

COMUNE DI NEMBRO
Provincia di Bergamo

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO III/9
IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE
EDIFICIO COMMERCIALE SITO
IN VIA CASE SPARSE - EUROPA



RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO "A"

Proprietà

L'immobile oggetto della presente proposta progettuale all'attualità risulta fare capo a:

.- **PERSIANI GIUSEPPE** nato a Seriate il 26.10.1967 e ivi Domiciliato in Via Lombardia 1 in qualità di amministratore unico della società **COVEDIL s.r.l.** con sede in seriate via Lombardia 8/a P. IVA 00732020169, proprietaria per una quota di 333,64 millesimi, rappresentata dai mappali più avanti indicati;

.- **B.P.U. Leasing S.p.A. (già BPB Leasing S.p.A.)** con sede in Bergamo, via F.lli Calvi, 15, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Bergamo 00734470404, capitale sociale versato €. 30.510.000,00, nella qualità di proprietaria e

DE GRAZIA GIOVANNI nato a Brescia il 22-02-1955 domiciliato per la carica in Cene , via Caduti 54, imprenditore, che interviene ed agisce nella sua qualità di Amministratore unico de ditta "**BERGAMO BLINDATE S.r.l.** " con sede in Cene via Caduti 54, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Bergamo 01738700168 e come tale in rappresentanza della società stessa, in base ai poteri a lui attribuiti dallo statuto sociale; quale "parte utilizzatrice" proprietaria/ utilizzatrice per una quota di 97,70 millesimi, rappresentata dai mappali più avanti indicati;

.- **BERTOLI GIULIANO** nato ad Alzano Lombardo il 09-08-1967 residente a Albino Via Perola 2/n in qualità di titolare della ditta "**ABC Wellness S.a.s. di Bertoli Giuliano & C.**" con sede in Albino via Perola 2/n P. IVA 03183180169 proprietaria per una quota di 81,95 millesimi.

.- **MAGRI PARQUET di Magri Alberto e Magri Daniele & C. s.n.c.** con sede in Nembro via Europa 13/A P.I. 036201201166 proprietario per una quota di 91,39 millesimi.

.- **VISINI CLAUDIO**, nato a Gazzaniga il 18 gennaio 1976 e domiciliato per la carica in Bergamo, via Don C.Botta, 13, imprenditore, che interviene ed agisce nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato della società **NOVATECH ENERGIE S.R.L.**" con sede in Bergamo, via Don C.Botta, 13, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo 01294910334 proprietaria per una quota di 91,49 millesimi

.- **FERRARI MATTEO** nato a Clusone il 2-11-1973 e domiciliato per la carica in Albino, via A.Moro, 2/22, consulente aziendale, che interviene ed agisce nella sua qualità di Amministratore Unico della società **"T&M ENERGIA SRL"** con sede in Albino, viale A.Moro, 2/22, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo 03577680162 per una quota di 72,81 millesimi.

.- **UNICREDIT leasing S.p.A.** con sede in Bologna, via Rivani n. 5, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Bologna 03648050015, capitale sociale versato €. 410.131.062,00, nella qualità di proprietaria e

VEIZAGA SHIRLEY nata a Cochabamba (Bolivia) il 27 luglio 1977 e domiciliata per la carica in Albino, via Marconi n. 7, che interviene ed agisce nella sua qualità di Amministratore unico del **"CONSORZIO C.F.M. SOCIETA' COOPERATIVA"** con sede in Albino via Marconi n. 7, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Bergamo 02950290169 e come tale in rappresentanza della società stessa, in base ai poteri a lui attribuiti dallo statuto sociale; quale "parte utilizzatrice" proprietaria/ utilizzatrice per una quota di 231,02 millesimi rappresentata dai mappali più avanti indicati;

DERIVAZIONE E SUDDIVISIONE PROPRIETA'

a) **Covedil s.r.l.**: in forza di atto in data 17 settembre 2001 repertorio n. 91543 e n. 28605 di raccolta del Dr. Paolo Mangili, Notaio in Trescore Balneario ha acquisito la proprietà delle seguenti aree distinte all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo con i mappali nn.:

- foglio n. 9 - **1181** S.A. classe 2[^] di ha. 0.04.40 RDL 4.180 RAL 4.400;
- foglio n. 9 - **10217** (ex 1182/a) S.A. classe 2[^] di ha. 0.17.00 RDL 16.150 RAL 17.000;
- foglio n. 15 – **10221** area urbana sita in via Europa s.n. Piano Terra area urbana distinta anche al catasto terreni, alla partita 1, quale ente urbano, con il mappale n. 1221 (ex 3678/d) di a. 3.80;
- foglio n. 9 – quota indivisa di metà su area destinata a strada, di cui al mappale **10218** (ex 1182/b) S.A. classe 2[^] di ha. 0.00.53 RDL 504 RAL 530;
- foglio n. 15 – quota indivisa di metà su area destinata a strada, di cui al mappale **10220** via Europa s.n. Piano T. area urbana, distinta anche al catasto terreni, alla partita n. 1, quale ente urbano, col mappale n. 10220 (ex 3678/c) di a 2.12, ora mappali nn. 13247 e 13248
- foglio 15 - quota indivisa di metà su area destinata a strada, di cui al mappale **10219** via Europa s.n. Piano T area urbana, dandosi atto che la predetta area risulta distinta anche la catasto terreni, alla partita n. 1, quale ente urbano con il mappale n. 10219 (ex 3678/a) di a. 6.63.

A seguito di variazione catastali qui sotto elencate i terreni sopra individuati hanno acquisito la seguente configurazione catastale:

in base a tipi di frazionamento redatti dal geom. Walter Cornali:

- in data 7/09/2001 (tipo n.268607) il mappale 1181 è stato frazionato e suddiviso nei mappali 11127 di are 2.70 e 11128 di are 1.70; il mappale 10217 è stato frazionato e suddiviso nei mappali 11129 di are 16.40 e 11130 di are 0.60 ed il mappale 10221 è stato frazionato e suddiviso nei mappali 10221 di are 3.40 e 11131 di are 0.40.
- in data 26/03/2002 (tipo n.101036) il mappale 10218 di are 0.53 è stato frazionato e suddiviso nei mappali 11168 di are 0.44 e 11169 di

are 0.09 ed il mappale 10220 è stato frazionato e suddiviso nei mappali 10220 di are 2.05 e 11167 di are 0.07

- in data 28.04.2011 (tipo n. 175.030) il mappale 10220 è stato frazionato e suddiviso nei mappali nn. 13247 e 13248 di rispettivamente di mq. 65,00 e 140,00 mq.

in base a denuncia di cambiamento presentata al catasto terreni il17/09/2001 al n.268612, i mappali 10221 e 11131 sono divenuti enti urbani ed a seguito di denuncia di variazione presentata al catasto fabbricati in data13/11/2002 protocollata al n.371367, per divisione, il mappale 10221 è stato soppresso e sostituito dai mappali 10221/701 e 11131.

A seguito di denuncia di variazione presentata al catasto dei fabbricati in data 13/11/2002, protocollata al n.371377, per divisione, il mappale 10220 è stato soppresso e sostituito dai mappali 10220/701, area urbana di mq.205 e 11167 area urbana di 7 mq.

Sull'area ai mappali 10221,11127,11129 e 10221/701 la società "COVEDIL S.R.L." ha edificato un complesso edilizio artigianale, costituito da dodici magazzini disposti sui piani seminterrato, primo e secondo.

Per effetto dell'edificazione è stata presentata al catasto terreni denuncia di cambiamento in data 5 novembre 2004 n.269986, in base alla quale i mappali 10221,11127,11129,10221/701 sono stati soppressi e sostituiti dal mappale 11804 di are 22.50 E.U.

Il complesso edilizio, sito in via Europa, è stato denunciato al catasto dei fabbricati con denuncia di nuova costruzione presentata l'1 giugno 2005 e protocollata al n.BG0125451 ed è stato ivi accatastato con il mappale 11804 subalterno da 5 a 16, mentre con il mappale 11804 subalterni da 1 a 4 sono identificati i beni comuni non censibili.

Alla data attuale, la società "COVEDIL S.R.L." resta proprietaria dei mappali identificati ai numeri:

- **11804 subalterni da 1 a 5** via Europa sn quali i beni comuni non censibili;
- **11804 sub. 5** via Europa sn piano T, cat. D/7, rendita € 1.918,00;
- **11804 sub. 8** via Europa sn piano T, cat. D/7, rendita € 1.800,00;

- **1804 sub. 14** via Europa sn piano 2, cat. D/7, rendita € 1.404,00;
 - **11804 sub. 15** via Europa sn piano 2, cat. D/7, rendita € 1.620,00;
 - **11131** via Europa sn piano terra, cat. Area urbana, mq 40;
 - **11167** via Europa s.n., piano terra, cat. Area urbana, mq 7, per quota di proprietà di 3327/20.000;
 - **10219** via Europa s.n., piano terra, cat. Area urbana, mq 630, per quota di proprietà di 1/2;
 - **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 3327/20.000;
 - **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 3327/20.00;
- e censite al catasto dei terreni sul foglio 9 ai mappali:
- **11128**, seminativo cl. 2, mq 170, R.D. € 0,83 R.A. € 0,88;
 - **11130**, seminativo arborato cl. 2, mq 60, R.D. € 0,29 R.A. € 0,31;
 - **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 3327/20.000
 - **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 3327/20.000;
 - **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 3327/20.000;

b) **B.P.U. Leasing S.p.A. (già BPB leasing s.p.a.) con Bergamo Blindate s.r.l.:**
 in forza di atto in data 12 settembre 2005 repertorio n. 101192 e n. 33392 di raccolta del Dr. Paolo Mangili, Notaio in Trescore Balneario ha acquisito la proprietà delle are distinte all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo con i mappali nn.:

- catasto fabbricati: foglio 15 mappale **11804 sub. 9** via Europa s.n., piano primo, cat. D/7, rendita € 2.140;
- **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 4.886/100.000
- **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 4.886/100.00;
- **11167** via Europa s.n., piano terra, cat. Area urbana, mq 7, per quota di proprietà di 4.886/100.000;

c) Al catasto terreni

- **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.886/100.000
- **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 4.886/100.000;

- catasto terreni: foglio 9 mappale
 - **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.886/100.000;
- d) **ABC WELLNESS S.A.S. di Bertoli Giuliano & C.:** in forza di atto in data 19 settembre 2005 repertorio n. 101250 e n. 33421 di raccolta del Dr. Paolo Mangili, Notaio in Trescore Balneario ha acquisito la proprietà delle are distinte all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo con i mappali nn.:
- catasto fabbricati: foglio 15 mappale **11804 sub. 11** via Europa s.n., piano primo, cat. D/7, rendita € 1.620,00;
 - **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 4.098/100.000;
 - **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 4.098/100.00;
- e) Al catasto terreni
- **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.098/100.000;
 - **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 4.098/100.000;
 - **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.098/100.000;
- f) **MAGRI ALBERTO:** in forza di atto in data 7 settembre 2005 repertorio n. 101180 e n. 33384 di raccolta del Dr. Paolo Mangili, Notaio in Trescore Balneario ha acquisito la proprietà delle are distinte all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo con i mappali nn.:
- catasto fabbricati: foglio 15 mappale **11804 sub. 12** via Europa s.n., piano primo, cat. D/7, rendita € 2.064,00;
 - catasto fabbricati: foglio 15 mappale **10220 sub. 701** via Europa s.n., piano terra, cat. Area urbana, mq 205;
 - **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 4.569/100.000;
 - **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 4.569/100.00;
- g) Al catasto Terreni
- **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.569/100.000;

- **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 4.569/100.000;
 - **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.569/100.000;
 -
- h) **NOVATECH ENERGIE S.R.L.:** in forza di atto in data 6 luglio 2009 repertorio n. 107.084 e n. 36928 di raccolta del Dr. Paolo Mangili, Notaio in Trescore Balneario ha acquisito la proprietà delle are distinte all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo con i mappali nn.:
- **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 4.574/100.000;
 - **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 4.574/100.00;
- i) Al catasto Terreni
- **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.574/100.000;
 - **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 4.574/100.000;
 - **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.574/100.000;
- j) **T&M ENERGIA S.R.L.:** in forza di atto in data 6 luglio 2009 repertorio n. 107.084 e n. 36928 di raccolta del Dr. Paolo Mangili, Notaio in Trescore Balneario ha acquisito la proprietà delle are distinte all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo con i mappali nn.:
- catasto fabbricati: foglio 15 mappale **11804 sub. 7** via Europa s.n., Opiano terra, cat. D/7, rendita € 1.468,00;
 - **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 4.641/100.000;
 - **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 4.641/100.00;
- k) Al catasto terreni
- **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.641/100.000;
 - **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 4.641/100.000;
 - **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.641/100.000;

b) **Unicredit Leasing s.p.a. quale proprietaria e Consorzio C.F.M. Società cooperativa quale utilizzatrice:** in forza di atto in data 30 marzo 2011 repertorio n. 112.327 e n. 22.758 di raccolta del Dr. Lombardo Salvatore, Notaio in Gazzaniga ha acquisito la proprietà distinte all'Agenzia del Territorio di Bergamo con le unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati sul foglio 15 ai mappali:

- **11804 sub. 6** via Europa sn piano T, cat. D/7, rendita € 1.296,00;
- **11804 sub. 10** via Europa sn piano 1, cat. D/7, rendita € 1.404,00;
- **11804 sub. 13** via Europa sn piano 2, cat. D/7, rendita € 1.926,00;
- **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 1.155/100.000
- **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 1.155/100.00;

Al catasto terreni

- **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 1.155/10.000
- **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 1.155/10.000;
- **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 1.115/10.000;

La situazione urbanistico - territoriale

L'immobile oggetto della variante al piano urbanistico commerciale, è collocato, all'interno dello strumento urbanistico locale in zona **D – Attività artigianali ed industriali** normato dalla'articolo 42 che recita:

“Queste zone sono riservate all'insediamento di attività artigianali ed industriali in genere.

E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca ed analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, centri di vendita all'ingrosso, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e speciale al servizio degli addetti, uffici e mostre connesse all'attività di produzione anche con la realizzazione di volumi su lotti autonomi.

L'edificazione di abitazioni è consentita nelle sole zone D1 e D2, all'interno di ogni singolo lotto, in rapporto alla superficie lorda di pavimento destinata all'attività produttiva e nella seguente misura:

- 125 mq. per attività con superfici lorde di pavimento fino a 500 mq.;
- 25% per superfici lorde di pavimento sino a mq. 1.000;
- 20% per superfici lorde di pavimento oltre i 1.000 mq. sino a mq. 2.000;
- 15% per superfici lorde di pavimento oltre i mq. 2.000.

Le abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano ricadenti all'interno delle aree ed attività produttive ed eccedenti le quantità di cui al precedente comma, sono consolidate allo stato di fatto.

Ad esse si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 39, terzo e quarto comma (interventi di cui art. 31 lett. a) b) c) d) L. 457/78 ed ampliamento sino al 20% del Volume).

Per le zone industriali, l'altezza massima si considera quella compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso del solaio di copertura, precisando che lo spessore del solaio dal piano di imposta al suo estradosso, o veletta verrà considerato per la parte che eventualmente supererà i mt. 1,50.

Da tali zone potranno essere escluse quelle industrie che dovessero, per le sostanze trattate e/o le lavorazioni adottate, recare molestia o danno agli insediamenti vicini di qualunque natura od emettere rumori, fumi o effluenti inquinanti.

L'Amministrazione Comunale, in presenza di attività particolari, potrà imporre l'osservanza di maggiori distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade, nonché l'adozione di particolari accorgimenti atti a prevenire eventuali pericoli di inquinamento idrico, atmosferico o acustico.

Tutti gli impianti produttivi dovranno rientrare nei parametri fissati dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento.

Nelle sopraccitate zone le aree scoperte devono essere decorosamente sistemate in funzione del loro utilizzo; almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde o con altre finiture drenanti.

Il P.R.G. individua altresì le zone destinate alle coltivazioni delle sostanze minerali di cava, da assoggettarsi alle norme della Legge Regionale 30.03.1982 n° 18 e successive modificazioni ed integrazioni.”

*E specificatamente in area **ZONA D2 - ZONA DI ESPANSIONE** **Articolo 44***

In queste zone sono ammesse le attività di cui al precedente art. 42, e il Piano si attua mediante Piani Attuativi estesi all'intera operazione di espansione e alle relative operazioni complementari.

Le previsioni di Piano per queste zone sono riportate nella Tabella III riportata di seguito:

DATI DI P.R.G.	III/6-2	III/7	III/8	III/9	III/10	III/11
TAVOLA DI PRG	1Ab	1Ac		1Ac	1Ac	1C
ZONA	T/CC	D2		D2	D2	D2
PIANO ATTUATIVO	I.PP	I.Pr./I.PP		I.Pr./I.PP	I.Pr./I.PP	I.Pr./I.PP
CONCESSIONE EDILIZIA	--	--		--	--	--
ALTEZZA MAX mt.	14,00	10,00		10,00	10,00	10,00
RAPP. COPERTURA %	--	50		50	50	50
VOLUME: mc.						
· complessivo	40.000	--		--	--	--
·residenza pubblica	--	--		--	--	--
·residenza privata	10.000	--		--	--	--
· attività non residenziali	30.000 (2)	--		--	--	--
ATTIVITA' NON RESIDENZIALI PREVISTE						
In S.l.p. mq.						
·attrezzature pubbliche, collettive,ricettive, direzionali e simili	≤5.000	--		--	--	--
·attività commerciali e laboratori artigianali di servizio	≥6.000	--		--	--	--
·attrezzature ricettive: alberghi, bar, ristoranti, ecc.	--	11.600		5.000	8.000	2.900
·attività artigianali	--	--		--	--	--
· attività artigianali e industriali	--	--		--	--	--
STANDARDS MINIMI DA REALIZZARE mq.						
·localizzati VP	2.400	1.800		750	--	800
·da localizzare P	--	500		250	500	200
·da localizzare VP	2.600	--		--	600	--
NOTE:	(1) E' prescritta la progettazione unitaria degli edifici e delle aree di pertinenza ai fini del loro inserimento e sistemazione ambientale					
I.PP. – Piano attuativo di iniziativa pubblica	(2) mc 10.000 per attività pubbliche					
I.Pr. – Piano attuativo di iniziativa privata	mc 20.000 per attività private					
VIG. – Piano attuativo vigente confermato	obbligo di cessione di tutti gli standards pertinenziali alle funzioni insediate -					
P.Z. – Piano edilizia economica e popolare	D.G.R. n. VI/49695 del 18/04/2000 -.					
* salvo particolari esigenze tecnologiche						
§ attività direzionali – terziarie						

I Piani Attuativi vigenti e non in contrasto con le indicazioni di Piano, vengono confermati nelle loro previsioni.

Nelle zone produttive di espansione D2, è facoltà del Consiglio Comunale di approvare Piani Attuativi, con estensione inferiore alla delimitazione delle operazioni previste dal P.R.G. purché la superficie di intervento non sia inferiore a mq. 10.000 ed il Piano Attuativo stesso sia corredato da uno studio planivolumetrico di intervento esteso all'intera operazione di P.R.G.

La zonizzazione del piano regolatore generale vigente è stata integrata e modificata con l'approvazione del P.U.C. che consente, come riportato di seguito, la trasformazione parziale delle superfici dell'ambito per percentuali diversificate nel territorio, da produttivo a commerciale;

“elaborato B all'art.27 Zona 4 – Circostritta dal percorso del torrente Carso, il fiume Serio ed i confini con Albino e Pradalunga

Nella parte di territorio rientrante nel piano particolareggiato del Centro Storico è consentito esclusivamente l'insediamento di negozi di vicinato nel rispetto della destinazione urbanistica dell'area d'insediamento. Nell'ambito del predetto territorio è consentita la formazione di un centro aggregativo delle attuali strutture di vicinato solo se di tipo qualificante in esecuzione di un piano attuativo di tipo negoziato considerandolo, a livello di peso insediativo, come media struttura.

Le medie strutture attualmente insediate non possono ampliare l'attuale superficie di vendita, intendendosi che l'assegnazione di spazi di vendita viene messa a disposizione prioritariamente, all'interno della procedura negoziata, agli operatori locali esistenti

Per le aree identificate nel PRG vigente con le diciture III/9, III/10, III/15 in relazione alla loro posizione sul territorio ed in relazione alla facilità d'accesso veicolare per la presenza degli svincoli della SP 35 e della SS 671 e della fermata TEB, per ambito d'intervento è ammessa la destinazione commerciale per una superficie pari al 70% della slp disponibile (solo il 30% per l'area III/9 e limitatamente alla slp del lotto C vincolata ad un intervento di tipo negoziato anche per l'insediamento di esercizi di vicinato escludendo la monetizzazione dei parcheggi dovuti ex lege), per l'insediamento di medie strutture di vendita di tipo M5) anche in forma di Centro Commerciale di tipo C4

Le caratteristiche delle medie strutture di vendita insediabili sono anche quelle dequalificanti richiedenti ampie aree a deposito elencati di seguito: mobilifici, vendita di materiale idraulico, materiale elettrico, piastrellifici e rivestimenti in genere anche se configurate come negozi di vicinato a seguito dell'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 4.

In tali aree sono ammessi depositi di servizio alle attività commerciali anche non insediate in loco senza necessità di reperimento degli standard urbanistici commerciali prescritti e previo versamento degli oneri di urbanizzazioni previsti dalla relativa tabella per le attività commerciali.”

Nel merito della definizione dei parcheggi di tipo pertinenziale, da legare all'intervento, il riferimento normativo è lì articolo 26 delle vigenti N.T.A., che dispone:

Articolo 26 SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

Gli spazi di sosta e parcheggio devono essere previsti in ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità fissata dal P.R.G. e dalle presenti norme. Di norma le aree a parcheggio dovranno essere ubicate marginalmente alla sede viaria, o in posizione di facile accesso dalla medesima.

La collocazione e la forma delle aree individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G. sono da ritenersi indicative; in sede di progettazione esecutiva potranno quindi essere variate purché non venga ridotta la superficie prevista dal P.R.G. stesso e purché siano mantenute all'interno del perimetro di aree complessivamente destinate all'uso pubblico. Le aree a parcheggio possono essere pubbliche ovvero assoggettate a servitù d'uso pubblico.

E' consentita la realizzazione di parcheggi sotterranei o multipiani, anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Gli spazi di sosta di pertinenza delle costruzioni dovranno di norma essere ricavati nelle costruzioni stesse (autorimesse) ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio (posti macchina) ovvero promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché asservite a questo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, e ciò a mezzo di atto notarile da trascrivere a cura del proprietario.

Nel caso in cui le nuove costruzioni abbiano parti destinate ad attività commerciali, o nel caso di trasformazioni di destinazione con finalità commerciali, i parcheggi di pertinenza di cui alla Legge 122/89 relativi al volume a destinazione commerciale, nella misura di 1 mq./10 mc.

dovranno essere realizzati all'esterno delle recinzioni dei fabbricati e preferibilmente con accesso diretto dalla strada pubblica.

Gli insediamenti non residenziali, con esclusione delle attività agricole, dovranno essere dotati di autorimesse o posti macchina di uso privato in numero non inferiore a:

- 1/100 mq. di SIp per le attività industriali e artigianali;*
- 1/30 mq. di SIp per l'attività alberghiera;*
- 1/50 mq. di SIp per le attività direzionali e commerciali, uffici pubblici ed assimilabili.*

I parcheggi realizzati nel sottosuolo in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dall'art. 9 della legge 122/89 e della legge regionale 22/1999 sono da intendersi quelli volti ad adeguare gli edifici esistenti alla data del 24.3.1989 alle attuali disposizioni. Tale adeguamento si ritiene soddisfatto se verrà raggiunta la misura prevista dall'art. 41-sexies della legge 1150/42 o due posti auto (20 mq. lordi per posto auto) per ogni unità abitativa.

LA SITUAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di disamina, attualmente è disciplinato da un atto convenzionatorio, per altro scaduto, repertorio del Notaio dr. Attilio Nossa n. 51583 di repertorio e n. 15819 di raccolta in data 7 ottobre 1991, registrato a Bergamo in data 25 ottobre 1991 al n. 1096 Serie ed ivi trascritto in data 13 novembre 1991 ai numeri 32596/24463.

Tale atto convenzionatorio, disciplinava l'intervento denominato III/9 distribuendo oneri e benefici su tre lotti che sostanzialmente disciplinavano quanto di spettanza dei sottoscritti proponenti nella definizione del "lotto C" qui di seguito principalmente riportati :

“progetto arch. Colombi Paolo”

Lotto C area libera

1) superficie fondiaria:	mq. 2.545 (dedotti circa 129 mq. di parcheggio pubblico)
2) S.C. edifici di progetto	mq. 847
3) Rapp. Copertura (2:1)	0,33%
4) S.L.P. di consentita	mq. 2433 (totalmente a destinazione produttiva / vendita all'ingrosso)
5) S.L.P. realizzata	mq. 2.219,98 (totalmente a destinazione produttiva / vendita all'ingrosso)
6) Indice di utilizzo dell'area (4:1)	0,95
7) Verde privato:	mq. 505, indice 19,8% > 10%
8) Altezza massima:	ml. 12,00

Posti macchina di competenza delle nuove costruzioni (pertinenziali) n. 26 (ventisei)

Dopo oltre un decennio dall'inizio delle operazioni, il lotto “C” si presenta edificato con un immobile a completa destinazione produttiva che solo parzialmente si trova utilizzato a seguito sia della modifica della situazione viabilistica (realizzazione della nuova SP. 671) sia per le mutate esigenze di mercato che hanno reso meno appetibili le superfici artigianali presenti nell'immobile.

Da un'indagine di mercato, la possibilità di rendere l'intervento completo e fruito, trova un suo fondamento nella trasformazione delle superfici realizzate in aree commerciali ed in aree terziarie.

La strumentazione urbanistica in vigore, consente, a seguito dell'adozione della variante di cui alla deliberazione di approvazione definitiva adottata dal Consiglio Comunale in data 30 settembre 2005 n.51, di trasformare il 30 % della Superficie Lorda di Pavimento esistente in commerciale venendo parzialmente a soddisfare le esigenze che il mercato ha indicato sull'immobile esistente.

Le necessità, già evidenziate, sono quelle di trasformare parte della superficie a destinazione direzionale consentendo quindi il completamento della messa in esercizio dell'immobile.

VARIANTE PROPOSTA

Tabella determinazione delle superfici lorde di pavimento esistenti (S.L.P.) e di progetto (indicative)								
<i>Mappale / subalterno</i>	<i>proprietà</i>	<i>Att .</i>	<i>Livello di piano</i>	<i>S.L.P. 100% su tot.</i>	<i>30% ammiss ib. Art. 27 P.U.C.</i>	<i>s.l.p. Prod.. Artig.</i>	<i>Ripart. Superf. Comm.</i>	<i>Ripart Superf Terz./ direz.</i>
11804/5	Soc. COVEDIL s.r.l. (la cantina di Nadia)	1	Pian. Semint.	203,10	60,93	123,24	79,86	-----
11804/6	Consorzio C.F.M.	2	Pi. Semint	144,88	43,46	144,88	-----	----
11804/7	T&M ENERGIA s.r.l.	3	Pi. Semint	162,45	58,29	130,45	32,00	---
11804/8	Soc. COVEDIL s.r.l	4	Pi. Semint	197,62	48,74	197,62	---	---
11804/9	Bergamo Blindate	5	Pi. Rialza.	214,06	64,22	149,84	64,22	---
11804/10	Consorzio C.F.M.	6	Pi. Rialza.	154,55	46,37	129,55	25,00	---
11804/11	ABC Wellness	7	Pi. Rialza.	182,85	54,86	127,99	54,86	---
11804/12	Magri Parquet s.n.c.	8	Pi. Rialza.	203,92	61,18	145,36	58,56	---
11804/13	Consorzio C.F.M.	9	Pi. primo	216,02	64,81	216,02	---	---
11804/14	Soc. COVEDIL s.r.l	10	Pi. primo	152,21	45,66	77,93	---	74,28
11804/15	Soc. COVEDIL s.r.l	11	Pi. primo	184,18	55,25	111,11	---	73,07
11804/16	Novatech energie s.r.l.	12	Pi. primo	204,14	61,24	---	---	204,14

	TOTALI			2.219,98	665,99	1.553,99	314,50	351,49
							Mq. 665,99	

Dalla tabella sopra esposta emerge che la volontà dei proponenti comporta la trasformazione di una superficie di mq. 665,99, dall'attuale destinazione produttiva / artigianale, in destinazione terziaria suddivisa in commerciale / direzionale.

Tale variazione urbanistica comporta necessariamente la variazione sia in termini di standards urbanistici sia in termini di reperimento di parcheggi pertinenziali.

Dall'analisi del piano attuativo III/9 vigente (ora scaduto) è emerso che a carico del lotto "C" di cui ci stiamo occupando era prevista la realizzazione di standards urbanistici in cessione pari a mq. 553,32 cosa soddisfatta, come si evidenzia dalle letture delle tavole e della convenzione in essere (elaborato grafico n. 5), di cui mq 424,32 individuate e cedute, mq. 139,00 monetizzate.

Le aree individuate a standard urbanistico ed oggetto di precedente convezionamento non andranno dedotte alle aree che dovranno essere individuate nella variante proposta, dovrà essere solamente detratta la superficie destinata a standard urbanistico (già precedentemente convenzionata) per la porzione di superficie lorda di pavimento oggetto di cambio di destinazione d'uso, in base ai parametri del P.R.G. vigente e P.L. approvato (S.L.P. x 0,23).

Parcheggi pertinenziali:

a fronte di una superficie lorda di pavimento realizzata pari a mq. 2.219,98, in forza della convenzione attuativa sottoscritta si dovevano prevedere un numero di posti auto, in base all'articolo 26 delle vigenti N.T.A. del P.R.G., di n. 24,33 posti auto; la progettazione urbanistica approvata ne contemplava la realizzazione di n. 26 posti.

In forza della richiesta variante i parcheggi pertinenziali assumono una definizione diversa e precisamente:

- a) superficie lorda di pavimento realizzata mq. $2.219,98 \times 30 \% =$ mq. 665,99 (area con possibile destinazione commerciale / terziaria / direzionale

= mq. 2.219,98 – 665,99 (commerciale/ terziari /direzionale) = mq. 1.553,99
(superficie produttiva)

b) produttiva mq. 1.553,99 x 1 Parch. Per ogni 100 mq. Slp
= n. 15,5

c) superficie direzionale/commerciale mq. 665,99 x 1Parch. Per ogni 50 mq. Slp
= n. 13,3

Da quanto sopra emerge la necessita di reperire parcheggi pertinenziali per complessivamente n. 28,8 che vengono arrotondati all'unità superiore e quindi la variante proposta contempla il reperimento di parcheggi pertinenziali in numero complessivamente determinato di n. 29 che soddisfa pienamente i dettami del citato articolo 26 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.. (elaborato grafico n. 8).

Standards Urbanistici (elaborato grafico n. 7)

La necessità di standards urbanistici in verde pubblico e parcheggi pubblici trova la sua definizione in quanto segue:

Superficie Lorda di pavimento complessiva realizzata mq. 2.219,98

A) Superficie lorda di pavimento oggetto di cambio di destinazione d'uso: mq 665,99
(commerciale/direzionale)

Area a standard da reperire: mq. 665,99 (rapporto 1/1)

B) Superficie commerciale richiesta = 314,50 mq (vedi elaborato grafico n. 9)

C) Superficie direzionale richiesta = 351,49 mq (vedi elaborato grafico n. 9)

B) Standards minimo superficie commerciale =

A destinazione a parcheggio = 157,25 mq (obbligo di individuazione e cessione)

A destinazione a verde pubblico = 157,25 mq (di possibile monetizzazione)

C) Standards minimo superficie direzionale =

A destinazione a parcheggio = 175,74 mq (di possibile monetizzazione)

A destinazione a verde pubblico = 175,74 mq (di possibile monetizzazione)

Riepilogo standard da reperire

A Parcheggio: 332,99 mq (di cui 157,25 non monetizzabili)

A verde: 332,99 mq

Individuazione standards variante al P.A.

- 153,18 mq superficie a standards già reperita per la porzione di superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso ($665,99 \times 0,23$)
- 157,35 mq (vedi elaborato grafico n. 7) parcheggio pubblico con relativa strada di accesso (figure P1, P2, P3, P4) (reperita la superficie minima non monetizzabile pari a mq. 157,25)
- 120,82 (vedi elaborato grafico n. 7) verde pubblico (figura V1)

Totale Standards reperiti= $153,18 + 157,35 + 120,82 = 431,35$ mq.

Riepilogo standard

Aree a standards richieste per il cambio di destinazione d'uso proposto in sede di variante n. 1 al P.A. III/9 = 665,99 mq.

Area a standard Reperiti in sede di variante al P.A. III/9 = 431,35 mq

Aree da monetizzare = $665,99 - 431,35 = 234,64$ mq.

La tariffa attualmente in vigore di 122,00 €/mq; pertanto, in applicazione di quanto previsto all'art. 6 del Piano del Regolare del P.G.T. vigente, la prestazione in termini di standard qualitativo per la realizzazione di opere individuate dal Comune dovrà avere un importo pari a € 28.626,08 (determinato da: $234,64 \times 122,00$ €/mq).

Con la cessione delle aree previste dagli elaborati progettuali e la prestazione in termini di standard qualitativo, l'attuatore avrà pertanto, soddisfatto i parametri urbanistici dettati dal vigente Piano Regolatore Generale.

L'accesso alle aree a standards sarà garantita tramite la stipula di un atto registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari, con il quale verrà definito l'uso pubblico

dell'area individuata con colorazione ciclamino, nell'elaborato grafico n. 7 (area esterna al lotto "C" di proprietà sig. Brivio Rolando).

Utilizzo delle superfici lorde di pavimento:

Per quanto riguarda le destinazioni della superficie lorda di pavimento rimane si d'ora stabilito che:

a) superficie produttiva riconfermata come da convenzione in essere

per complessivi a mq. 1.553,99;

b) la superficie lorda di pavimento a destinazione direzionale/ terziaria/ commerciale, suddivisa, fittiziamente e progettualmente (come risulta dalla tabella di pagina 10 in mq. 314,50 commerciale e mq. 351,49 direzionale) potrà essere interscambiabile tra i vari lotti / proprietari, previo sottoscrizione di accordo tra le parti, in sede di presentazione dei relativi permessi di costruire/denunce di inizio attività per il cambio di destinazione d'uso. L'attuatore potrà pertanto distribuire le superfici direzionali / commerciali in qualsiasi parte della S.L.P. esistente anche con successivi interventi. Potrà essere altresì incrementata la superficie a destinazione direzionale solo in seguito a uguale diminuzione di quella commerciale e non viceversa.

Scomputo oneri di urbanizzazione primaria

I relativi proprietari delle attività produttive/artigianali (individuate nell'elaborato grafico n. 9) successori od aventi causa in seguito alla sottoscrizione della convenzione attuativa, potranno richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale apposito permesso di costruire o presentare denuncia di inizio attività, per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso, previo versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione, vigenti alla data di presentazione della domanda, in applicazione di quanto previsto all'art. 52 comma 3 L.R. 12/05.

Per la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei proponenti, identificate nell'elaborato grafico n. 11 e consistenti in:

- Formazione strade a parcheggio pubblico;
- Realizzazione di porzione di pista ciclo pedonale;

- Sistemazione verde pubblico
- modifica impianto pubblica illuminazione

viene riconosciuta una spesa complessiva pari a € 22.414,55 come individuata nel computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo. Il contributo sulle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere versato solo per l'eventuale conguaglio a favore del Comune, qualora il conguaglio sia a favore dell'Attuatore nulla sarà dovuto. Tale scomputo verrà attuato, per i soli oneri di urbanizzazione primaria, nei confronti delle attività individuate a pag. 10, con le seguenti numerazioni: n. 6, n. 10, n. 11.

