



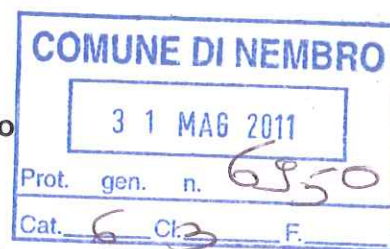
162/2009-1

Spettabile

Comune di Nembro

Via Roma, 13

24027 Nembro (Bg)



* * * * *

Oggetto: Variante alla Convenzione Urbanistica di iniziativa privata, n.6 ex Oratorio Femminile, del 18.02.2010, rep.notaio 32522 racc.15032.

* * * * *

La scrivente Società Angelo Maj Srl, con sede in Bergamo via Zelasco n.1, C.F/P.IVA: 009995201666, ha sottoscritto, con codesto spett.le Comune, una **Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero** di Ristrutturazione Urbanistica n. 6 del Comparto 10 – Denominata “ ex Oratorio” in variante al PERCS, in data 18.02.2010 Rep. notaio A. Santus n.32522 – R.15037 registrato a Bergamo il 12.03.2010 n. 3563/1T.

La Convenzione è finalizzata all'edificazione di un edificio sull'area edificabile di proprietà della scrivente (ex sedime dell'Oratorio) sui mappali n.84/4 – 89/3 di cui alla Denuncia di Variazione del 14.04.2000 n. D 02950.

Considerate le obbligazioni contenute nella Convenzione stessa, si è proceduto alla definizione di un progetto edilizio, nella cui fase di studio esecutiva, sono emerse ed evidenziate alcune problemati-

Angelo Maj

che sulla applicazione pratica delle pattuizioni contenute nella Convenzione stessa.

In particolare:

- a) alcune disposizioni previste nella Convenzione, se applicate letteralmente, potrebbero penalizzare l'intervento edilizio in programma. Dette obbligazioni, peraltro, non sono rilevanti nell'interesse della Amministrazione;
- b) nella stesura della Convenzione non è stata considerata la facoltà dell'Attuatore, di applicare la Legge L.R. n.33/2007, e cioè di non considerare i volumi inerenti il vano scale, le superfici riscaldanti orizzontali, ed i muri perimetrali;
- c) la scrivente ha in corso una importante trattativa di vendita con una banca locale, che potrebbe essere determinante ai fini della immagine e realizzazione dell'intero complesso. La Banca, per proprie intuibili ragioni di sicurezza, ha posto una pregiudiziale, e cioè l'eliminazione dell'Uso Pubblico su una parte dell'interrato, nonché l'Uso Pubblico riferibile al giardinetto sul retro della Banca stessa.

Premesso quanto sopra la scrivente

CHIEDE

che alcuni degli accordi convenzionali, contenuti nell'articolato sotto richiamato, possano essere modificati nel seguente modo:

per la banca

1) **Con riferimento all'art.3 – comma 2)** – l'altezza massima venga aumentata dai mt.10,00 previsti, a mt.12,80 per complessivi n.4 piani fuori terra. Si conferma che la variazione non modifica la volumetria prevista in Convenzione pari a mc. 5.603,40.

2) **Con riferimento all'art.4 comma b) 2)** – per quanto riguarda l'area posta al piano terra di superficie complessiva mq.967,00, prevista da asservire a U.P. si propone la seguente destinazione:

- **mq.625,00** – da cedere gratuitamente in proprietà al Comune da destinare a giardino/piazzetta.

- **mq.118,00** – per realizzazione dello scivolo privato di accesso all'autorimesse interrata.

- **mq.166,00** – aree private, contrassegnate con i numeri 01-02-03, di rispetto del fabbricato da destinare al servizio del fabbricato e delle autorimesse.

Si confermano i parametri previsti in Convenzione per Sup.Coperta pari a mq. 640,10, e quello relativo al rapporto di copertura previsto pari al 37%.

3) **Con riferimento all'art.4 comma f) eliminazione del Vincolo pertinenziale delle aree a parcheggio interrato** – Sottolineiamo che l'eventuale acquisto del secondo box non può godere dell'esenzione fiscale dell'Iva al 10% né della detrazione Irpef decennale. E' evidente il non interesse degli Acquirenti. Premesso

due

quanto sopra, dette autorimesse saranno destinate alla vendita agli Acquirenti degli alloggi e/o negozi dell'edificio. Le eventuali autorimesse libere, ad Acquirenti esterni.

4) Con riferimento all'art.4 comma 2) – Le aree da cedere a standard urbanistico per la destinazione Direzionale/Commerciale prevista in Convenzione, ammontano complessivamente a mq.1.699,00

La destinazione d'uso, indicata nel progetto di cui al Permesso di Costruire n.358/2010, è stata definita nel seguente modo:

- per mq.989,00 Direzionale/Commerciale
- per mc.3.106,00 Residenziale

pertanto, con riferimento all'art.5.1 NTA, si è proceduto ad un nuovo conteggio delle aree a standard:

direzionale/Commerciale (100% SLP)	mq. 989,00
residenziale $\frac{\text{mc. } 3.106,00}{150} = 20,71 \text{ ab.} \times 26,50 \text{ mq/ab.}$	mq. 548,81

150

Superficie aggiornata degli standard dovuti **mq.1.537,81**

La riprova delle aree a standard risulta:

- per mq. 625,00 area giardino/piazzetta da cedere in proprietà al Comune
- per mq. 74,00 portico sulla antistante Piazza Umberto I da asservire ad UP
- per mq. 36,00 portico passaggio pedonale di accesso al fabbricato ed alla piazzetta da asservire a U.P.

da fuori.

- per mq. 118,00 area a verde sull'incrocio via Vittoria
 - X - per mq. 46,00 area di allargamento marciapiede via Vittoria
 - per mq. 118,00 area di decollo reperita come da Convenzione prat.3750
 - per mq. 654,00 aree mancanti e già monetizzate come da Convenzione
- pari mq.1.671,00 > mq. 1.537,81 mq.133,19 in eccedenza**

Si accetta e si conferma, salvo quanto sopra, ogni impegno ed accordo pattuito nella più volte citata Convenzione Urbanistica, in particolare:

- gli oneri di Urbanizzazione Primaria, che saranno da compensare in opere da eseguire;
- gli oneri di Urbanizzazione Secondaria, già pagati in contanti così come indicato nella Convenzione
- lo standard qualitativo aggiuntivo, già pagato in contanti
- l'acquisto e cessione gratuita al Comune dell'Area di Perequazione, come da specifica Convenzione.

Ossequi.

Il Presidente
mons. Lucio Carminati
Lucio Carminati

Bergamo, 30.05.2011

All.: Pianta piano interrato
Piana piano terra
Piana piano 1°-2°-3°
Sezione trasversale del fabbricato.

Società Angela Maj

S.r.l.

24122 Bergamo - Via Palma il Vecchio, 3 - Cod.Fisc./P.Iva 00999520166
Tel 035.217579 - Fax 035.226450 - Mail: Soc.angelomaj@gmail.com



RC/sc

Bergamo, 19.07.2011

Oggetto: Convenzione Urbanistica di Iniziativa Privata n.6, ex Oratorio Femminile, del 18.02.2010 rep.Not.32522 - racc.15032. - Nostra richiesta di Variante. - Protocollo Comunale del 30.05.2011.

Con riferimento alla domanda di Variante in oggetto, Vi trasmettiamo i seguenti documenti:

- a) Atto di Modifica della Convenzione Urbanistica del 18.02.2010, in triplice copia;
- b) Atto notarile di provenienza alla Angelo Maj Srl dell'immobile di Piazza Umberto I a Nembro;
- c) Computo Metrico Opere di Urbanizzazione "B"
- d) Elaborati grafici e descrittivi della Variante:
 - 1. B00 - PLANIMETRIA GENERALE 1/200
 - 2. B01 - PIANTA PIANO INTERRATO 1/100
 - 3. B02 - PIANTA PIANO TERRA 1/100
 - 4. B03 - PIANTA PIANO PRIMO 1/100
 - 5. B04 - PIANTA PIANO SECONDO 1/100
 - 6. B05 - PIANTA PIANO TERZO 1/100
 - 7. B06 - PIANTA COPERTURA 1/100
 - 8. B07 - PROSPETTI PIAZZA UMBERTO I / S.P. PER SELVINO 1/100
 - 9. B08 - PROSPETTO CORTE INTERNA 1/100
 - 10. B09 - SEZIONI AA E BB 1/100
 - 11. B10 - PARICOLARE COSTRUTTIVO 1/20
 - 12. D01 - DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO DELLE DISTANZE MINIME 1/100
 - 13. D02 - CALCOLO DEL RAPPORTO DI COPERTURA 1/100
 - 14. D03 - AREE STANDARD URBANISTICI 1/100
 - 15. D04 - DIMOSTRAZIONE S.L.P. E VOLUME PIANO INTERRATO PIANO TERRA 1/100

16. D05 – DIMOSTRAZIONE S.L.P. E VOLUME PIANO PRIMO PIANO SECONDO PIANO TERZO 1/100
17. H01 – DIMOSTRAZIONE DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANTE PIANO INTERRATO 1/100
18. H02 – DIMOSTRAZIONE DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANTE PIANO TERRA 1/100
19. H03 – DIMOSTRAZIONE DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANTE PIANO PRIMO 1/100
20. H04 – DIMOSTRAZIONE DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANTE PIANO SECONDO 1/100
21. H05 – DIMOSTRAZIONE DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANTE PIANO TERZO 1/100
22. U01 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PLANIMETRIA GENERALE 1/100
23. U02 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PARTICOLARI COSTRUTTIVI 1/100
24. U03 – OPERE DI URBANIZZAZIONE DETTAGLIO INCROCIO VIA VITTORIA/S.P. PER SELVINO 1/100
25. C01 – CONFRONTO INVILUPPI PIANTE PIANO INTERRATO 1/100
26. C02 – CONFRONTO INVILUPPI PIANTE PIANO TERRA 1/100
27. C03 – CONFRONTO INVILUPPI PIANTE PIANO PRIMO 1/100
28. C04 – CONFRONTO INVILUPPI PIANTE PIANO SECONDO 1/100
29. C05 – CONFRONTO INVILUPPI PIANTE PIANO TERZO 1/100
30. C06 – CONFRONTO INVILUPPI PIANTE COPERTURA 1/100
31. C07 – CONFRONTO INVILUPPI PROSPETTO PIAZZA UMBERTO I / S.P. PER SELVINO 1/100
32. C08 – CONFRONTO INVILUPPI PROSPETTO CORTE INTERNA 1/100
33. C09 – CONFRONTO INVILUPPI SEZIONE AA E BB 1/100
34. C10 – CONFRONTO INVILUPPI DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO DELLE DISTANZE MINIME 1/100
35. C11 – CONFRONTO INVILUPPI CALCOLO DEL RAPPORTO DI COPERTURA 1/100
36. R00 – TAVOLA RIASSUNTIVA URBANISTICA 1/VARIE

Restiamo a disposizione per ulteriori eventuali documenti e/o elaborati necessari.

Cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Presidente
Mons. Lucio Carminati

Angelo Majuri
per Lucio