco reagisce come un ragazzino che ha rubato una caramella.

Sindaco: chiede di evitare certe esternazioni offensive. Il PGT parla di perequazione e non di compensazione, giusto per chiarire le cose. L'amministrazione attuale ha riconosciuto in tutti gli investitori privati che investono su Nembro dei partner privilegiati e le loro esigenze sono state ricondotte nelle esigenze generali di tutto il paese. La crisi è evidente e forse il consigliere Morlotti non si è accorto. Non si sa ancora se il privato poi procederà con le operazioni, considerato che ad oggi in provincia di Bergamo si sono firmati 7 accordi di programma che sono tutti fermi. Trova sgradevole sentirsi accusato di rubare, come i ragazzini rubano la marmellata. Non accetta che venga fatto passare il messaggio che questa amministrazione ruba ai cittadini.

Mariarosa Perico (Vicesindaco e Assessore al Territorio e Lavori Pubblici): replica al consigliere Morlotti che non deve difendere gli interessi privati di nessuno, ma solo quelli della comunità. La precisazione da lei verbalizzata era stata rispetto alle cifre da lui indicate ed errate; ha quindi ritenuto corretto indicare gli importi esatti.

Sindaco: annuncia le dichiarazioni di voto sull'accoglimento dell'osservazione.

Foini Marino (Centrodestra per Nembro): crede che questa osservazione non sia proprio da prendere in considerazione perché dopo aver raggiunto un accordo, l'attuatore torna indietro solo perché qualcuno lo ha consigliato, non crede meriti approvazione. Considerato inoltre che questa osservazione fa perdere 1/3 di quanto dovuto, esprimeranno voto contrario.

Morlotti Giovanni (Lega Nord – Lega Lombarda): concorda con quanto detto da Foini, in quanto un'osservazione non può arrivare dallo stesso privato che ha chiesto l'adozione del piano, pertanto esprimeranno voto contrario all'accoglimento.

Ghilardi Francesco Mario (Paese Vivo): vi è una riduzione dovuta all'estrema difficoltà economica alla quale tutti ci troviamo di fronte. L'osservazione giunge al limite del tempo massimo perché l'attuatore voleva capire l'evoluzione della situazione, e anche l'attuatore avrà maggiori difficoltà nell'immissione sul mercato dell'ampliamento. La presenza del ribasso e dell'IVA comportano un'entrata in opere superiore rispetto a quella continuamente ricordata dal consigliere Morlotti. Per tutti questi motivi esprimeranno un voto favorevole all'accoglimento dell'osservazione.

Via Roma 13
24027 Nembro (BG)

Tel. 035 471 311
Fax 035 471 343

www.nembro.net
comune@nembro.net

Cod. Fisc. 00221710163



COMUNE DI NEMBRO
PROVINCIA DI BERGAMO

Consiglieri presenti: 19

Voti: 13 favorevoli (Paese Vivo) 6 contrari (Lega Nord – Lega Lombarda e Centrodestra per Nembro)

L'osservazione viene accolta.

Sindaco: annuncia le dichiarazioni di voto sull'approvazione definitiva.

Foini Marino (Centrodestra per Nembro): l'iter del piano III/10 è iniziato nel 2003 con un diverso attuatore denominato Rosa dei Venti, molto burrascoso, si sta concludendo nella forma stessa nella quale è partito. Ci sono stati diversi passaggi partendo da un'area di 8.000 mq con indice di cubatura piuttosto elevato 5.000 mq, con diversi metri di artigianale e commerciale. Oggi il terziario e commerciale rappresentano circa l'85% invertendo la situazione di partenza. Circa la convenzione presentata a settembre, era una convenzione fatta dalla Giunta in cui si era definita la perequazione, il compenso, i parametri e i contributi, monetizzavano tutto per compensare l'eccedente di parcheggi, raggiungendo la cifra di 308.000 €. Le condizioni sono poi mutate in seguito alle richieste dell'attuatore che ha ridotto notevolmente i compensi. Esprimeranno un voto contrario.

Morlotti Giovanni (Lega Nord – Lega Lombarda): prende atto che da settembre ad oggi sono cambiate le condizioni economiche, come affermato dal Sindaco, seppur con qualche perplessità. Già ad agosto la struttura era già predisposta quindi non crede possa essere mutato tutto in pochi mesi. Questo piano presenta un'anomalia, è rimasto libero dell'artigianale che è rappresentato però dalle due ville nel mezzo e non c'entrano con il centro commerciale, il cui proprietario ha firmato il consenso in data 22.11.2011. Questa amministrazione ha lottato per portare a casa delle aree mettendo come punto principale la perequazione nel PGT. Rispetto a questo piano i 308.000 € che dovevano entrare nelle casse sono solo 204.000 € tra opere e monetizzazioni, la maggioranza tenendo conto del momento di crisi approva la richiesta dell'imprenditore privato. Crede che le priorità da tenere in considerazione sono i posti di lavoro e i cittadini nembresi, punti che in questo piano non sono considerati, in caso contrario anche il gruppo lega avrebbe approvato. Complessivamente non sono d'accordo sul fatto che ai cittadini nembresi sono stati tolti 104.000 € pertanto esprimeranno un voto contrario.

Sindaco: sostenere che da luglio ad oggi non sia cambiato nulla è assurdo, pensando a come il prof. Monti deve piazzare i nostri buoni del tesoro. La situazione da luglio ad oggi è totalmente cambiata. Il comune può adottare a approvare tutti i piani che vuole, ma non è detto che poi questi partano. Auspica che il privato firmi la convenzione e parta con il progetto. È stato rispettato il PGT, in cui erano stati accusati di essere esosi dal punto di vista del prelievo. Promuovono un progetto di sviluppo e di crescita del paese rispettando le compatibilità del momento. Non basta fare una bella convenzione, è importante creare le condizioni affinché questa parta nel rispetto delle regole che con il PGT ci siamo dati,

Via Roma 13
24027 Nembro (BG)

Tel. 035 471 311
Fax 035 471 343

www.nembro.net
comune@nembro.net

Cod. Fisc. 00221710163



COMUNE DI NEMBRO

PROVINCIA DI BERGAMO

questa è un'assunzione di responsabilità che porta all'espressione di un voto favorevole. La convenzione verrà approvata con il testo corretto indicando l'obbligatorietà del rilascio della fideiussione a garanzia come proposto dal consigliere Morotti.

Con n. 13 voti favorevoli (Paese Vivo) e n. 6 voti contrari (Lega Nord – Lega Lombarda e Centrodestra per Nembro) palesemente espressi per alzata di mano da n. 19 consiglieri presenti e votanti:

DELIBERA

1. Di prendere atto che nel periodo di deposito e nei quindici giorni successivi è pervenuta un'osservazione al piano lottizzazione adottato con propria deliberazione n. 30 del 02/09/2011;
2. Di accogliere, l'osservazione presentata in data 30/09/2011 prot. 12562 dal sig. Walter Tuzzolino in qualità di amministratore della società Alexander s.r.l., allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "C";
3. Di approvare le modifiche, conseguenti all'approvazione dell'osservazione e alla discussione del Consiglio Comunale, apportate all'allegato "D" schema di convenzione e più precisamente nell'articolo 2.7 della medesima e con l'indicazione dell'obbligatorietà di rilascio della fideiussione a garanzia delle opere;
4. Di approvare in via definitiva, ai sensi dell'art. 5 comma 13 lettera "b" della L. 106/2011 e s.m.i, il piano di lottizzazione n. III/10 a destinazione commerciale-artigianale denominato "Centro Alexander", presentato in data 11/07/2011 prot. 8988 e successiva integrazione del 24/08/2011 prot. 10747 (rif.to P.E. 300/2008-1), dalla soc. Alexander s.r.l. in qualità di committente dell'intervento, costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente:
 - 003a - AREE DA CEDERE (stato di fatto). Calcolo analitico Urb. Primaria, Verde e Parcheggi ad uso pubblico;
 - 004a - AREE DA CEDERE (progetto). Calcolo analitico Urb. Primaria, Verde e Parcheggi ad uso pubblico;
 - 005 - PIANTE PIANO TERRA (stato di fatto);
 - 006 - PIANTE PIANO TERRA (progetto);
 - 007 - PIANTE PIANO PRIMO (stato di fatto);
 - 008 - PIANTE PIANO PRIMO (progetto);
 - 009 - SEZIONI AA-BB-CC-DD (progetto);

Via Roma 13
24027 Nembro (BG)

Tel. 035 471 311
Fax 035 471 343

www.nembro.net
comune@nembro.net

Cod. Fisc. 00221710163



COMUNE DI NEMBRO

PROVINCIA DI BERGAMO

- 010 - PROSPETTI 1-1, 2-2, 3-3, 4-4 (progetto);
- A1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA – N.T.A.;
- SCHEMA DI CONVENZIONE

5. di demandare l'esecuzione del presente provvedimento, per quanto di loro competenza, agli uffici sotto elencati: edilizia privata, lavori pubblici, segreteria, ragioneria.

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la proposta del Presidente di votare l'immediata esecutività;

Con n. 19 voti favorevoli palesemente espressi per alzata di mano da n. 20 consiglieri presenti e votanti:

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 134, 4 comma, del D. Lgs 267/2000.

IL PRESIDENTE
f.to Eugenio Cavagnis

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Vincenzo De Filippis



COMUNE DI NEMBRO
PROVINCIA DI BERGAMO

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 53 DEL 25/11/2011 CON LA LETTERA "A"

OGGETTO: Parere ai sensi dell'art. 49 – 1° comma – del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE
E CONTROLLO DEL TERRITORIO
ARCH. LEO DOMENICO**

Vista la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale avente per oggetto :

**ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE, IN
CONFORMITÀ AL PGT, AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.III/10 A
DESTINAZIONE COMMERCIALE-ARTIGIANALE DENOMINATO
"CENTRO-ALEXANDER", AI SENSI DELLA L.R. N.12/2005 E SMI**

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
Visto il regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
Visto il decreto del Sindaco n.15 del 22/04/2003;

ESPRIME

parere favorevole in ordine alla regolarità **tecnica** in riferimento
alla deliberazione sopra indicata.

Nembro, lì 18.11.2011



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
GESTIONE E CONTROLLO DEL TERRITORIO
F.T.O arch. Domenico LEO

Via Roma 13
24027 Nembro (BG)

Tel. 035 471 311
Fax 035 471 343

www.nembro.net
comune@nembro.net

Cod. Fisc. 00221710163

\\192.168.1.5\Utenti\Affari Generali\Condivisa\Consiglio e giunta\Pareri\Parere LEO.doc



COMUNE DI NEMBRO
PROVINCIA DI BERGAMO

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 53 DEL 25/11/2011 CON LA LETTERA " B "

OGGETTO: **Parere ai sensi dell'art. 49 – 1° comma – del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO
ARCH. DOMENICO LEO**

Vista la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale avente per oggetto :

**ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE,
IN CONFORMITÀ AL PGT, AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.III/10 A
DESTINAZIONE COMMERCIALE-ARTIGIANALE DENOMINATO
"CENTRO-ALEXANDER", AI SENSI DELLA L.R. N.12/2005 E SMI**

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
Visto il regolamento sull'ordinamento degli uffici e servizi;

ESPRIME

parere favorevole in ordine alla regolarità **CONTABILE** in riferimento alla deliberazione sopra indicata.

Nembro, lì 18.11.2011



RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO
FTO arch. Domenico LEO

Via Roma 13
24027 Nembro (BG)

Tel. 035 471 311
Fax 035 471 343

www.nembro.net
comune@nembro.net

Cod. Fisc. 00221710163

\\192.168.1.5\Utenti\Affari Generali\ - Condivisa\Consiglio e giunta\Pareri\PARERE LEO RAGIONERIA.doc

Allegato alla deliberazione
consiliare n. 53 del 25/11/11
con la lettera C

Amvo 30/09/11
COMUNE DI NEMBRO
- 3 OTT 2011
Prot. gen. n. 12562
6

**OSSERVAZIONI A SEGUITO ADOZIONE
VARIANTE AL PL II/10**

Il sottoscritto Tuzzolino Walter nato a Milano il 12.11.1953 e residente a Milano

in via Brembo,9 in qualità di: Amministratore della Società.: Alexander srl

contattabile, ai fini di una eventuale maggior precisazione di quanto di seguito esposto ai seguenti recapiti:

telefono 035 766114 cellulare 335211795 e-mail: info@centroalexander.com

In riferimento ai temi contenuti nella variante al PL III/10 a destinazione commerciale/produttiva, con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 02/09/2011, con la presente inoltra la seguente osservazione:

INTRODUZIONE O CONSIDERAZIONI PRELIMINARI AI CONTENUTI

DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione è riferita alle possibilità di monetizzazione delle aree a standard previste dall'art 6.1 delle

NTA del Piano dei Servizi ed alla modalità proposta in convenzione, l'art citato individua:

6.1.- E' consentita, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi e salvo quanto stabilito in materia dal PdR, la corresponsione al Comune, in caso di valutazione positiva di quest'ultimo, in ordine di priorità ed in via alternativa tra loro di:

la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di intervento in misura definita applicando il parametro 1,5 alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo prioritariamente dette aree tra quelle indicate dalla tavola PS2 come "Servizi o aree di nuova individuazione da acquisire al patrimonio pubblico".

Tale parametro è misurato sull'indice delle aree di decollo pari a 0,3 mc/mq; nel caso l'area a servizi proposta riportasse un indice di decollo diverso tale parametro va rideterminato in funzione dell'indice (0,15 mc/mq parametro= 3 - 0,10 mc/mq parametro= 4,5 - 0,05 mc/mq parametro= 6). Ad eventuali aree non rientranti tra quelle individuate dal Piano dei Servizi se accettate dal Comune si applica il parametro corrispondente alla tipologia del servizio assimilabile secondo l'art. 4.4.

una prestazione in termini di Standard Qualitativo per la realizzazione di opere individuate dal Comune o di servizi previsti dal PdS;

la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie doppia di quella non ceduta.

La convenzione allegata alla variante adottata individua come modalità di monetizzazione quella prevista alla lettera c) del citato art. 6.1

Tenuto conto del criterio di priorità individuato dal Comune tra le forme di monetizzazione dalle norme tecniche citate si presenta la seguente osservazione tendente a modificare la forma di monetizzazione prevista in una forma meno gravosa per il sottoscritto e prioritaria, in termini regolamentari, per l'Amministrazione Comunale

Alla luce di quanto sopra descritto si chiede la modifica dell'art 2.7 della convenzione integrativa nel punto relativo alla monetizzazione degli standard sostituendo parte del previsto versamento ai sensi dell'art. 6.1 lettera c) delle NTA del PdS

La proposta si concretizza nella seguente modalità:

- a) per una quota pari ad € 104.000, 00 con la realizzazione di opere di standard qualitativo come previsto dal citato articolo al punto b) e secondo i criteri dell'art. 8 delle medesime NTA
- b) per una quota pari ad € 100.000,00 mediante la monetizzazione di una superficie di mq 445,33 x 2, pagabili in 3 anni, con rate pari ad 1/3 del totale, alle scadenze del 30/12/2011, 30/12/2012, 30/12/2013 con l'aggiunta degli interessi legali e la presentazione di fidejussione a garanzia

Data

30/09/11

Firma

Alexander Srl

Repertorio numero _____

Raccolta numero _____

ATTO DI MODIFICA
DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
COMMERCIALE/ARTIGIANALE DEL COMPARTO III/10

- REPUBBLICA ITALIANA -

Bergamo,

Nel mio studio sito in Via _____ n. ____.

Con me dr. _____, Notaio alla residenza di _____, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di _____, sono presenti i signori:

..... domiciliato per la carica presso la sede del Comune subito detto, che interviene al presente atto nella sua qualità di e, come tale, legale rappresentante, di:

"COMUNE DI NEMBRO"

con casa municipale in Nembro (BG), Via Roma n.13, codice fiscale 00221710163, tale nominato con Decreto del Sindaco n. in data che, in copia conforme all'originale, **si allega al presente atto sotto la lettera "A"**, ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data che, in copia conforme all'originale, **si allega al presente atto sotto la lettera "B"**;

Ente qui di seguito denominato, anche, "Comune";

_____, nato a ____ (__) il ____, domiciliato per la carica presso la sede legale della società subito detta, che interviene al presente atto nella sua qualità di _____ e, come tale, legale rappresentante della società:

"ALEXANDER S.R.L."

con sede legale in ____ (__) , via ____ n. __, capitale sociale Euro _____ interamente versato, partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo: _____, R.E.A.: _____, munito dei necessari poteri in forza di legge e dello statuto sociale vigente ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data il cui verbale, in estratto autentico, **si allega al presente atto sotto la lettera "C"**;

Società qui di seguito denominata, anche, "Attuatore".

_____, nato a ____ (__) il ____, domiciliato per la carica presso la sede legale della società subito detta, che interviene al presente atto nella sua qualità di _____ e, come tale, legale rappresentante della società:

"UNICREDIT LEASING S.P.A."

con sede legale in ____ (__) , via ____ n. __, capitale sociale Euro _____ interamente versato, partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____: _____, R.E.A.: _____, munito dei necessari poteri in forza di legge e dello statuto sociale vigente ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data il cui verbale, in estratto autentico, **si allega al presente atto sotto la lettera "D"**;

_____, nato a ____ (__) il ____, domiciliato per la carica presso la sede legale della società subito detta, che interviene al presente atto nella sua qualità di _____ e, come tale, legale rappresentante della società:

"AMBRA GRIGIA S.R.L."

con sede legale in ____ (__) , via ____ n. __, capitale sociale Euro _____ interamente versato, partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____: _____, R.E.A.: _____, munito dei necessari poteri in forza di legge e dello statuto sociale vigente ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data il cui verbale, in estratto autentico, **si allega al presente atto sotto la lettera "E"**;

Detti comparenti, della cui identità personale e piena idoneità, io sono certo e faccio fede, con il presente atto,

PREMETTONO

- a) che con atto in data 22/07/2009 n. 108.516/20.332 di repertorio, registrato a Clusone (BG) in data 31/07/2009 al n. 2704 serie 1T e trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____, "COMUNE DI NEMBRO", "ALEXANDER S.R.L." e "AMBRA GRIGIA S.R.L." hanno stipulato la convenzione (di seguito denominata "Convenzione") per l'attuazione del Piano di Lottizzazione commerciale/artigianale del comparto III/110 (di seguito denominato "P.L. III/10");
- b) che il compendio immobiliare oggetto di detto "P.L. III/10", sito in Comune di Nembro (BG), via Luigi Carrara e via Natale Barcella (detto Nàtal) n. 3, come già identificato nella citata Convenzione corrisponde all'area per una superficie complessiva di mq 10.304 e una superficie fondiaria convenzionata di mq 9.789,09, di cui ai mappali 11850, 11853, 12640 e 12208 del Catasto Terreni e di cui ai mappali 5715/701, 5715/702, 11852, 5715/2, 5716/701, 5716/702, 11854, 11855 e 5716/2 del Catasto Fabbricati.
- Il detto complesso è costituito da tre corpi di fabbrica con cortili di pertinenza e il tutto risulta oggi censito nel Catasto Terreni con le particelle 11853, 12208 e al Catasto dei Fabbricati, al Foglio 15, con le particelle 5715, 5716, 11852, 11854, 13128, con i relativi subalterni, a seguito degli atti di aggiornamento catastali depositati all'Agenzia del Territorio di Bergamo.
- c) che il suddetto compendio immobiliare, per la parte di cui ai mappali 11853, 12208, 11852, 11854, 13128, con i relativi subalterni, appartiene alla società "UNICREDIT LEASING S.P.A.", e di cui la società "ALEXANDER S.R.L." è parte utilizzatrice, per averlo acquistato in forza dell'atto di compravendita in data 31/07/2009 n. 108.623/20.414 di repertorio notaio dr. Salvatore Lombardo iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bergamo, registrato a _____ in data _____ al n. _____, serie 1T e trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____/_____; Mentre per la parte di cui ai mappali 5715 e 5716, con i relativi subalterni, appartiene alla società "AMBRA GRIGIA S.R.L." per averlo acquistato in forza dell'atto di compravendita in data 31/05/2005 n. 51495/____ di repertorio notaio dr. Giuseppe Calafiori iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Milano, registrato a _____ in data _____ al n. _____, serie 1T e trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____/_____;
- d) che, con comunicazione protocollata in data 24/08/2011 prot. 10747 (rif. to P.E. 300/2008-1), la società "ALEXANDER S.R.L." unitamente alla società "UNICREDIT LEASING S.P.A." e "AMBRA GRIGIA S.R.L.", hanno richiesto al "Comune di Nembro" di modificare alcuni dei parametri urbanistici stabiliti con detta "Convenzione" e, conseguentemente, alcune clausole della "Convenzione" medesima;
- e) che la richiesta di variante è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica in data 24/08/2011 che ha espresso parere favorevole;
- f) che il "Comune di Nembro" con deliberazione della Giunta Comunale in data esecutiva ai sensi di legge, ai sensi art 5 c. 13 L.106/2011, ha recepito favorevolmente le modifiche richieste da "ALEXANDER S.R.L.", dando mandato agli uffici di procedere alla sottoscrizione del presente Atto di modifica della "Convenzione";
- g) che la società "ALEXANDER S.R.L." ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti comportati dalle modifiche sopra deliberate dal Comune di Nembro, in quanto le società "UNICREDIT LEASING S.P.A." e "AMBRA GRIGIA S.R.L." sottoscrivono la presente solo per presa visione, accettazione e non opposizione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) Le parti dichiarano che l'esecuzione del "P.L. III/10" interessante il compendio immobiliare sopra indicato avverrà in conformità anche dei seguenti ulteriori nuovi elaborati tecnici depositati agli atti del Comune e che devono intendersi sostitutivi dei medesimi corrispondenti già depositati:

003a - AREE DA CEDERE (stato di fatto). Calcolo analitico Urb. Primaria, Verde e Parcheggi ad uso pubblico;
004a - AREE DA CEDERE (progetto). Calcolo analitico Urb. Primaria, Verde e Parcheggi ad uso pubblico;
005 - PIANTE PIANO TERRA (stato di fatto);
006 - PIANTE PIANO TERRA (progetto);
007 - PIANTE PIANO PRIMO (stato di fatto);
008 - PIANTE PIANO PRIMO (progetto);
009 - SEZIONI AA-BB-CC-DD (progetto);
010 - PROSPETTI 1-1, 2-2, 3-3, 4-4 (progetto);
A1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA – N.T.A.;
SCHEMA DI CONVENZIONE;

nonché dalle norme della originaria "Convenzione" ad eccezione di quanto segue:

2.1) il quarto trattino della lettera "a", secondo periodo, dell'art. 3 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"- superficie lorda di pavimento in progetto complessiva mq 5.613,28, di cui mq 4.865,28 a destinazione commerciale e mq 748 a destinazione artigianale (ma con possibilità di modifica entro il limite max consentito dal PUC, pari al 70% di mq 8.000) previo reperimento degli standard urbanistici corrispondenti eventualmente monetizzabili e delle dotazioni per aree pertinenziali; "

2.2) la lettera "a", primo periodo, dell'art. 4 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"a) a cedere gratuitamente al Comune di Nembro le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nella tav. 4a colore grigio della superficie complessiva di mq 584,21 per la formazione della pista ciclopedonale lungo la via Luigi Carrara e la via Natale Barcella (detto Nàtal);"

2.3) la lettera "b", primo periodo, dell'art. 4 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"b) a cedere gratuitamente al Comune di Nembro le aree necessarie per la formazione della nuova strada di servizio TEB (via Natale Barcella) aree indicate nella tav. 4a colore grigio (12a) della superficie complessiva di mq 753,75, aree definite di "STANDARD QUALITATIVO" ed esterne al perimetro del P.L.;"

2.4) la lettera "c", primo periodo, dell'art. 4 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"c) a cedere gratuitamente al Comune di Nembro le aree necessarie per la formazione di nuove aiuole lungo la via Luigi Carrara e la via Natale Barcella (detto Nàtal) indicate nella tav. 4a in colore verde della superficie complessiva di mq 138,08;"

2.5) la lettera "d", primo periodo, dell'art. 4 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"d) ad asservire all'uso pubblico perpetuo al Comune di Nembro le aree a "STANDARD" indicate nella tav. 4a in colore verde (13a,13b) della superficie complessiva di mq 313,31 per la formazione dello spazio a verde attrezzato in fregio alla pista ciclopedonale lungo via Natale Barcella (detto Nàtal); precisandosi che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico della società "ALEXANDER S.R.L.", parimenti a quelli delle aiuole di cui al punto precedente"

2.6) la lettera "e", primo periodo, dell'art. 4 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"e) ad asservire ad uso pubblico perpetuo le aree da destinare a parcheggio localizzate al piano terra (a raso) e al 1° livello in copertura del futuro edificio, aree indicate nella tav. 4a in colore rosso e grigio della superficie complessiva di mq 2.516,75, precisandosi che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico della società "ALEXANDER S.R.L.;"

2.7) la lettera "g", primo periodo, dell'art. 4 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"g) a monetizzare e reperire all'esterno dell'ambito d'intervento la dotazione di aree per servizi (standard) a norma di quanto prevede l'art. 6 NTA PdS e a scelta insindacabile dell'Amministrazione Comunale, secondo quanto di seguito determinato:

- Aree a Standard di norma (4.865,28+748/45x10): mq 5.031,50
- Aree a Standard previste dal P.L. III/10 e sua var., ammontano a mq 5.031,89 (superiore a quanto previsto dalla norma) e sono così ripartite:
 - o aree reperite all'interno dell'ambito d'intervento (2.516,75+451.39+753,75): mq 3.721,89
 - o aree già monetizzate in sede di stipula della convenzione del 22/07/2009: mq 45,00

- o aree da monetizzare in sede di stipula della presente variante: mq 1.265,00.
- La monetizzazione, da corrispondere a carico della società "ALEXANDER S.R.L.", avverrà con le seguenti modalità:
- in sede di stipula della convenzione del 22/07/2009:
 - o importo unitario convenuto: €/mq 122,00;
 - o importo da corrispondere (€/mq 122,00x45,00): € 5.490,00;
 - in sede di stipula del presente atto riferito alla variante al PL:
 - o aree da monetizzare in sede di stipula della presente variante: mq 1.265,00;
 - o importo unitario convenuto: €/mq 122,00;
 - o eseguire una prestazione, opportunamente garantita da fideiussione bancaria o assicurativa, in termini di Standard Qualitativo ai sensi dell'art. 6.1.b NTA PdS, a scelta dell'Amministrazione Comunale, per un valore pari a euro 104.329,52 (€/mq 122,00x855,16) determinato ai sensi dell'art. 5.2 e relativo alla realizzazione di opere individuate dal Comune o di servizi previsti dal Piano dei Servizi; a tal fine il Comune si impegna a comunicare all'Attuatore tale opera entro un anno dalla firma della presente convenzione o comunque entro il termine di validità della presente convenzione, facendo riferimento al bollettino prezzi informativi delle opere edili della C.C.I.A.A. di Bergamo n. 1/2011 scontato del 15,00% (quindici per cento), e comunque con espletamento delle procedure di gara ai sensi della normativa vigente;
 - o importo da corrispondere ai sensi dell'art. 6.1.c NTA PdS (€/mq 122,00x409,84x2): € 100.000,00, pagabili in tre anni, con rate pari a 1/3 del totale, alle scadenze del 30/12/2011, 30/12/2012, 30/12/2013 con l'aggiunta degli interessi legali e la presentazione a garanzia di fideiussione bancaria;
 - o importo convenuto da corrispondere per la diminuzione standard parcheggio (€/mq122x203,25)=€ 24.796,50 da versarsi al momento della sottoscrizione della presente convenzione;
 - o importo complessivo da corrispondere (100.000,00+24.796,50)= 124.796,50 euro.

3) all'ultimo comma dell'art. 11 della "Convenzione", viene aggiunta la seguente frase:

"Ai sensi dell'art. 235 DPR 207/2010 (Regolamento di esecuzione del DLgs 163/2006), alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione si procede allo svincolo della cauzione definitiva, fatto salvo il deposito di una fideiussione decennale pari al 10% del valore delle opere (equiparata alla rata di saldo) a garanzia di vizi o difetti delle opere realizzate";

4) Rimangono ferme ed inalterate tutte le restanti clausole e pattuizioni contenute nella "Convenzione" per la realizzazione del "P.L. III/10", in atto del 22/07/2009 Notaio avv. Salvatore Lombardo rep. n. 108.516 e racc. n. 20.332, registrato a Clusone il 31/07/2009 al n. 2704/S.1T.

5) Si chiede la trascrizione del presente Atto di modifica di convenzione, esonerando da ogni e qualsiasi responsabilità il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare competente.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della Società.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Alexander srl _____
(_____)

Unicredit Leasing spa _____
(_____)

Ambra Grigia srl _____
(_____)

IL COMUNE DI NEMBRO _____
(Leo Domenico)

clausola compromissoria

Le parti sottoscrivono ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile le previsioni di cui all'art. 4.
Letto, confermato e sottoscritto

Alexander srl _____
(_____)

Unicredit Leasing spa _____
(_____)

Ambra Grigia srl _____
(_____)

IL COMUNE DI NEMBRO _____
(Leo Domenico)



COMUNE DI NEMBRO
PROVINCIA DI BERGAMO

COPIA

DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 53 DEL 25/11/2011

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art.124, decreto legislativo n. 267/00)

Certifico io sottoscritto Responsabile del settore affari generali su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 05/12/2011 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi e cioè fino al 20/12/2011

Nembro, lì 05/12/2011

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
F.to Arch. Domenico Leo

TRASMISSIONE COPIA DELIBERAZIONE AI CAPIGRUPPO

Si certifica che copia del presente atto è stata trasmessa ai Capigruppo in data 05/12/2011

Nembro, lì 05/12/2011

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
F.to Arch. Domenico Leo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art. 134, decreto legislativo n. 267/00)

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del II comma dell'art. 134 del decreto legislativo n. 267/00 in data _____

Nembro, lì _____

Il Segretario Comunale

Via Roma 13
24027 Nembro (BG)

Tel. 035 471 311
Fax 035 471 343

www.nembro.net
comune@nembro.net

Cod. Fisc. 00221710163