



# COMUNE DI NEMBRO

Provincia di Bergamo

ORIGINALE

## DELIBERA N. 9

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE N. 2 AL PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO-TERZIARIO P3-1 IN VARIANTE AL PGT VIGENTE**

L'anno **duemilaquattordici** addì **ventisette** del mese di **febbraio** 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

<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Presente</b>
Cancelli Claudio	Consigliere	Presente
Pulcini Massimo	Consigliere	Presente
Birolini Giuseppe	Consigliere	Presente
Mignani Candida	Consigliere	Presente
Comotti Gianluigi	Consigliere	Presente
Marcassoli Caterina	Consigliere	Presente
Gherardi Michele	Consigliere	Presente
Bergamelli Orazio	Consigliere	Presente
Sirtoli Irene	Consigliere	Presente
Foresti Andrea	Consigliere	Presente
Noris Marina	Consigliere	Presente
Masseroli Bruno	Consigliere	Presente
Morotti Luca	Consigliere	Presente
Morlotti Giovanni Franco	Consigliere	Presente
Moioli Fabio	Consigliere	Assente
Bergamelli Tiziana	Consigliere	Presente
Bergamelli Amos	Consigliere	Assente

Totale presenti: 15

Totale assenti: 2

Partecipa alla adunanza il Segretario Dott. Salvatore Alletto il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Claudio Cancelli nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.



# COMUNE DI NEMBRO

Provincia di Bergamo

**Proposta n. 7 del 18-02-2014**

UFFICIO PROPONENTE: UFFICIO LL.PP.

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE N. 2 AL PIANO  
ATTUATIVO PRODUTTIVO-TERZIARIO P3-1 IN VARIANTE AL PGT  
VIGENTE**

Il sottoscritto, Domenico Leo in qualità di Responsabile del SETTORE PROPONENTE, esprime parere Favorevole all'adozione del presente provvedimento in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Nembro, lì 24-02-2014

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Domenico Leo

Il sottoscritto Laura Dordi, in qualità di Responsabile del SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO, esprime parere Favorevole all'adozione del presente provvedimento in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Nembro, lì 24-02-2014

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Laura Dordi



E' presente alla seduta l'assessore non consigliere sig.ra MariaGraziella Picinali.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti i pareri sopra riportati espressi ai sensi del decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;

Visto il decreto del Sindaco n. 17, prot. n. 11284, del 30/09/2013, di individuazione dei titolari delle posizioni organizzative;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 22/04/2013 ad oggetto: "Esame ed approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2013, della Relazione Previsionale e Programmatica e del bilancio pluriennale 2013/2015";

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/11/2013 ad oggetto: "Assestamento generale del Bilancio di Previsione dell'esercizio finanziario 2013";

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Premesso che:

- il presente atto è afferente alla variante 2 al Piano di Lottizzazione P3-1 (ex III/1) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 14/01/2005 e convenzionato in atto rep. 98562 del 29/07/2005;
- il Comune di Nembro è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale il 02/12/2010 deliberazione n° 40 pubblicato sul BURL il 23 febbraio 2011 e successive varianti parziali;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 06/02/2012 è stata approvata la variante 1 al Piano di Lottizzazione P3-1 (ex III/1) a destinazione terziario-produttiva in conformità al PGT, senza addivenire alla sottoscrizione dell'atto di convenzione;

Vista la propria Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/11/2013, con la quale si adottava in variante al PGT ai sensi dell'art. 14.5 LR 12/2005, la variante 2 al P.L. P3-1 (ex III/1) di via Acqua dei buoi / via Cascina Colombaia a destinazione terziario/commerciale e produttiva, secondo il progetto a firma dell'arch. Gianbattista Panza di Gorle;

Dato atto che con nota del 11/12/2013 prot. 14625 è stata trasmessa ai sensi dell'art. 13.5 LR 12/2005 la documentazione della citata variante alla Provincia di Bergamo, e che la stessa così come attestato in procedimenti analoghi a quanto in oggetto (cit. nota del in data del 09/08/2011 prot. 10230) non ritiene necessario di dover esprimere alcun parere relativo alla compatibilità con il PTCP in quanto la variante urbanistica riguarda solo ed esclusivamente una modifica relativa alla disciplina del Piano delle Regole;

Dato atto dell'avvenuta pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13.4 LR 12/2005, dell'avviso di adozione e deposito degli atti sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 50 del 11/12/2013;

Preso atto dei termini di pubblicazione e deposito, presso la segreteria comunale e sul sito informatico comunale, della suddetta deliberazione e dei relativi elaborati per la libera visione al pubblico, dal 11/12/2013 al 10/01/2014 e quelli per la presentazione di eventuali opposizioni ed osservazioni dal 10/01/2014 al 10/02/2014;

Preso atto che non sono pervenute osservazioni entro il giorno 10/02/2014, termine ultimo per la presentazione delle opposizioni ed osservazioni;

Visto il parere espresso dalla Commissione Territorio e Lavori Pubblici n. 5 in data 12/02/2014;

Dato atto, così come indicato nella DCC 44/2013, che il progetto di variante 2 al P.L. P3-1 risulta conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ad eccezione di quanto riportato sull'allegato G alla presente deliberazione, e sommariamente riguardante la previsioni di:

- riduzione da mq 12.960,00 a mq 10.900,00 della Superficie lorda di pavimento complessiva del PL P3-1;
- aumento dal 30% a mq 4.840,00 della Superficie lorda di pavimento (Slp) a destinazione terziaria/commerciale attribuita al lotto A;
- aumento da m 10,00 a quanto indicato sulla tav. 3 delle altezze ammissibili del lotto A;
- distanze tra fabbricati, dalle strade e dalle aree pubbliche secondo gli allineamenti indicati negli elaborati;

Ritenuto che il piano attuativo di variante adottato sia meritevole d'approvazione, così come il relativo schema di convenzione urbanistica, in quanto pur prevedendo varianti si dimostra coerente con le previsioni generali del PGT e con la qualità architettonica e urbana, e prescrivendo altresì che l'atto di convenzione dovrà essere stipulato entro un anno dalla data di approvazione definitiva della variante 2 pena la sua decadenza;

Viste:

- le Leggi n. 1150/1942, n. 765/1967, n. 457/1978, n. 106/2011 e il DPR 380/2001;
- la Legge Regionale n. 12/2005;
- Visto l'art. 42 del D.lgs. 18/08/00, n. 267, circa le competenze dell'organo comunale;

Udita la relazione dell'assessore al territorio e lavori pubblici, arch. Candida Mignani.

Preso atto che tutti i capigruppo consiliari hanno dichiarato voto favorevole;

Dato atto che sono stati effettuati i necessari controlli di regolarità amministrativa e che sussistono i presupposti di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per l'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, così come introdotto dal D.L. n. 174 del 10/10/2012;

A voti favorevoli unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge;



## DELIBERA

1. Di prendere atto che nel periodo di deposito e nei trenta giorni successivi non sono pervenute osservazioni alla variante al piano attuativo adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/11/2013;
2. Di attestare l'esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per la variante in premessa, in quanto la stessa comporta una diminuzione complessiva della capacità edificatoria del piano attuativo ai sensi della D.g.r IX/3836 del 25 luglio 2012 all. 1U punto 2.3;
3. Di approvare in via definitiva, ai sensi dell'art. 14.5 LR 12/2005 e s.m.i., la variante 2 al P.L. P3-1 (ex III/1) di via Acqua dei buoi / via Cascina Colombaia a destinazione terziario/commerciale e produttiva, in variante al vigente PGT ai sensi dell'art. 14.5 LR 12/2005, presentata in data 25/11/2013 prot. 13897 (rif.to P.E. 44/2004/2) dalle società proprietarie degli immobili Eredi di Ghilardi Giacomo s.a.s. di Nembro, Prefabbricati Moioli s.p.a. di Bagnatica e STE.FED. s.r.l. di Bergamo, secondo gli elaborati di seguito indicati già adottati con DCC 44/2013, a firma dell'arch. Gianbattista Panza di Gorle, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati;

### Elaborati grafici:

Tav. 1	Estratti
Tav. 2	Rilievo piano altimetrico profili e sezioni di progetto
Tav. 3	Dimostrazione calcolo e verifica altezza media ponderale – lotto A
Tav. 4	Planimetria generale P.L. Approvato
Tav. 5	Planimetria contesto urbano di progetto
Tav. 6	Calcolo superfici progetto lotto A
Tav. 7	Planimetria variante P.L. , Piante di progetto
Tav. 8	Profili Regolatori- tipologia architettonica lotti A e C
Tav. 9	Sovrapposizione planimetria P.L. approvato e variante
Tav. 10	Sovrapposizione aerofotogrammetria
Tav. 11	Standard parcheggi, parcheggi pertinenziali e produttivi
Tav. 12	Planimetria sup. territoriale perimetrazione P.L.
Tav. 13	Planimetria superficie fondiaria
Tav. 14	Planimetria triangolazione aree di uso pubblico
Tav. 15	Planimetria aree verdi drenanti private
Tav. 16	Planimetria Urbanizzazioni del comparto
Tav. 17	Schemi Sezioni stradali e particolari costruttivo urbanizzazioni
Tav. 18	Planimetria bozza progetto sistemazione aree verdi
Tav. 19	Planimetria rilievo area di decollo e doc. fotografica
Tav. 20	Comparazione opere urbanizzazione Lotti A – C

Allegati:

all. A	Relazione tecnica
all. B	Bozza di convenzione
all. D	Computo metrico estimativo opere urbanizzazione
all. E	Scheda previsioni di piano P.G.T.
all. F	Relazione Esame Impatto Paesistico

Fanno altresì parte del piano attuativo anche gli atti del P.L. originario richiamato in premessa e non espressamente modificati con la presente variante;

4. Di approvare il citato schema di convenzione, allegato quale parte integrante della presente deliberazione sotto la lettera "B";
5. Di dare atto;
  - così come già definito con propria Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/11/2013, che la stipula della convenzione, in atto notarile, della variante di cui al punto 3 dovrà avvenire entro un anno dalla data della presente deliberazione pena la decadenza della presente deliberazione e di tutta la variante n° 2;
  - che precedentemente o contestualmente all'intervento edilizio dovrà essere richiesta apposita autorizzazione commerciale ai sensi degli artt. 32-33 NTA PdR, per le superfici con tale destinazione secondo le previsioni della variante di cui al punto 3;
  - che l'approvazione della variante al piano attuativo di cui al punto 3 comporta variante al PGT secondo quanto riportato sull'allegato G alla presente deliberazione;
  - che l'allegato G unitamente agli atti di PGT sono depositati presso la segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico comunale dandone avviso sul BURL come previsto dall'art. 13 commi 10 e 11 LR 12/2005;
6. Di dichiarare, per effetto dell'approvazione della presente variante 2, decaduta la variante 1 approvata con propria Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 06/02/2012 della quale non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica;
7. Di demandare l'esecuzione del presente provvedimento, per quanto di loro competenza, agli uffici sotto elencati: edilizia privata, lavori pubblici, suap, segreteria, ragioneria;

Indi:

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la proposta del presidente di votare per l'immediata esecutività della deliberazione;  
A voti favorevoli unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge;

### DELIBERA

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

Il Sindaco  
Claudio Cancelli



Il Segretario Comunale  
Dott. Salvatore Alletto



Architetto  
Giambattista Panza  
via Roma n.65 - Gorle (Bg)  
tel. e fax 035.42.36.740  
p.iva. 01658200165  
Albo Architetti prov. BG n.961

prosied@libero.it  
giambattista.panza@libero.it

DISEGNI ELABORATI DA  
ROSSELLA PEZZOLI

**PRO.SI.ED.**

STUDIO DI PROGETTAZIONE SISTEMI EDILIZI

Comune di Nembro

comune  
Prefabbricati Moioli  
via F.lli Kennedy n.24 - 24080 Bagnatica (Bg)  
Immobiliare Ste. Fed. S.r.l.  
via Grumello n.23b - Bergamo  
Eredi Ghilardi Giacomo  
via S.Mayr n.7 - Nembro (Bg)

progetto

VARIANTE 2 PLANIVOLUMETRICO APPROVATO CON  
DELIBERA DI C.C. N° 3 DEL 06/02/2012 PER LA  
REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI / COMMERCIALI -  
via Acqua dei Buoi - P.L. Industriale 3/1

contenuto

ALLEGATO B  
BOZZA DI CONVENZIONE

COMUNE DI NEMBRO  
Delibera Approvato con deliberazione  
Consiglio Comunale n. 3 del 06/02/2012

firma del progettista

firma del direttore dei lavori

firma dell'impresa

firma del committente

libro ente o comune di appartenenza

EREDI DI GHILARDI GIACOMO S.A.S.  
di GIAMBATTISTA PANZA & C.  
Sede: NEMBRO (BG) - Via Mayr, 7  
Tel. 035 / 520707  
Partita IVA 02008710166

# Comune di Nembro

Provincia di Bergamo

## SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE III/1

(Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 14/01/2005)

a seguito di adozione 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 e successive varianti parziali

REPUBBLICA ITALIANA

\* \* \* \* \*

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno duemila\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_ sito in \_\_\_\_\_, avanti a me dott. \_\_\_\_\_, nel cui collegio Notarile sono iscritto,

sono presenti:

- arch. Domenico Leo, nato a Bergamo il 10/05/1965, nella sua qualità di responsabile del Settore Gestione e Controllo del Territorio del Comune di Nembro – p.iva 00221710163- domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale in via Roma n. 13, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, dello Statuto Comunale e autorizzato a quanto sopra in forza del Decreto Sindacale n. 10/2008 e in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 25/09/2009, esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A"; parte che nel proseguo verrà denominata Comune;
  - il signor Ghilardi Mauro nato a Alzano Lombardo il 16 Luglio 1966, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Eredi di Ghilardi Giacomo s.a.s. con sede in Via Simon Mayr, 7 Nembro Bergamo - P.I. 02008710168,
  - il signor Moioli Pietro nato a Ardesio il 23 Dicembre 1947, in qualità di Legale Rappresentante della ditta Prefabbricati Moioli s.p.a. con sede in via F.lli Kennedy 24, Bagnatica (BG) - P.Iva 01851070167,
  - il signor Alemanni Paolo nato a Nembro il 29 Aprile 1955, in qualità di Legale Rappresentante della ditta STE.FED. srl via Grumello 23/B, Bergamo (BG) - P.Iva 03231180161,
- nel proseguo denominati attuatori o lottizzanti.

\* \* \* \* \*

Io sottoscritto dott. \_\_\_\_\_, Notaio, dichiaro di conoscere pienamente le suddette persone, di essere pienamente certo della loro identità, poteri e qualifica; consento a che le stesse di comune accordo rinuncino alla presenza di testimoni.



*PREMESSO che:*

- il presente atto afferisce all'attuazione di variante del Piano di Lottizzazione artigianale – industriale – commerciale, n. P3/1 oggetto di Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 06/02/2012;
- il comparto è stato definito all'interno del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) quale ambito produttivo P3 n° 1, tessuto consolidato di completamento a destinazione produttiva e terziaria (assimilati alle zone D), soggetto a piano di lottizzazione delimitato da apposita perimetrazione, prevedendo, rispetto al P.L. approvato nel 2012, una riduzione complessiva di superficie lorda di pavimento ora ammontante a 10.871,00 e la possibilità di trasformazione pari al 59% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero Piano Attuativo, con destinazione commerciale del tipo media struttura non alimentare (classe commerciale M4-M5-M6) e superfici terziarie e distribuito all'interno dei lotti funzionali A-B-C- con percentuali evidenziate nel successivo art. 3;
- le proprietà hanno predisposto un Piano di Lottizzazione in variante al precedente Piano Attuativo sopra richiamato in variante alle previsioni di PGT vigente relativamente a:
  - riduzione capacità edificatoria complessiva in termini di slp
  - aumento della percentuale di superficie destinabile al terziario per il lotto A
  - aumento altezza massima nel lotto A;
- detto Piano ha ottenuto il parere favorevole della commissione urbanistica comunale nella seduta del 20/11/2013 e del ....., ed è stato rispettivamente adottato e definitivamente approvato con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. .... del ..... e n. .... del ..... rese esecutive ai sensi di legge;
- le parti Eredi di Ghilardi Giacomo s.a.s. di Ghilardi Mauro e C., Prefabbricati Moioli s.p.a. e STE.FED srl, sono uniche ed esclusive proprietarie delle aree comprese entro il perimetro dell'intero Piano di Lottizzazione artigianale –industriale III/1, ora ambito produttivo P3 n. 1, e di quelle esterne oggetto d'intervento per una superficie territoriale complessiva di mq 20.027,75; più precisamente da distinguersi al catasto del Comune Censuario di Nembro, con i numeri: 1068 – 7969 – 7970 - 10828 – 10834 -10835 -10836 – 11864 - 11865 – 1545, e così suddivisa:

**Comparto A** di proprietà Prefabbricati Moioli s.p.a., con sede in via F.lli Kennedy 24, Bagnatica (BG) P.Iva 01851070167; mappali n°: 1068 sub. 702 – 7970 – 11864 -1545;

**Comparto B** di proprietà Eredi di Ghilardi Giacomo s.a.s., con sede in via S.Mayr 7, Nembro (BG) P.Iva 02008710168; mappale n°: 1068 sub. 701;

**Comparto C** di proprietà Immobiliare STE.FED. s.r.l., con sede in via Grumello 23/B, Bergamo (BG) P.Iva 03231180161; mappali n°: 7969 – 11865 - 10828 -- 10834 – 10835 – 10836 ;
- per l'intervento "ut supra" i suddetti soggetti Prefabbricati Moioli s.p.a. – Eredi di Ghilardi Giacomo s.a.s. – Immobiliare STE.FED. hanno presentato il relativo progetto redatto dall'Architetto Giambattista Panza, con studio professionale in Gorle, via Roma, n. 65 iscritto al n° 961 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo, i cui elaborati si intendono a far parte sostanziale ed integrante del presente atto e anche se non allegati materialmente allo stesso in quanto documenti pubblici allegati alla delibera di adozione ed approvazione del P.L. in oggetto e per tale motivo depositati agli atti comunali individuabili univocamente ed inequivocabilmente e sono così composti,;

Elaborati grafici:

Tav. 1	Estratti
Tav. 2	Rilievo plano altimetrico profili e sezioni di progetto
Tav. 3	Dimostrazione calcolo e verifica altezza media ponderale-lotto A
Tav. 4	Planimetria generale P.L. Approvato
Tav. 5	Planimetria contesto urbano di progetto
Tav. 6	Calcolo superfici progetto lotto A
Tav. 7	Planimetria variante P.L. , Piante di progetto
Tav. 8	Profili Regolatori- tipologia architettonica lotti A e C
Tav. 9	Sovrapposizione planimetria P.L. approvato e variante
Tav. 10	Sovrapposizione acrofotogrammetria
Tav. 11	Standard parcheggi, parcheggi pertinenziali e produttivi
Tav. 12	Planimetria sup. territoriale perimetrazione P.L.
Tav. 13	Planimetria superficie fondiaria
Tav. 14	Planimetria triangolazione aree di uso pubblico
Tav. 15	Planimetria aree verdi drenanti private
Tav. 16	Planimetria Urbanizzazioni del comparto
Tav. 17	Schemi Sezioni stradali e particolari costruttivo urbanizzazioni
Tav.18	Planimetria bozza progetto sistemazione aree verdi
Tav 19	Planimetria rilievo area di decollo e doc. fotografica
Tav 20	Comparazione opere urbanizzazione Lotti A – C

allegati:

all. A	Relazione tecnica
all. B	Bozza di convenzione
all. D	Computo metrico estimativo opere urbanizzazione
all. E	Scheda previsioni di piano P.G.T.
All. F	Relazione Esame Impatto Paesistico

**Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:**

**Articolo 1 – Obbligo generale**

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Gli attuatori dichiarano e garantiscono di avere la piena disponibilità di tutte le aree oggetto d'intervento, nonché la facoltà di realizzare tutte le opere previste dalla presente, senza la necessità di ottenere ulteriori consensi. A tal fine si assumono ogni obbligo sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

**Articolo 2 – Pubblicità degli atti**

1. Il Piano di Lottizzazione P3/1, è individuato nella tav. 9A del Piano delle Regole del P.G.T. di Nembro come ambito



P3 n° 1, e la sua attuazione dovrà avvenire in conformità alle norme della presente Convenzione di variante e secondo gli elaborati tecnici richiamati in premessa, già agli atti del Comune.

### Articolo 3 – Dati plano-volumetrici

1. Gli attuatori e gli aventi causa, nel rispetto della presente convenzione e degli elaborati tecnici sopra richiamati ed agli atti del comune, potranno costruire edifici a destinazione prevalentemente artigianale – industriale, con quote percentuali a destinazione commerciale/terziaria impegnandosi a:

a) rispettare le previsioni edificatorie del PGT vigente a seguito delle sua variazione contestuale all'approvazione della variante 2 al piano attuativo P3-1, che si intendono vincolanti e non derogabili per quanto riguarda:

- superficie fondiaria (Sf): mq 18.865,20
- altezza massima (H): m 10,00 (ad eccezione lotto A ove la misura è indicata tav. 3 di PL)
- superficie coperta max (Sc): mq 8.206,36
- rapporto di copertura max (Rc): 43,5 %
- superficie lorda di pavimento max a destinazione produttiva:  
mq. 10.900,00
- di cui trasformabile in SIp terziaria/commerciale (tipologia M4-M5-M6 con esclusione di esercizi di vicinato):  
mq 6.390,00 suddivisa nei lotti:  
LOTTO A (mq 4840,00)  
LOTTO B (mq 500,00)  
LOTTO C (mq 1050,00)
- parcheggio localizzato minimo: mq 1.160,00 (parte del parcheggio localizzato e utilizzato per la strada d'accesso alla lottizzazione)
- verde da localizzare minimo: mq 700,00
- superficie drenante minima (15% Sf): mq 3.004,05
- parcheggi privati minimi: n. 158 (in relazione alle destinazioni d'uso proposte)

b) rispettare le indicazioni di progetto della presente variante al piano di Lottizzazione in merito a:

- superficie territoriale (St): mq 20.027,75
- superficie fondiaria (Sf): mq 18.865,20
- altezza massima (H): m 10,00 (ad eccezione lotto A ove la misura è indicata tav. 3 di PL)
- superficie coperta in progetto (Sc): mq 8.060,66 suddivisa in:  
\* (lotto A) mq 5223 + (lotto B) mq 1.671 + (lotto C) mq 1.166,66 =  
mq 8.060,66 < mq 8.206,36
- rapporto di copertura (Rc): 42,7277% < 43,5%
- superficie lorda pavimento a destinazione produttiva:  
mq 10.871,00 suddivisa nei lotti:  
LOTTO A (mq 5.700,00)  
LOTTO B (mq 1.671,00)  
LOTTO C (mq 3.500,00)

- di cui trasformabile in Slp terziaria/commerciale (tipologia M4-M5-M6 con esclusione di esercizi di vicinato):

LOTTO A (mq 4840,00)

LOTTO B (mq 500,00 previa variante al PL)

LOTTO C (mq 1050,00 previa variante al PL))

- superficie destinata a verde pubblico/parcheggio localizzato:

mq 1029,76+1039,53 = mq 2.069,29 > 1.860 pari a 700+1.160

- superficie drenante di progetto:

mq 3.680,42 > 3.004,05 mq

- parcheggi privati di progetto:

n° 158

- superficie a parcheggio afferente al lotto A per la destinazione terziario/commerciale:

mq 4.840,00

- superficie destinata a strada:

mq 2.186,00

- allineamenti (stradali, confine, dalle aree pubbliche) come indicato negli elaborati di PL.

La presente variante è redatta in conformità ai parametri previsti nel nuovo P.G.T. e con la medesima perimetrazione del P.L. approvato con gli effettivi confini di proprietà derivanti dai frazionamenti per la cessione delle aree interessate dal tracciato della ferrovia leggera TEB, ed una ridefinizione degli indici, senza variare la quantità di parcheggio localizzato.

c) La superficie terziario/commerciale complessiva disponibile da PGT, pari a mq 6.390,00, risulta pertanto così ripartita all'interno dei lotti funzionali:

Lotto A: SLP commerciale di mq 4.840,00 con percentuale rispetto alla SLP complessiva del lotto pari a circa 85%;

Lotto B: SLP commerciale confermata di mq 500,00 con percentuale rispetto alla SLP complessiva del lotto, pari a circa 30%. Tale superficie commerciale disponibile, sarà oggetto di specifica variante al PL qualora la proprietà lottizzante ne rilevi la necessità e ferma restando l'attuale previsione di PGT;

Lotto C: SLP commerciale confermata di mq 1.050,00, con percentuale rispetto alla SLP complessiva del lotto, pari a circa 30%. Tale superficie commerciale disponibile sarà oggetto di specifica variante al PL qualora la proprietà lottizzante ne rilevi la necessità e ferma restando l'attuale previsione di PGT;

#### Articolo 4 – Perequazione e compensazione

1. La variante al PGT vigente approvata ai fini dell'approvazione della variante al PL, eliminando l'ampliamento previsto, modifica l'applicazione dei criteri di perequazione previsti dall'art. 5.4 delle NTA del PdS,
2. La destinazione d'uso commerciale prevista dal PGT, suddivisa per lotti come al punto c) dell'art. 3 della presente convenzione, viene assegnata, nella presente variante al Piano Attuativo, esclusivamente al lotto A, nella misura massima consentita e in riferimento alla propria Slp, con l'applicazione dei criteri di perequazione e compensazione di cui al presente articolo. La destinazione d'uso commerciale relativa ai lotti B e C, attualmente pari al 30% della propria slp, potrà essere assegnata a seguito di approvazione di ulteriore apposita variante al P.L., se ancora conforme al PGT vigente al momento della presentazione della stessa, con l'applicazione dei criteri di perequazione e /o compensazione alternativa che saranno vigenti al momento dell'approvazione della suddetta variante.
3. Ai sensi della tabella relativa all'ambito P3 n° 1 delle NTA del PdR, i diritti edificatori da acquisire in aree di decollo, per cambio d'uso da produttivo a terziario per il solo lotto A, sono pari a (mq. 4.840,00 \* 40% = 1.936,00 mq) ovvero ad un valore di compensazione pari a:  
$$\text{mq } 1.936,00 \times \text{€}100/\text{mq} = \text{€}193.600$$
4. Ai fini del rispetto degli obblighi di perequazione o compensazione alternativa la ditta Prefabbricati Moioli s.p.a., in



piena proprietà ed assoluta proprietà, cede e trasferisce al Comune di Nembro, che a mezzo del Responsabile del Settore Gestione e Controllo del Territorio, arch. Domenico LEO, che accetta, l'area identificata al foglio 9 mappale 371. La parte cedente dichiara e garantisce che l'area suddetta è di esclusiva proprietà e disponibilità e che la stessa è pienamente libera da oneri e da vincoli reali e personali, da ipoteche, privilegi fiscali e relazionali.

5. La suddetta area ha superficie pari a 3.700 mq ed è identificata nel Piano dei Servizi del PGT vigente quale area di decollo con indice fondiario pari a 0,3 mc/mq e pertanto ai sensi dell'art 5.4 comma 5 del PdS si avrà:

$$\text{s.l.p. terziaria (cambio d'uso da produttivo)} = \frac{3.700 \text{ mq} \times 0,3 \text{ mc/mq}}{100 \text{ €/mq} / 250 \text{ €/mq}} = 2.775 \text{ mq}$$

6. La cessione gratuita dell'area di decollo identificata al foglio 9 mappale 371 di 3.700 mq, al Comune di Nembro e concentrazione dei diritti edificatori, in virtù dei principi di perequazione, nell'ambito del Piano di Lottizzazione di variante al P.L. III/1 di via Acqua dei Buoi, costituiscono operazioni tra loro "connesse" e poste in rapporto di reciproca dipendenza di talché i rispettivi contratti, di cessione gratuita di aree al Comune di Nembro e di Convenzione Urbanistica, da stipularsi in unico contesto, benché caratterizzati ciascuno dalla propria funzione, sono voluti come contratti tra loro collegati ed in rapporto di reciproca dipendenza.

7. La ditta Prefabbricati Moioli si impegna, a favore del Comune di Nembro, a :

- a) versare €19.500,00 a titolo di standard qualitativo a conferma di quanto concordato in sede di approvazione della precedente variante al PL;
- b) contribuire con € 15.000,00 per la realizzazione di opere sul patrimonio immobiliare del Comune di Nembro;
- c) in accordo con l'Amministrazione Comunale, l'intenzione ad assumere (ovvero far assumere dai futuri utilizzatori/proprietari), gli addetti alle nuove attività commerciali previste in progetto, privilegiando i soggetti residenti nel comune di Nembro e nei comuni contermini.
- d) in accordo con l'Amministrazione Comunale, l'intenzione ad assumere (ovvero far assumere dai futuri utilizzatori/proprietari), l'impegno alla compartecipazione alle attività del Distretto del Commercio al quale fa capo il Comune per almeno un triennio con il versamento di €5.000,00/anno

Gli impegni dei punti c) e d) troveranno concreta attuazione all'interno delle procedure di autorizzazione commerciale per Media Struttura di vendita che dovesse essere attivata

8. Per quanto sopra descritto si ritengono soddisfatti gli obblighi di perequazione stabiliti dalle NTA del Piano dei Servizi del PGT vigente;
9. Quanto dovuto ai sensi delle lettere "a" e "b" del comma 7 del presente articolo viene versato a favore del Comune contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione a mezzo.....
10. La perequazione e/o la compensazione alternativa per il lotti B e C sarà calcolata quando saranno presentate le relative richieste per l'insediamento nei lotti dell'eventuale superficie commerciale individuata come da percentuali indicate nei parametri del presente piano attuativo. Si ribadisce che con la presente Variante del P.L. nessun cambio d'uso terziario/commerciale viene concesso al lotto B e C.

#### Articolo 5 – Obbligazioni

1. Gli attuatori, in relazione al disposto dell'art. 28 V comma della Legge 1150/1942 e successive modifiche, si obbligano per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a:

- a) a realizzare sul lotto del comparto insediamenti produttivi industriali-artigianali, commerciali e terziari, conformemente alle previsioni del presente PL in variante, del PGT e del Regolamento edilizio comunale, in particolare si evidenzia l'ammissibilità degli insediamenti di attività artigianali di servizio di superficie inferiore a mq 250 non costituendo le stesse superficie di vendita ai sensi art 33 NTA del PdR del PGT;
- b) eseguire tutte le opere di urbanizzazione che si rendono necessarie ai fini dell'attuazione del P.L., sostenendone i relativi costi e cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la loro realizzazione, aree indicate nell'allegata tavola n. 14 della superficie complessiva di mq. 4.255,29 e più precisamente:
- strada di accesso e di distribuzione ai fabbricati mq. 2.186,00;
  - parcheggio pubblico mq. 1.039,53 (al netto strada di accesso alla lottizzazione);
  - verde pubblico mq. 1.029,76;
- c) realizzare e asservire all'uso pubblico per il solo lotto A i parcheggi a standard commerciale indicati nell'allegata tavola n. 09 della superficie complessiva di mq. 4.840,00 e più precisamente:
- parcheggio complessivo di mq 4.840,00
- d) realizzare le opere di urbanizzazione, secondo le prescrizioni impartite dai gestori, dei sottoservizi e dei servizi tecnici a rete, dell'Ufficio Tecnico e secondo i progetti esecutivi approvati.
- e) a farsi carico delle manutenzioni ordinarie e straordinarie delle opere di urbanizzazione e degli impianti, previsti in cessione al Comune, fino a dopo la presa in consegna degli impianti stessi da parte del Comune che avverrà successivamente a regolare collaudo di funzionamento;
- f) a farsi carico delle manutenzioni ordinarie e straordinarie di tutte le aree soggette ad asservimento di uso pubblico.
- g) a tracciare a proprie cure e spese le strade, la delimitazione dell'isolato e quant'altro interessa il piano di comparto, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione sarà riportata sulla planimetria di insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti;
- h) a versare all'Amministrazione la quota di competenza per gli "oneri di urbanizzazione secondaria" e per lo "smaltimento rifiuti" di ogni fabbricato da edificarsi nell'ambito della lottizzazione, in occasione del rilascio del relativo Permesso di Costruire. Il contributo sulle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere versato, dai proprietari dei comparti A e C, solo per l'eventuale conguaglio a favore del Comune, dovuto a maggiore incidenza della tariffa comunale rispetto all'attuale o al costo delle opere effettivamente realizzate contabilizzate ai sensi dell'art. 7 co. 4 della presente convenzione. Qualora il conguaglio sia a favore degli Attuatori nulla sarà dovuto. I proprietari del comparto B non hanno diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ma dovranno bensì versare interamente la quota del contributo relativo ai suddetti oneri di urbanizzazione primaria, determinata al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo per l'edificazione, fatta salva l'eventuale realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria;
- i) 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 lottizzazione;
- j) dichiarano di essere a conoscenza che, nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione o nell'esecuzione diretta delle opere, non sono comprese le tariffe, gli altri diritti richiesti e la messa in esercizio per l'allacciamento alle reti elettriche, del gas e di ogni altro servizio pubblico dei quali la zona interessata sia già dotata che comunque, se necessario, rimangono a carico degli attuatori;



- k) presentare idonea richiesta di permesso di costruire sia per le opere di urbanizzazione che per l'edificazione degli edifici produttivi escludendo la possibilità di procedere con la presentazione di Denuncia di inizio attività D.I.A. e Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A.
- l) richiedere, prima di ogni intervento edilizio il rilascio del permesso di costruire, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- m) versare al momento della firma della convenzione quanto definito all'art. 4.9.

#### Articolo 6 – Standard urbanistici

1. Ai sensi del PL vigente e delle norme del PdS, gli standard urbanistici risultano così determinati:

*Standard urbanistici riferiti alla destinazione d'uso produttiva*

Gli standard urbanistici dovuti per la destinazione produttiva risultano pari a mq 2.027,75, pari al 10% dell'intera superficie territoriale prevista dal PGT. Il fabbisogno risulta interamente soddisfatto per quanto previsto dal Piano dei Servizi del PGT con una superficie pari a mq 1.162,55 per aree destinante a parcheggio (come individuato nel PL originario) e mq 1.185,89 destinati a verde per un totale di 2.348,44. Per quanto sopra nulla dovrà essere monetizzato come aree a standard per tale destinazione.

Viene inoltre ceduta una porzione residuale di area verde esterna al perimetro di PL e ricompresa fra lo stesso e la linea TEB di superficie pari a mq 156,13.

*Standard urbanistici riferiti alla destinazione d'uso terziaria/commerciale:*

Per la nuova destinazione commerciale, prevista dal PGT dovranno essere reperite le ulteriori aree a servizi.

Pertanto lo standard dovuto è pari a:

S.l.p. commerciale lotto A = 4.840,00 mq

Standard terziario/commerciale lotto A dovuto = 100% S.l.p. = 4.840,00 mq

Standard terziario/commerciale lotto A reperito = 4.840,00 mq

Nel caso in cui i lotti C e B attivino una variante urbanistica finalizzata al cambio d'uso da produttivo a terziario/commerciale di cui all'art. 4 dovranno obbligatoriamente essere reperiti i relativi standard urbanistici all'interno dei lotti stessi, similmente al lotto A e nelle percentuali individuate nel piano attuativo.

2. I Lottizzanti, come previsto dall'art. 28 V comma della Legge 1150/1942 e successive modifiche, si obbligano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

a) a cedere gratuitamente al Comune di Nembro le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nella tavola n. 14 agli atti del comune, della superficie complessiva di mq. 2.069,29 reperiti all'interno e all'esterno del Piano di Lottizzazione, oltre alla strada di lottizzazione di mq 2.186,00.

b) ad assoggettare ad uso pubblico le aree per servizi interne al Piano di Lottizzazione reperite per la destinazione terziaria/commerciale ed aventi una superficie pari a mq 4.840,00 per il lotto A, interamente destinata a parcheggio. Tali aree soddisfano interamente la previsione di P.G.T. e quanto previsto dal Piano dei Servizi, per cui non dovrà essere monetizzata nessuna area standard. L'asservimento di dette aree all'uso pubblico avverrà secondo con le modalità di cui all'art. 16 della presente convenzione.

c) ad assumersi a carico tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate nel Piano di Lottizzazione P3/1, e sua relativa variante indicate nelle tavole di progetto agli atti del comune e conformi allo stesso per caratteristiche e dimensioni.

d) la proprietà lottizzante del lotto C si impegna a realizzare le opere relative ai propri standard di parcheggio,

marciapiedi e verde pubblico con i relativi impegni economici, nel momento in cui richiederà il permesso di costruire relativo all'immobile che intenderà realizzare, con i parametri urbanistici definiti nel piano volumetrico di variante approvato e relativo computo di spesa specifico, le opere sono meglio evidenziate nella tavola 20.

#### Articolo 7 – opere di urbanizzazione primaria

1. Gli Attuatori, in relazione al disposto dell'art. 28 V comma della Legge 1150/1942 e successive modifiche, si obbligano per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto, sinteticamente descritte in seguito, da concordare e da approvare da parte del Comune (con un progetto esecutivo da presentarsi successivamente all'approvazione del piano):
  - *rete stradale* – Dovrà essere realizzata con massicciata stradale in sabbia ghiaia dello spessore di cm. 50, compreso il sovrastante strato di pietrisco calcareo rullato di 15 cm; successivamente si dovrà provvedere alla pavimentazione bituminosa costituita da uno strato di tout-venant bitumato dello spessore di cm. 10 e successivo manto di usura in bitulite dello spessore di cm. 3.
  - *marciapiedi* - dovranno essere formati da massicciata in sabbia e ghiaia dello spessore di 30 cm. e stabilizzato da 15 cm con sovrastante caldana in cls. dello spessore minimo di cm. 10 armata con rete elettrosaldata, 20x20 diametro 5 mm. Sottofondo in sabbia e ghiaietto spessore minimo cm. 4 e sovrastante autobloccanti color rosso, tipo Urbe Roccia, trattati in superficie con materiale al quarzo e dello spessore minimo di cm. 6, mentre i bordi di contenimento verso le strade dovranno essere realizzati in granito 12 x 25 cm. In corrispondenza degli accessi carrali le caratteristiche costruttive del marciapiede dovrà garantire la resistenza ai carichi carrali, dovranno essere formati da massicciata in sabbia e ghiaia dello spessore di 50 cm. e stabilizzato da 15 cm con sovrastante caldana in cls. dello spessore minimo di cm. 10 armata con rete elettrosaldata, 20x20 diametro 8 mm. Sottofondo in sabbia e ghiaietto spessore minimo cm. 6 e sovrastante autobloccanti color rosso, tipo Urbe Roccia, trattati in superficie con materiale al quarzo e dello spessore minimo di cm. 8.
  - *percorso pedonale*: dovrà essere formato da massicciata di sottofondo in ghiaia dello spessore di 30 cm, con sovrastante pavimentazione in calcestre dello spessore minimo di 15 cm, con contenimento con tavole di legno. Il percorso pedonale dovrà essere dotato dell'impianto di illuminazione. La staccionata in legno di castagno, secondo i disegni di tipo corrente sul territorio di Nembro, dovrà essere posizionata lungo tutto il percorso fiancheggiante la Roggia Morlana. Gli innesti del percorso, in prossimità della strada e dei marciapiedi, dovranno avere le medesime caratteristiche dei marciapiedi stessi.
  - *ponte di collegamento ciclabile*: il previsto ponte ciclopedonale previsto di collegamento tra la pista esistente su via Colombera e la prevista pista sul mappale \_\_\_ dovrà consentire l'attraversamento della roggia Morlana e garantire i carichi e sovraccarichi idonei al transito ciclopedonale previsti dalla normativa vigente. La struttura prevista per la realizzazione potrà essere in ferro o legno, con tipologie d'uso utilizzate nella realizzazione della pista ciclopedonale esistente. I materiali e la tipologia costruttiva dovranno essere meglio definiti in sede di presentazione autorizzativa delle opere di urbanizzazione, e concordati preventivamente con l'ufficio tecnico lavori pubblici e sottostare alle eventuali prescrizioni degli Enti Gestore e Proprietario della Roggia.
  - *segnaletica orizzontale e verticale* – la segnaletica dovrà essere realizzata in conformità del nuovo



regolamento di attuazione del codice della strada, da definire preventivamente approvato dal comando di polizia municipale e l'ufficio tecnico comunale.

- **impianto di illuminazione pubblica e seconda tubazione** – l'impianto sarà eseguito dagli attuatori in accordo con il Comune e in conformità del vigente Piano Regolatore dell'Illuminazione Pubblica approvato con d.C.C. n° 30/2008, stabilendo fin da ora che le caratteristiche dell'impianto saranno tali da armonizzarlo a quello già esistente nelle aree pubbliche limitrofe. Il consumo di energia elettrica e la relativa manutenzione saranno a carico del Comune solo dopo la consegna dell'impianto stesso, a seguito di regolare collaudo e prova di funzionamento. Le spese relative all'allaccio e al collaudo saranno a totale carico degli attuatori, altresì la manutenzione fino alla presa in carico, che dovrà avvenire entro trenta giorni dal superamento positivo del collaudo e dovrà essere effettuato entro e non oltre sessanta giorni dalla comunicazione di ultimazione delle opere relative, così come previsto dal successivo articolo 12. Il collaudo è affidato sin da ora al gestore dell'impianto di pubblica illuminazione Comunale. Oltre alla normale tubazione, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 40 L. 166/2002, dovrà essere posizionato lungo tutto il tracciato pedonale e sotto il marciapiede, due linee (cavidotti di adeguata dimensione, conformi alle norme tecniche UNI e CEI pertinenti, per il passaggio di cavi di telecomunicazioni e di altre infrastrutture digitali) a disposizione del Comune composta da tubazione in PVC corrugato serie pesante, diametro cm 16, con pozzetti intervallati ogni m 20 (e cambio di direzione) delle dimensioni di cm 30x30 senza fondo e con coperchio in ghisa come già evidenziato nella tavola progettuale n. 14 agli atti del comune;
- **fognatura e rete idrica, distribuzione gas metano**: Eventuali opere di adeguamento delle reti, a servizio del nuovo insediamento, saranno a carico degli attuatori e dovranno essere progettate ed eseguite secondo le indicazioni dei rispettivi gestori;
- **rete energia elettrica, telefonica e telecomunicazioni**: Si precisa che il posizionamento della cabina enel nonché la sua progettazione e realizzazione dovrà essere definito con l'ufficio tecnico. Eventuali opere di adeguamento delle reti, a servizio del nuovo insediamento, saranno a carico degli attuatori e dovranno essere progettate ed eseguite secondo le indicazioni dei rispettivi gestori;
- **sistemazione aree verdi**: le aree destinate a spazi verdi saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo concordato e approvato dall'ufficio tecnico comunale, che dovrà mirare ad un adeguato inserimento delle opere nel contesto e dovrà prevedere l'impianto di essenze arboree e arbustive in quantità e qualità adeguata ai luoghi e alle sue finalità, nonché impianto di irrigazione completo in opera su tutte le aree verdi;
- **parcheggi pubblici**: gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere predisposti in analogia a quanto prescritto con l'art. 6 comma a) "rete stradale" e dovranno essere completi di segnaletica stradale, illuminazione, sottoservizi.  
Si prevedono due tipologie di parcheggio:
  - a) **Parcheggi a raso all'aperto** - dovranno essere formati da massicciata in sabbia e ghiaia dello spessore di 50 cm., il sovrastante strato di pietrisco calcareo rullato di 15 cm; successivamente si dovrà provvedere alla pavimentazione bituminosa costituita da uno strato di tout-venant bitumato dello spessore di cm. 10 e successivo manto di usura in bitulite dello spessore di cm. 3. I bordi di contenimento dovranno essere realizzati in granito dimensioni 12 x 25 cm.
  - b) **Parcheggi al piano terreno su pilotis** - dovranno essere realizzati con pavimentazione tipo industriale dotato di apposite pendenze per lo smaltimento delle acque con finitura al quarzo e antipolvere, giunti di dilatazione in pvc. Gli impianti a servizio saranno valutati in sede di progetto esecutivo.

Tutte le opere di urbanizzazione saranno definite prima della loro progettazione e realizzazione con gli uffici tecnici comunali e da essi approvati.

L'elenco di cui sopra, nonché quanto contenuto negli elaborati del Piano di Lottizzazione e dei progetti delle opere di urbanizzazione, si intende non esaustivo, con la conseguenza che è comunque a carico degli Attuatori quanto non previsto ma inerente la corretta realizzazione di tutte le opere eseguite a perfetta regola d'arte, allo scopo di renderle fruibili (comprensivo anche dei contratti e degli allacci alle singole forniture, demandando alla sola fase di collaudo la voltura delle utenze a favore del Comune).

2. Tutte le opere dovranno essere conformi alla normativa vigente, con particolare riferimento al Regolamento Edilizio comunale, alle prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale e degli enti competenti, nonché alle prescrizioni riportate sui provvedimenti edilizi autorizzativi.
3. Il costo delle citate opere, ammonta ad € 824.228,16 come da computo metrico allegato. Tale costo sarà ulteriormente verificato in sede di rilascio del permesso di costruire o D.I.A.
4. L'importo delle opere di urbanizzazione all'art.3 sono comprensive dell'importo lavori di opere urbanizzazione che saranno eseguiti completamente a carico della proprietà lottizzante, contemporaneamente alla richiesta di permesso di costruire dell'edificio nel relativo lotto C. (Importo pari a €42.627,23 ricadenti all'interno della proprietà del lotto C per opere di urbanizzazione, oltre all'importo stimato per la realizzazione dello standard di parcheggio interno al lotto C pari a €47.250,00).

Il tutto meglio rappresentato nella tavola specifica n° 18 con legenda in apposita colorazione per le opere inerenti lavorazioni nel lotto C.

5. Le opere di urbanizzazione previste nel P.L., dovranno essere contabilizzate secondo il bollettino della camera di commercio di Bergamo n. 2/2003 scontato del 15%, così come previsto nella convenzione originaria.
6. In attuazione, delle disposizioni di cui all'art. 122 comma 8 del DPR 163/2006 come modificato dal DLgs 152/2008 -Codice dei contratti pubblici-, per l'affidamento dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione, gli Attuatori si impegnano 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 DLgs 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 DLgs 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 dei soggetti attuatori.
7. Le manutenzioni delle opere di urbanizzazione e degli impianti, previsti in cessione al Comune e non ad asservimento di uso pubblico, saranno a carico dello stesso solo dopo la presa in consegna degli impianti stessi che avverrà successivamente a regolare collaudo di funzionamento.

#### **Articolo 8 – Termine per gli adempimenti**

1. I lottizzanti realizzano le opere di urbanizzazione e cedono le aree in un'unica fase, comprendente sia la formazione del parcheggio, degli ingressi, del verde pubblico e della strada di penetrazione prospiciente i lotti A, B, C, che verranno ultimati e collaudati prima o contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità dei locali-ed entro i tre anni previsti al p.to 6 del presente articolo. A tale scopo il proprietario lottizzante del lotto B, si impegna a rendere libera l'area dal momento in cui saranno depositati i disegni esecutivi e sarà rilasciata il relativo Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria.



2. Le opere di urbanizzazione primaria, asservite ad uso pubblico, costituite dai parcheggi ai piani interrati degli edifici saranno realizzate contestualmente agli edifici.
3. L'arretramento delle proprietà A - B - C per il tracciato della nuova strada di P.L. avverrà con allineamento delle recinzioni; inoltre la fascia di area posta a confine con la tramvia di proprietà Eredi Ghilardi sarà destinata a verde pubblico, allo scopo di dare continuità al verde presente nelle aree attigue poste a nord e a sud di proprietà rispettivamente del Demanio e della Provincia, mantenendo i distacchi progressivi del tracciamento previsto nel P.L. approvato.
4. Il parcheggio ad uso pubblico di pertinenza al lotto A, avrà orari di apertura concomitanti con quelli della prima apertura e dell'ultima chiusura delle attività presenti nell'insediamento commerciale. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di modificare gli orari di apertura e chiusura, al di fuori degli orari stabiliti al punto precedente, in concomitanza di sopravvenute necessità di carattere pubblico (manifestazioni, spettacoli, ecc.).

Gli attuatori si obbligano a procedere alla stesura del tappeto d'usura, dei materiali di finitura della pavimentazione, della segnaletica orizzontale definitiva, della piantumazione delle aiuole presenti nel parcheggio pubblico, a seguito dell'intervento edilizio sul lotto privato, e comunque previo nulla osta del Comune;

5. Gli attuatori si obbligano per sé, e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione previste (ad esclusione di quanto previsto ai commi 2 e 5), nonché ad attuare gli impegni di cui all'art. 5 della presente convenzione, entro 3 (tre) anni, dalla data della sottoscrizione della presente convenzione. Potranno essere concesse proroghe semestrali previa revisione degli impegni assunti con la presente.
6. Ogni variante al progetto di cui alla presente convenzione dovrà essere preventivamente approvata dalle parti.
7. Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità per i fabbricati che verranno realizzati all'interno del Piano di Lottizzazione, se non quando, gli attuatori o chi per essi, abbiano adempiuto agli obblighi inerenti la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria e al loro collaudo, anche parziale.

#### **Articolo 9 – Durata della convenzione**

1. La durata della presente convenzione, è definita in anni dieci decorrenti dalla data di approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione in variante e del quale la presente convenzione è parte integrante.
2. I Lottizzanti si obbligano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare comunque il Piano di Lottizzazione III/1 in variante ora P3-1 entro dieci anni dalla data della stipula della presente convenzione. Il piano s'intenderà realizzato se verrà edificato il 60% (sessanta per cento) della volumetria complessiva prevista e completata la realizzazione delle opere di urbanizzazione progettate e collaudate.
3. Qualora alla predetta scadenza, risultasse solo la mancata edificazione di alcuni fabbricati o porzioni degli stessi, a fronte dell'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste e le stesse collaudate, nonché assolti dagli Attuatori tutti gli altri impegni assunti, gli stessi non perderanno la potestà edificatoria di tali aree, secondo quanto già previsto dal presente Piano di Lottizzazione fatta salva la possibilità del Comune di addivenire a diverse scelte urbanistiche da esprimersi mediante variante al PGT vigente.

#### **Articolo 10 -- garanzie**

1. A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere in oggetto e degli impegni assunti con la presente, si dà atto che gli Attuatori hanno già costituito una cauzione mediante polizza fidejussoria n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/2014

emessa da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, immediatamente escutibile a prima richiesta e per un importo di €1.000.000. La predetta fidejussione dovrà essere rinnovata automaticamente fino allo svincolo rilasciato dal Comune;

2. L'importo della cauzione, che in corso d'opera potrà essere ridotto in relazione alle opere realizzate e certificate dal collaudatore, e fatto salvo l'eventuale ricostituzione secondo l'importo originario, è stato calcolato in relazione all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, maggiorato dell'interesse composto annuo del 2,5% e comprensivo delle spese di progettazione, di direzione dei lavori, oneri della sicurezza, del collaudo e dell'IVA dovuta per legge.
3. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proprietario autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare, fatte salve naturalmente per il Comune di Nembro le altre rivalse di Legge.
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al presente articolo, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di arce nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 12 della presente, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **Articolo 11 – intervento sostitutivo**

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione degli Attuatori ed a spese dello stesso, rivalendosi nei metodi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a sessanta giorni.

#### **Articolo 12 – collaudo**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione, gli Attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere corredata da:
  - a. dichiarazione di conformità delle opere realizzate e rispetto alla normativa vigente e al progetto approvato;
  - b. certificati di conformità o collaudo degli impianti realizzati, corredati dagli allegati previsti dalla normativa di settore;
  - c. elaborati "as built" (su supporto cartaceo e informatico) che rappresentino esattamente quanto realizzato anche con riferimento alla localizzazione delle reti interrate;
  - d. piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
  - e. documentazione contabile degli effettivi importi sostenuti, anche ai fini della verifica delle somme scomputate/scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.

In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

2. Entro trenta giorni successivi alla presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori, il tecnico collaudatore, designato dal comune, procederà nel termine di sessanta giorni ad esperire gli opportuni



- accertamenti. Il verbale di collaudo favorevole redatto e trasmesso all'Amministrazione costituirà, decorsi sessanta giorni dalla notifica al Comune, atto di accettazione formale delle opere dell'Amministrazione comunale.
3. Tutte le opere di urbanizzazione ed i relativi impianti passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Nembro entro 4 (quattro) anni dalla stipula della presente convenzione e previo accertamento sia della loro buona regolare esecuzione mediante collaudo che dell'avvenuta consegna delle certificazioni di conformità degli impianti.
  4. Con il deposito del verbale di collaudo favorevole viene trasferito, ad eccezione di quanto previsto dagli artt. 6 e 12, a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree in cessione e non quelle asservite ad uso pubblico, onere che sino a che tale passaggio non avvenga, rimarrà a carico degli Attuatori.
  5. In caso di inadempienza del Comune, gli attuatori potranno effettuare, a proprie spese, una verifica dello stato delle opere e della loro conformità al progetto. La comunicazione al Comune delle risultanze, se positive, nella forma del Certificato di Regolare Esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori, terrà luogo del collaudo favorevole ai fini dell'estinzione della cauzione e varrà ai fini della decorrenza dei termini di cui al punto 4 del presente articolo.
  6. Ai sensi dell'art. 235 del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163), 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.
  7. I lottizzanti assumono a carico le spese inerenti l'incarico, che l'Amministrazione comunale affiderà a tecnico abilitato per l'eventuale collaudo in corso d'opera e per quello finale delle urbanizzazioni previste dal Piano di Lottizzazione III/1 ora P3 n. 1.

#### **Articolo 13 – opere del verde**

1. L'Amministrazione Comunale in ogni caso non prenderà in carico le opere a verde pubblico (comprensivo delle essenze arboree e arbustive, impianto d'irrigazione e opere complementari), se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento della vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione.
2. A tale scopo, decorso due anni dalla completa realizzazione delle opere suddette e comunque dal collaudo positivo delle stesse a norma dell'art. 12, gli Attuatori dovranno richiedere al competente ufficio comunale una visita di sopralluogo che accerti la corretta ed integrale esecuzione del progetto convenuto e le condizioni di attecchimento delle essenze e di manutenzione generale del manto erboso.
3. La fideiussione per le opere a verde viene stabilita forfettariamente in €20.000 (diciottomila/00) pari al 2% della fideiussione succitata (di cui all'art. 10) e verrà svincolata a seguito dell'esito favorevole del sopralluogo di cui al paragrafo precedente. Tale svincolo costituisce la presa in carico delle opere a verde e a partire da tale conseguentemente il Comune se ne assume gli obblighi inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. La fideiussione sopra determinata funge anche da garanzia ai sensi dell'art. 1667 del Codice Civile.

#### **Articolo 14 – deroghe e modifiche**

1. L'Amministrazione si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico. In sede di esame del progetto esecutivo del fabbricato potranno essere, inoltre, consentite modificazioni a condizione che non vengano alterate le caratteristiche generali del piano di Lottizzazione.
2. Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. sono consentiti ai Lottizzanti in fase d'esecuzione e senza la necessità di approvare una preventiva variante al Piano di Lottizzazione, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione del Piano stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

#### **Articolo 15 – spese**

1. Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, dell'accatastamento della cabina enel, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo degli Attuatori, i quali chiedono i benefici fiscali previsti per legge 28 giugno 1943 n. 666, modificata dalla Legge 21 luglio 1961 n. 707, dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865, oltre all'applicazione di altri eventi benefici più favorevoli, ivi comprese le aliquote IVA vigenti nel tempo, costituendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del PGT di Nembro.

#### **Articolo 16 – trasferimento delle obbligazioni**

1. Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione, vengono assunte dagli attuatori, per sé o loro aventi causa a qualsiasi titolo. Essi s'impegnano nel caso di trasferimento anche parziale della proprietà da inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni ed in quale misura, impegnandosi a consegnare copia di tutti gli atti al Comune di Nembro non appena registrati e trascritti. Resteranno tuttavia obbligati in solido con gli acquirenti al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione sino al termine di validità della convenzione.

#### **Articolo 17 – disciplina e controversie**

1. Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. Qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente Convenzione sarà devoluta al tribunale competente per materia e per territorio.

#### **Articolo 18 – trascrizioni**

1. Gli Attuatori dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni altro diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che possa a lui competere in dipendenza della presente convenzione ed al riguardo sollevare il sig. Conservatore dei Registri Immobili da ogni responsabilità.



Articolo 19

1. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere l'atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Letto e sottoscritto,

IL COMUNE DI NEMBRO

Arch. Domenico Leo

GLI ATTUATORI:

Soc. Eredi di Ghilardi Giacomo

Prefabbricati Moioli s.p.a.

Immobiliare STE.FED. srl

EREDI DI GHILARDI GIACOMO S.A.S.  
di GHILARDI MAURO S.C.  
Sede: NEMBRO (BG) - Via Mayr, 7  
Tel. 035 / 520707  
Partita IVA 02006710163  
Sig. \_\_\_\_\_  
Prefabbricati  
Moioli s.p.a.

Le Parti sottoscrivono ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod.Civile le previsioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 e 16.

IL COMUNE DI NEMBRO

Arch. Domenico Leo

GLI ATTUATORI:

Soc. Eredi di Ghilardi Giacomo

Prefabbricati Moioli s.p.a.

Immobiliare STE.FED. srl

EREDI DI GHILARDI GIACOMO S.A.S.  
di GHILARDI MAURO S.C.  
Sede: NEMBRO (BG) - Via Mayr, 7  
Tel. 035 / 520707  
Partita IVA 02006710163  
Sig. \_\_\_\_\_  
Prefabbricati  
Moioli s.p.a.

## DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 9 DEL 27-02-2014

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art. 124, D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Certifico io sottoscritto Responsabile del Settore Affari Generali su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 12-03-2014 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi e cioè fino al 27-03-2014

Nembro, li 12-03-2014

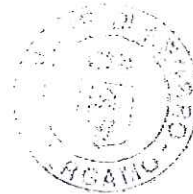


Il Responsabile del Settore AA.GG.  
Laura Dordi

### COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO CONSILIARI (art. 125, D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Si certifica che del presente atto è stata data comunicazione ai Capi Gruppo consiliari in data 12-03-2014

Nembro, li 12-03-2014



Il Responsabile del Settore AA.GG.  
LAURA DORDI

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art. 134 D. Leg. 18/8/2000, n. 267 )

Si certifica che la suesposta deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del comma 3 dell'art. 134 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in data 22-03-2014

Nembro, li 22-03-2014

Il Segretario Comunale  
Dott. Salvatore Alletto