

TESTO DA ADOTTARE

Repertorio numero

Raccolta numero

ATTO DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE

DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-1

VARIANTE N° 1 IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

- 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:

- **Leo Arch.Domenico**, nato a Bergamo il 10 maggio 1965, domiciliato per la carica presso la sede del comune subito detto, architetto, codice fiscale LEO DNC 65E10 A794G, che interviene al presente atto nella sua qualifica di responsabile del settore "Gestione e Controllo del Territorio", ed in quanto tale in rappresentanza, del:

"COMUNE DI NEMBRO"

con casa municipale in Nembro (BG), Via Roma n.13, codice fiscale 00221710163, tale nominato con Decreto di nomina del Sindaco n. in data

ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data

che, in copia conforme al presente atto si allega sotto la lettera "A";

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 sociale, che interviene nella sua veste e qualifica di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Ente Morale

"OPERA PIA CLAUDIO ZILIOLI"

con sede in Bergamo (BG), Viale Vittorio Emanuele II n.4, iscritta al Registro Imprese di Bergamo con codice fiscale 80016970164 e con n.BG-333302 R.E.A., (ente morale riconosciuto con D.P.R. n.1893 del 9.10.1951, già IPAB ai sensi della Legge 17.7.1890 n.6972 e depubblicizzato con delibera della giunta regionale in data 2.3.1993 n.5/33490, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 31.5.1993 n.22 Serie Ordinaria), munito dei necessari poteri ai fini del presente in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data

che, per estratto certificato conforme, al presente atto si allega sotto la lettera "B";

Ente qui di seguito denominato, anche, "**OPZ**".

Detti comparenti, delle cui identità personali, qualifiche e poteri io Notaio sono certo,

premessso

a) che con atto in data 17 aprile 2013 n.44552/20354 di mio rep., registrato a Bergamo 2 in data 8 maggio 2013 al n.6149 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 10 maggio 2013 ai nn.18949/13213 ed ai nn.18950/13214, il "COMUNE DI NEMBRO" e l'Ente "OPERA PIA CLAUDIO ZILIOI" hanno stipulato la convenzione (di seguito denominata "**Convenzione**") per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Residenziale ATR-1 a seguito di adozione del P.G.T. con Deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 25/06/2010 e approvazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 02/12/2010 pubblicato sul BURL n.8 del 23/02/2011;

b) che il compendio immobiliare oggetto di detto "P.A.", sito in Comune di Nembro (al netto delle aree e fabbricati già ceduti al "Comune" con il predetto atto in data 17 aprile 2013 n.44552/20354 di mio rep.) è costituito dalle aree destinate all'edificazione ed all'individuazione di ambiti privati, nonchè a standard ed urbanizzazioni e da aree ad interesse ambientale censite in Catasto Terreni di detto Comune al

Foglio **9**, con i mappali

13612 - Vigneto Cl.3 Ha 1.48.00 RDE.68,79 RAE.53,50;

13615 - Bosco ceduo Cl.2 are 19.40 RDE.3,51 RAE.0,30;

13658 - Vigneto Cl.3 are 07.60 RDE.3,53 RAE.2,75;

13613 - Vigneto Cl.3 are 43.35 RDE.20,15 RAE.15,67;

13644 - Bosco ceduo Cl.2 are 00.10 RDE.0,02 RAE.0,01;

1664 - bosco ceduo Cl.2 are 02.20 RDE.0,40 RAE.0,03;

13614 - Vigneto Cl.3 are 04.35 RDE.2,02 RAE.1,57;

13643 - Bosco ceduo Cl.2 are 12.90 RDE.2,33 RAE.0,20.

Confini, in un sol corpo, in senso orario: mappali 13657,

13616, Rio Valbona, mappali 6755, 6756, strada;

c) che i suddetti terreni appartengono alla "OPZ" per esserne divenuta titolare in forza di successione alla signora Gritti Maria fu Angelo, apertasi in data 24 dicembre 1940, devolutasi in virtù di Testamento olografo in data 23 luglio 1935, pubblicato con verbale in data 31 dicembre 1940 n.5420 di Rep. Notaio A.Leidi, trascritto a Bergamo in data 10 febbraio 1941 ai nn.729/634, denuncia di successione trascritta a Bergamo in data 11 luglio 1941 ai nn.3962/3493;

d) che, con nota protocollata in data **15/07/2013 prot. 8110 e successiva** nota protocollata in data **12/04/2016 prot. 5950 e s.i. (pratica n.12/2012-1)** la "OPZ" ha richiesto al "Comune"

una variante al P.A. ATR 1 modificante *alcuni dei parametri urbanistici stabiliti* con detta "Convenzione" e, conseguentemente, di apportare /alcune integrazioni/modifiche /agli artt. 2, 3 e 7 della "Convenzione" medesima;

e) Richiamato il parere della Commissione Urbanistica del Comune di Nembro in data 19/01/2017 verb n. 1 che ha approvato la proposta con prescrizioni recepite negli elaborati di Piano e nella presente Convenzione Integrativa

f) che il "Comune" con deliberazione del Consiglio Comunale in data n. , ed in data n. esecutive ai sensi di legge, ha adottato e successivamente approvato la variante

f) che, quindi, a parziale modifica ed integrazione della Convenzione in data 17 aprile 2013 n.44552/20354 di mio Rep., sopra citata, con il presente atto viene modificata come di seguito precisato;

tutto ciò premesso

dichiarano e stipulano quanto segue:

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

art. 2) Il "**COMUNE DI NEMBRO**" e l'Ente "**OPERA PIA CLAUDIO ZILLIOLI**", come rappresentati, concordemente convengono che, a

parziale integrazione/modifica, l'art. 2 della "Convenzione", del 17/04/2013 citata in premessa, venga sostituito dal seguente:

"Articolo 2 - Indici urbanistici

1. Oltre alle aree previste nella Convenzione per l'individuazione degli ambiti privati del P.A., vengono ricomprese anche le seguenti aree censite al Catasto Terreni, fg 9-18:

13657 (parte da frazionare) vigneto mq 2.200,00

13616 intero bosco mq 225,00

13657 casello venatorio mq 20,00

Comlessivamente mq 2.445,00 (circa)

2. L'OPZ e gli aventi causa, nel rispetto della presente Convenzione e degli elaborati tecnici, potranno costruire edifici a destinazione residenziale e destinazioni ad esso compatibili come definito nelle NTA del Piano delle Regole del PGT, per una volumetria complessiva di metri cubi 15.000 (quindicimila), secondo la distribuzione indicativa prevista dal progetto di variante di cui agli elaborati:

-tav. 1: situazione autorizzata inserimento mc 15.000;

-tav. 2: proposta sintetica inserimento mc 15.000;

-tav. 3: proposta sintetica inserimento mc 9.000;

-tav. 4: inquadramento cartografia catastale.

La distribuzione degli spazi a diversa destinazione individuati in legenda sulle tavole allegate, potrà subire limitate modifiche ai fini di un miglior assetto distributivo.

Il volume previsto, come indicato nella scheda di Piano (ATR1) è stato generato:

- quanto a mc.7.500, in relazione alla superficie fondiaria perimetrata dalla scheda ATR1 e relativi indici per l'edificare;

- quanto a mc.2.400 per la cessione al Comune dell'area di "decollo" di cui al successivo Art.7 comma c);

- quanto a mc.5.100 per servizi/opere con la realizzazione della Nuova Scuola dell'Infanzia e cessione dell'area di sedime, di cui al successivo Art.6. OPZ e gli aventi causa, hanno la facoltà di poter trasferire parte della volumetria, generata dalle aree di decollo, servizi/opere di cui sopra, per un massimo di mc.6.000, sia per intero che per frazioni. Dette volumetrie potranno "atterrare" su altri ambiti edificati e/o edificandi siti nel territorio del Comune di Nembro ad aumentare la capacità edificatoria esistente con un ulteriore dotazione volumetrica di quella

.

prevista dal PGT, secondo le possibilità date dal medesimo PGT, e ciò potrà avvenire, da parte dell'"OPZ" e suoi aventi causa, anche decorsi i termini di validità del Piano Attuativo ATR1 di dieci anni stabiliti all'art. 3 della Convenzione, fatte salve le eventuali proroghe.

Le volumetrie trasferite dall'ATR1 saranno affrancate dal pagamento sia degli Oneri di Urbanizzazione 1a e 2a, che dall'obbligo della dotazione di standard urbanistici e qualitativi in quanto già assolti nell'ambito dell'ATR1 di provenienza. Il "decollo" di detti volumi, pur riducendo l'insediamento volumetrico sull'area, non modifica gli oneri, gli standard urbanistici e gli impegni assunti da OPZ nella Convenzione del 17.04.2013.

L'"atterraggio" dei volumi sui vari ambiti dovrà essere confermato con rogito notarile, notificato per conoscenza al Comune.

OPZ si obbliga, prima di ogni richiesta di titolo edilizio abilitativo, a presentare il progetto planivolumetrico aggiornato in variante a quello allegato alla Convenzione del 17.04.2013 (vedi Tav.n.006 -C- "Definizione degli standard e dimostrazione dei volumi" prot. Comune di Nembro 14.03.2012 n.3136), nel quale dovrà essere inserito il

volume previsto per l'attuazione dell'intervento di cui al comma 3/a successivo, ed il volume atterrato in altri ambiti ed il volume superstite, (cioè quel volume che non è potuto "atterrare" in ambiti diversi ovvero che viene ricollocato nell'ATR).

3. Per la costruzione dei predetti edifici l'OPZ si impegna a rispettare le indicazioni e le prescrizioni del Piano di Lottizzazione che si intendono vincolanti e non derogabili per quanto riguarda gli indici urbanistici di seguito indicati:

a) volume complessivo per attuare l'intervento: minimo mc.9.000 massimo mc.15.000 oltre al volume esistente dell'ex casello venatorio;

b) altezza: m 6,00;

c) Superficie di progetto territoriale massima: mq 21.051,42 - superficie catastale mq 17.500,00 + mq 4.345,00 = mq 21.845,00 (esclusi ambiti di decollo);

d) Superficie Fondiaria massima: mq 16.230;

e) Superficie coperta: 35% della superficie territoriale (esclusi ambiti di decollo);

f) Distanza dai confini: 0,50 di H. con minimo di mt.5 verso l'esterno del P.A. e delle aree pubbliche;

- g) *Distanza dai fabbricati: pari all'altezza degli edifici in caso di pareti non finestrate per gli edifici all'interno del P.A. e comunque non inferiore alla distanza minima prevista nel piano volumetrico (mt.3,50). Tale distanza diviene di m.10 nel caso anche solo una parete sia finestrata e verso gli edifici esterni al Piano Attuativo;*
- h) *distanza dalle costruzioni dai corsi d'acqua: mt.10,00 ai sensi del Regolamento vigente del Reticolo Idrico Minore;*
- i) *posizionamento e superficie minima dell'area destinata a bosco privato: mq 4.541,00."*

Art. 3) *L'OPZ cede, a tutti gli effetti con la sottoscrizione della presente convenzione in forma gratuita e in piena proprietà, al Comune il mappale n. 13622 bosco ceduo, cl. 2 are 02.75, posto in fregio alla via delle Cave e sul quale insiste una porzione della strada stessa, al fine di migliorarne l'innesto alla via delle Cave. La cessione di detto mappale fa venire meno l'obbligo di realizzazione del collegamento pedonale previsto nella parte terminale del mappale 1671. Il tutto come indicato negli allegati. A parziale modifica dell'art. 7.3 il diritto di passo carrabile e pedonale ivi previsto si estende passivamente anche al*

.

sopraddetto mappale 13622. Rimane fermo quanto previsto all'art. 7.3 della convenzione precisando che il diritto di passo carrabile della strada al servizio dei fondi di cui ai mappali 12067, 13657, 13617, si intende esclusivamente concesso per raggiungere l'edificio posto sul mappale 12067 e l'ex casello venatorio di cui all'art. 4.

Art 4) Sul piccolo fabbricato ex casello venatorio identificato con "V-C06" nell'inventario del patrimonio edilizio nell'ambito extraurbano, insistente sul mapp.13657, di proprietà di OPZ, posto a monte ed ora ricompreso nella perimetrazione di edificazione dell'ATR1, è consentito l'ampliamento di mc.150 nell'ambito di mc 15.000 (ossia utilizzando la capacità edificatoria di cui all'art. 2 comma 3/a) ed adeguamento dello stesso, fatti salvi i necessari titoli autorizzativi. L'intervento sull'ex casello venatorio, vista la sua limitata consistenza, non farà scattare l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto ATR 1 .

Art 5) Rimangono ferme ed inalterate tutte le restanti clausole e pattuizioni contenute nella "Convenzione" per la realizzazione del "P.A.", ad eccezione della proroga di 5 anni di tutti i termini convenzionali intermedi e comunque nel

limite dei dieci anni di legge decorrenti dal 03/07/2012.

Inoltre l'interpretazione e l'esecuzione della restante parte delle disposizioni contenute nella "Convenzione" dovrà essere compiuta tenuto in considerazione della modifica qui oggi attuata con il presente atto.

Art 6) Si chiede la trascrizione della presente 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 OPERA PIA CLAUDIO ZILIOLI.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Il presente atto tutto scritto da persona di mia fiducia su nove pagine di tre fogli è stato letto da me Notaio ai signori qui intervenuti, signori che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore