

COMUNE DI NEMBRO

Adottato / Approvato con deliberazione

di Consiglio Comunale n. 26 del 22 LUG 2011

COMUNE DI NEMBRO

18 LUG 2011

Prot. gen. n. 9252

Cat. 63

Repertorio numero

Raccolta numero

ATTO DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA N.6 DEL COMPARTO 10 (UNITA' 4, 5, 9, 10) DENOMINATO "EX ORATORIO" A DESTINAZIONE TERZIARIO (COMMERCIALE-DIREZIONALE) DI INIZIATIVA PRIVATA E IN VARIANTE AL P.R.C.S.

- REPUBBLICA ITALIANA -

Bergamo,

Nel mio studio sito in Via Divisione Julia n.7.

Con me ARMANDO SANTUS, Notaio alla residenza di Bergamo, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bergamo, 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";

Carminati Mons.Lucio, nato a Pagazzano (BG) il 27 gennaio 1951, domiciliato per la carica presso la sede legale della società subito detta, che interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, come tale, legale rappresentante della società:

"ANGELO MAJ S.R.L."

con sede legale in Bergamo (BG), via Palma il Vecchio n.3, capitale sociale Euro 48.960,00 interamente versato, partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo: 00999520166, R.E.A.: 205514, 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".

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 18 febbraio 2010 n.32522/15037 di mio repertorio, registrato a Bergamo 2 in data 12 marzo 2010 al n.3563 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 16 marzo 2010 ai nn.13603/7893, "COMUNE DI NEMBRO" e "ANGELO MAJ S.R.L." hanno stipulato la convenzione (di seguito denominata "Convenzione") per l'attuazione del Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica n.6 del comparto 10 (unita' 4, 5, 9, 10) denominato "Ex Oratorio" (di seguito denominato "P.R.");

b) che il compendio immobiliare oggetto di detto "P.R.", sito in Comune di

COMUNE DI NEMBRO

Adottato / Approvato con deliberazione

di Consiglio Comunale n. 44 del 04 NOV 2011

Angelo Maj ori
per firma

Nembro (BG), Piazza Umberto I n.3, corrisponde all'area coperta e di pertinenza occupata del complesso immobiliare adibito a collegio/convitto e identificata con i mappali 84 (Ente Urbano) di are 12.20 e 89 (Ente Urbano) di are 04.32.

Il detto complesso è costituito da due corpi di fabbrica con cortile di pertinenza e il tutto risulta oggi censito nel Catasto dei Fabbricati, al Foglio 19, con le particelle graffate 84/701-89/701, a seguito della denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 14 aprile 2000 n.D02950 di protocollo per divisione e parziale demolizione di quanto già identificato con i mappali 84/4-89/3 (graffati). Confini dell'intero complesso a corpo: strada, mappale 10984, ancora strada, mappali 3971, 82, 83 e 86;

c) che il suddetto compendio immobiliare appartiene alla società "ANGELO MAJ S.R.L." per averlo acquistato dalla DIOCESI DI BERGAMO in forza dell'atto di compravendita in data 19 marzo 2009 n.29505/13435 di mio repertorio, registrato a Bergamo 2 in data 14 aprile 2009 al n.5216, serie 1T e trascritto a Bergamo in data 15 aprile 2009 ai nn.20344/11167;

d) che, con comunicazione protocollata in data 30 maggio 2011, "ANGELO MAJ S.R.L." ha 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 e dalla Commissione Paesaggio in data e che entrambe dette Commissioni hanno espresso parere favorevole;

f) che il "Comune di Nembro" con deliberazione del Consiglio Comunale in data esecutiva ai sensi di legge, ha recepito favorevolmente le modifiche richieste da "ANGELO MAJ S.R.L.", dando mandato agli uffici di procedere alla sottoscrizione del presente Atto di modifica della "Convenzione";

g) che "ANGELO MAJ S.R.L." ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti comportati dalle modifiche sopra deliberate dal Comune di Nembro;

Tutto ciò premesso

1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Le parti dichiarano che l'esecuzione del "P.R." 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:

1. B00 - PLANIMETRIA GENERALE 1/200
2. B01 - PIANTA PIANO INTERRATO 1/100
3. B02 - PIANTA PIANO TERRA 1/100

Angelo Maj srl
per far

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 PIANTA PIANO INTERRATO 1/100
18. H02 - DIMOSTRAZIONE DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANTA PIANO TERRA 1/100
19. H03 - DIMOSTRAZIONE DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANTA PIANO PRIMO 1/100
20. H04 - DIMOSTRAZIONE DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANTA PIANO SECONDO 1/100
21. H05 - DIMOSTRAZIONE DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANTA 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 PIANTA PIANO INTERRATO 1/100
26. C02 - CONFRONTO INVILUPPI PIANTA PIANO TERRA 1/100
27. C03 - CONFRONTO INVILUPPI PIANTA PIANO PRIMO 1/100
28. C04 - CONFRONTO INVILUPPI PIANTA PIANO SECONDO 1/100
29. C05 - CONFRONTO INVILUPPI PIANTA PIANO TERZO 1/100
30. C06 - CONFRONTO INVILUPPI PIANTA 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

Angelo Majeri

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
37. Computo Metrico Opere di Urbanizzazione "B"

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

2.1) il punto 2) dell'articolo 3 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"2) Altezza massima di m.12,80 (dodici virgola ottanta), per complessivi 4 (quattro) piani fuori terra;"

2.2) l'articolo 4 della "Convenzione" viene sostituito dal seguente:

"ARTICOLO 4 - Obbligazioni

1. L'ATTUATORE, in relazione al disposto dell'art.28, V comma, della Legge n.1150/1942 e successive modifiche, si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a:

a) cedere gratuitamente al COMUNE, in totale ed esclusiva proprietà:

a.1.1) le aree destinate a verde di riqualificazione, all'incrocio fra la Via Vittoria e la Strada Provinciale per Selvino, della superficie complessiva di mq.131 (centotrentuno), identificato con il colore rosso nell'allegato planimetrico ;

a.1.2) l'area per il nuovo marciapiedi sulla Via Vittoria, della superficie complessiva di mq.33 (trentatre) identificato con il colore rosso nell'allegato planimetrico, non computate come aree a standard;

a.1.3) l'area di decollo, di cui alla convenzione n.3750 del mese di febbraio 2011 della superficie complessiva di mq.118 (centodiciotto);

a.2) cedere gratuitamente al COMUNE, in totale ed esclusiva proprietà, con vincolo di costituzione di diritto di superficie per il sottostante piano interrato:

- la piazzetta interna e la scaletta di accesso alla Via Vittoria, della superficie complessiva di mq.601 (seicentouno) identificato con il colore rosso nell'allegato planimetrico;

b) asservire gratuitamente ad uso pubblico perpetuo, dalle 0,00 alle 24,00 di tutti i giorni, le aree sotto indicate :

b.1) il portico-marciapiedi verso Piazza Umberto I, della superficie complessiva di mq.82 (ottantadue) identificato con il colore verde nell'allegato planimetrico;

b.2) il portico-passaggio coperto di accesso alla piazzetta del fabbricato da Piazza Umberto I, della superficie complessiva di mq.36 (trentasei) identificato con il colore verde nell'allegato planimetrico;

b.3) la rampa carrale alla piazzetta in comune al condominio da costituire, della superficie complessiva di mq.44 (quarantaquattro) - mq.88 al 50% identificato con il colore verde nell'allegato planimetrico;

b.4) l'accesso carrale dalla Strada Provinciale n° 36 per Selvino in comune

Angelo Majeri

al condominio da costituire, della superficie complessiva di mq.15 (venticinque) - mq.30 al 50% identificato con il colore verde nell'allegato planimetrico.

b.5) l'accesso pedonale dalla S.P. n° 36 per Selvino della superficie complessiva di mq.21 (ventuno) - identificato con il colore verde nell'allegato planimetrico.

Con esclusione delle aree b1 e b2, portico marciapiedi, portico passaggio coperto, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico dell'Attuatore, dei suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si precisa che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute, di cui alla presente lettera, resterà a carico del Comune, in particolare per l'area di cui al punto a.2) la manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà in carico al Comune dalla quota della pavimentazione sino all'estradosso della guaina impermeabilizzante che rimane esclusa, e dell'arredo urbano ed impiantistica soprastante, illuminazione, irrigazione, verde ecc., mentre rimarranno in carico al Condominio le altre spese ordinarie e straordinarie. Sono fatti salvi interventi dovuti a danneggiamenti causati da una parte o dall'altra.

Tutte le aree sopra descritte non potranno essere separate da recinzione di qualsiasi tipo dalle aree private, previste all'interno del piano di recupero, in modo tale da consentire la percezione unitaria della corte interna come si addice ad un edificio del centro storico;

c) realizzare a proprie spese e cure, tutte le opere di urbanizzazione di propria competenza previste dal Piano di Recupero, così come risultanti negli elaborati (progetto definitivo) allegati al Piano stesso e citate all'art.2 del presente atto integrativo di Convenzione, il cui costo ammonta presuntivamente ad Euro 200.763,33, come risultante dal relativo Computo Metrico "B" depositato agli atti comunali; tale importo che non costituisce tetto massimo di spesa sarà aggiornato secondo la stima dei lavori allegata al progetto esecutivo di cui all'art.6 del presente Atto di modifica;

d) assumersi a carico gli oneri relativi al contributo sull'incidenza del costo di costruzione e delle opere di urbanizzazione secondaria, che sono già stati corrisposti, fatto salvo l'eventuale riscontro di conguaglio a favore del Comune. Il contributo sulle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere versato solo per l'eventuale conguaglio a favore del COMUNE, dovuto a maggiore incidenza della tariffa comunale rispetto all'attuale, Euro/mq.90,00 (novanta) per la destinazione terziaria ed Euro/mc 5,00 (cinque) per la destinazione residenziale, o al costo delle opere effettivamente realizzate. Qualora il conguaglio sia a favore dell'ATTUATORE nulla sarà dovuto;

e) assumersi a carico le spese inerenti l'incarico che l'Amministrazione Comunale affiderà a tecnico abilitato per il collaudo in corso d'opera e finale delle urbanizzazioni previste dal Piano di Recupero.

Angelo Majori

f) Il contributo di costruzione già versato in sede di rilascio di permesso di costruire n°358/2010 del 23 marzo 2011 non è soggetto a revisione. Pertanto se la costruzione prevista dalla presente variante comporterà la corresponsione di un contributo di costruzione minore di quello relativo al PdC 358/2010 nulla sarà dovuto all'attuatore.

2. Le aree cedute o asservite ad uso pubblico, quali aree a standard urbanistico e per opere di urbanizzazione, ammontano complessivamente a mq.1048 (millequarantotto) e risultano individuate nell'elaborato planimetrico depositato agli atti comunali.";

2.3) Il comma 1 e 2 dell'articolo 5 della "Convenzione" vengono sostituiti dai seguenti:

1. Le aree pubbliche o di interesse pubblico per attrezzature e servizi pubblici (standard urbanistico) che competono al Piano di Recupero, sono così quantificate:

- Superficie Lorda di Pavimento (Slp) a destinazione direzionale/commerciale: mq. 695,12 (seicentonovantacinque/12);
- Aree a standard urbanistico, 100,00% (cento per cento) Slp: mq.695,12 (seicentonovantacinque/12);
- Volume (V) a destinazione residenziale: mc 3733,10 (mc tremilasettecentotrentatre/10)
- Aree a standard urbanistico $V/(150 \text{ mc/ab}) * (26,5 \text{ mq/ab}) = \text{mq } 659,51$ (mq seicentocinquantanove/51)
- Totale aree generate a standard urbanistico mq 1354,63
- Totale area minima da reperire a standard urbanistico mq 1699,00 (come da convenzione originaria)

- Totale aree cedute o asservite ad uso pubblico reperite e computabili a standard urbanistico: mq.1702,00 (millesettecentodue/00).

In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T., alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di Recupero, all'interno di quest'ultimo sono state reperite aree idonee ad essere qualificate a standard urbanistico per una superficie complessiva pari a mq.1048 (millequarantotto).

2. Visto gli art.4 e 5.1 della Convenzione originaria e del presente Atto di modifica le aree a standard urbanistico che competono al Piano di Recupero e che non vengono reperite assommano a mq.1702 (millesettecentodue) - mq.1048 (millequarantotto) = mq.654,00 (seicentocinquantaquattro).

Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario convenuto che si riconosce congruamente commisurato al valore dell'area e comunque non inferiore all'acquisizione di aree simili, pari a Euro 100,00 (cento) al metro quadrato, per cui l'importo totale di monetizzazione risulta come segue:

$\text{mq.654,00 (seicentocinquantaquattro)} \times \text{Euro } 100,00 \text{ (cento)} = \text{Euro } 65.400,00$ (sessantacinquemilaquattrocento). Si da atto che tale somma è già stata versata per € 45.400,00 (quarantacinquemilaquattrocento/00) alla data di

Angelo Majeri

stipula della Convenzione originaria", mentre la restante somma è regolata dal comma 3 del presente articolo;

2.4) la lettera c) del comma 1 dell'articolo 6 della "Convenzione", viene sostituita dalla seguente:

"c) sistemazione aree verdi: le aree destinate a spazi verdi saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico, lo stesso progetto dovrà prevedere l'impianto di essenze arboree ed arbustive in quantità adeguata secondo l'indice di Piantumazione prevista dall'art. 6 comma 14 delle NTA del PdR del PGT, nonché l'impianto di irrigazione completo in opera.";

2.5) il comma 2. dell'articolo 6 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"2. Il costo delle citate opere ammonta ad Euro 200.763,33 come documentato dal Computo Metrico depositato agli atti Comunali. Si dà atto che tale importo non è inferiore alla somma dovuta per oneri di urbanizzazione primaria relativamente all'intervento di nuova edificazione afferente la destinazione commerciale/direzionale, Euro/mq. 62,00 (sessantadue/00) x mq. 695,12 = Euro 43.097,44 ed afferente la destinazione residenziale Euro/mc 5,00 x mc 3.733,10 = Euro 18.665,50 per un totale di Euro 61.762,94 e non risulta inferiore alle opere già previste nella convenzione originaria pari ad € 200.763,33 e pertanto si ritiene tale opera a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.45, L.R. n.12/2005 e s.m.i., fermo restando quanto previsto all'art.4, lettera c).

Se applicabile e da applicare, in attuazione, delle disposizioni di cui all'art.122, comma 8, del D.P.R. n.163/2006 come modificato dal D.Lgs. n.152/2008, Codice dei Contratti Pubblici, per l'affidamento dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione, l'ATTUATORE si impegna ad esperire una gara ad evidenza pubblica mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, e relazionare adeguatamente l'Ufficio Tecnico Comunale, circa l'espletamento di tali procedure in conformità alla disciplina di cui al D.Lgs. n.163/2006. Fanno eccezione le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli artt.32 e 207 e seguenti del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i.. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto ATTUATORE; esse sono individuate alle lettere d) ed e) del precedente art.6.";

2.6) il comma 2 dell'articolo 7 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"2. L'ATTUATORE si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione previste, ad esclusione di quanto previsto al periodo precedente, nonché ad attuare gli impegni di cui all'art.4 del presente Atto di modifica, entro 3 (tre) anni dalla data

Angelo Majeri
per l'ente

della sottoscrizione del presente Atto di modifica della Convenzione. Potranno essere concesse proroghe semestrali previa revisione degli impegni assunti con il presente atto di Convenzione.";

2.7) il comma 1 dell'articolo 8 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"1. La durata del presente Atto di modifica è definita in anni 5 (cinque) decorrenti dalla data di approvazione definitiva della modifica al Piano di Recupero e del quale il presente Atto è parte integrante.";

2.8) l'articolo 13 della "Convenzione", viene sostituito dal seguente:

"ARTICOLO 13 - Deroghe

1. L'Amministrazione si riserva la facoltà di derogare alle norme di Convenzione e del presente Atto di modifica ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.".

3) Rimangono ferme ed inalterate tutte le restanti clausole e pattuizioni contenute nella "Convenzione" per la realizzazione del "P.R.".

4) 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.

Angelo Maj srl

Angelo Maj srl
(mons. Lucio Carminati)

IL COMUNE DI NEMBRO

(Leo Domenico)

clausola compromissoria

Le parti sottoscrivono ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le previsioni di cui all'art. 4 lettera f

Letto, confermato e sottoscritto

Angelo Maj srl

Angelo Maj srl
(mons. Lucio Carminati)

IL COMUNE DI NEMBRO

(Leo Domenico)