

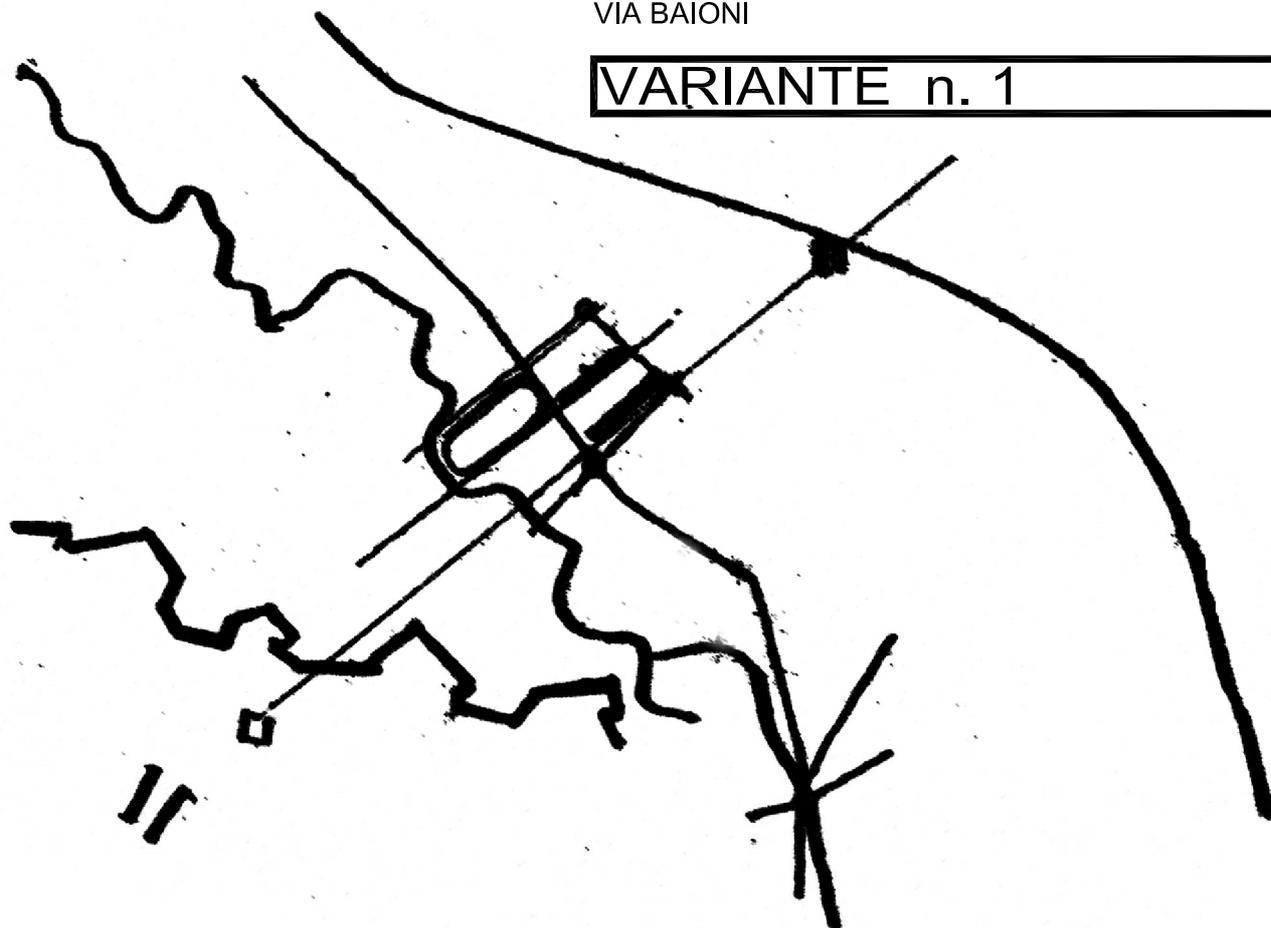
# PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE AREA

## ABB SACE

VIA BAIONI

**VARIANTE n. 1**



Committente:

**CONCA FIORITA S.r.l.**

corso Venezia, 16 - Milano

---

Allegato

## SCHEMA DI CONVENZIONE

# G

variante uno

---

Data	giugno '11
	luglio '13
	dicembre '13

---

Aggiornamento  
settembre '14

---

### Studio Architetto Alberto Bertasa

via Morzenti, 6 - 24128 Bergamo

tel. 035/06.02.075 fax 035/06.02.030

e-mail: bertarch@studiobertasa.com

Progetto:

Archh. Alberto Bertasa, Giovanni Dossena, Michele Locatelli

Gruppo di lavoro:

Arch. Stefano Berlendis, Geom. Mario Giassi

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
VARIANTE N.1**

INDICE

Premessa

Art.1 Disposizione preliminari

Art.2 Modifiche alla convenzione originaria

Art.3 Allegati

Art.4 Spese

**SCHEMA DI MODIFICA ALLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI BERGAMO E LA SOCIETA' CONCA FIORITA S.R.L. IN DATA 25/09/2009, ATTUATIVA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "ABB SACE"**

**TRA**

**CONCA FIORITA S.r.l.**, con sede in Milano via Manzoni n.9, capitale sociale € 20.000,00, iscritta al registro delle imprese di Milano al n. 13213810156 in persona del legale rappresentante Bresciani Claudio, (il "**soggetto attuatore**")

**E**

**II COMUNE DI BERGAMO**, con sede in Bergamo, Piazza Matteotti n. 27, codice fiscale 80034840167, nella persona del dirigente pro-tempore, il quale agisce nella sua qualità di legale rappresentante del Comune di Bergamo, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

**Il Comune di Bergamo e il soggetto attuatore**

(di seguito congiuntamente le "**Parti**" o singolarmente la "**Parte**")

\* \* \* \*

**PREMESSO CHE**

- La società Conca Fiorita S.r.l. è unica, piena ed esclusiva proprietaria ed ha la disponibilità dei seguenti immobili, facenti parte del complesso edilizio sito in Bergamo tra la via Baioni, la via Pescaria, la via Crescenzi e la via Pinetti e precisamente:
  - porzione di fabbricato in corso di costruzione sviluppantesi da terra a cielo, con annessa area scoperta, il tutto confinante:
  - a nord-est: con la via Crescenzi;
  - a sud-est: con la via Pinetti;
  - a sud-ovest: con la via Baioni e le p.lle 797, sub 702,2102,2101 e 56;
  - a nord-ovest: con la via Pescaria;

e riportato nel Catasto Fabbricati al fl.16, con i seguenti dati:

P.Illa	Sub	Via	Piano	Consistenza	A.U.
797	703	Pescaria	T	6750	5676
797	704	Baioni	T-1-2-I	in corso di costruzione	

Il suolo su cui sorge il complesso edilizio, di cui sono parte gli immobili in oggetto, costituisce in Catasto Terreni le p.lle 797 di Ha 02.10.93 E.U. e 5676 di are 65.42 E.U.

- in data 25/09/2009, con rogito n. 48207 rep. del notaio Stefania Russo, è stata sottoscritta tra il Comune di Bergamo e il soggetto attuatore una convenzione urbanistica (la "Convenzione originaria"), attuativa del Programma Integrato d'Intervento "ABB SACE" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 Prop. Del. in data 16/04/2009, divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 03/06/2009;
- in particolare, il Programma Integrato d'Intervento sopra citato prevede la realizzazione di una s.l.p. a destinazione produttiva pari a m<sup>2</sup> 11.333, una s.l.p. a destinazione residenziale pari a m<sup>2</sup> 16.733 (mc 50.199), una s.l.p. a destinazione terziario/commerciale pari a m<sup>2</sup> 2.330 ed un'altezza massima prevista per gli edifici in progetto pari a 10 piani fuori terra;
- il Programma Integrato d'Intervento sopra citato prevede, inoltre, a carico del soggetto attuatore, la realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per un costo preventivato di € 3.340.000 a fronte di oneri dovuti ex legge di € 2.683.235, oltre la ristrutturazione, a titolo di "standard qualitativo", dell'impianto sportivo comunale "Campo Utili" per un costo preventivato di € 3.560.000;
- a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28/06/2010, è stato sottoscritto in data 29/03/2011, n. 50691 rep. notaio Stefania Russo, tra il Comune di Bergamo e il soggetto attuatore un Accordo transattivo, ex articolo 11 della legge 241/90, relativo alla modifica della convenzione urbanistica stipulata in data 25/09/2009;
- in particolare, ai fini che qui rilevano, l'Accordo transattivo sopra citato prevede la riduzione della s.l.p. approvata di una quota pari a m<sup>2</sup> 3.800 (da m<sup>2</sup> 30.996 a m<sup>2</sup> 26.596) e la riduzione dell'altezza massima prevista per gli edifici in progetto da 10 a 7 piani fuori terra, a fronte di una proporzionale riduzione dell'onere relativo alle opere di interesse pubblico poste a carico dell'intervento per un importo pari a € 912.919,31, oltre alla compensazione dei maggiori costi di riprogettazione dell'intervento e delle opere pubbliche previste a titolo di "standard qualitativo" (Campo Utili) per un importo di € 75.000;
- sulla scorta degli impegni assunti con l'atto transattivo sopra citato, il soggetto attuatore ha presentato al Comune di Bergamo in data 30/06/2011, la richiesta di approvazione della variante urbanistica al Programma Integrato d'Intervento "ABB SACE";
- con deliberazione n. [ ] in data [ ] il Consiglio Comunale ha approvato la variante al Programma Integrato d'Intervento "ABB SACE", modificando gli obblighi contenuti nella Convenzione originaria:

#### **CONSIDERATO CHE**

- si rende necessario recepire nella Convenzione originaria, gli elementi novativi e integrativi costituenti le modifiche approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. [ ] in data [ ], al fine di aggiornare il quadro degli obblighi che il soggetto attuatore è tenuto ad assumere.

Ciò premesso, le Parti convengono di novare parzialmente ed integrare la Convenzione originaria:

## **Articolo 1**

### **Disposizioni Preliminari**

- 1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante della presente convenzione (la "Convenzione modificativa") e si intendono espressamente richiamati.
- 1.2 Il soggetto attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione modificativa.

## **Articolo 2**

### **Modifiche alla Convenzione originaria**

- 2.1 L'art. 4, comma 1, della convenzione originaria è soppresso e sostituito dal seguente:
  1. Il soggetto attuatore per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo potrà realizzare, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti costituenti la variante al Programma Integrato d'Intervento, interventi di nuova edificazione privata con altezza massima pari a n. 7 (sette) piani fuori terra, così ripartiti per destinazione d'uso:

a - residenziale – terziario, s.l.p.	m <sup>2</sup> 15.596
b - commerciale, s.l.p.	m <sup>2</sup> 2.500
c - produttivo, s.l.p.	m <sup>2</sup> 8.500
d - asilo nido, s.l.p.	m <sup>2</sup> 440
- 2.2 L'art. 8, commi 1 e 3, della convenzione originaria è soppresso e sostituito dal seguente:
  1. Il soggetto attuatore, in relazione alle previsioni della variante al P.I.I., si impegna a cedere gratuitamente in proprietà al Comune di Bergamo le aree destinate a standard urbanistici per una superficie di m<sup>2</sup> 5.991 (aree a parco e sala civica) ed ulteriori cessioni per allargamenti stradali pari ad una superficie di m<sup>2</sup> 611, come individuate nella tavola 3.5 "*Parametri urbanistici e standard*" alla variante di P.I.I.
  2. Il soggetto attuatore si obbliga inoltre, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assoggettare a servitù di uso pubblico perpetuo e gratuito le aree destinate a servizi, per una superficie complessiva di m<sup>2</sup>. 14.917, individuate nella tavola 3.5 "*Parametri urbanistici e standard*" alla variante di P.I.I.
- 2.3 L'art. 10, commi 1 e 2, della convenzione originaria è soppresso e sostituito dal seguente:
  1. Il soggetto attuatore, per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, individuate nella tavola 3.8 "*Progetto opere di urbanizzazione e standard qualitativi*" e descritte

nell'allegato E "*Relazione economica*" alla variante di P.I.I., nel rispetto delle norme del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni, vigenti al momento dell'esecuzione delle singole opere:

a1	Rotatoria via Crescenzi-via Pescaria		
a2	Allargamento via Cresenzi		
a3	Allargamento via Pinetti		
a4	Parco Pubblico interno al P.I.I.		
a5	Sistemazione via Baioni		
a6	Percorso ciclopedonale via Pinetti		
<b>TOTALE OO.UU I° ARROTONDATO</b>			€ <b>1.400.000,00</b>
<b>Opere di urbanizzazione secondarie</b>			
a7	Formazione sala civica		€ <b>1.000.000,00</b>
<b>TOTALE</b>			€ <b>2.400.000,00</b>

- 2.4 L'art. 12 della convenzione originaria è soppresso e sostituito dal seguente:
1. Le aree pubbliche che competono al Programma Integrato d'Intervento e necessarie a soddisfare il fabbisogno di servizi da cedere e/o asservire gratuitamente all'uso pubblico standard ex legge sono quantificate in m<sup>2</sup> 17.227.
  2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e alle esigenze verificate in sede di elaborazione e con l'approvazione della variante al Programma Integrato d'Intervento, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree per servizi da asservire all'uso pubblico o da cedere gratuitamente al Comune, ai sensi del comma 1, per una superficie netta di m<sup>2</sup> 19.055, individuate nella tavola 3.5 "*Parametri urbanistici e standard*" alla variante di P.I.I.
- 2.5 L'art. 13, comma 2, della convenzione originaria è soppresso e sostituito dal seguente:
1. L'entità e le caratteristiche costruttive e tecnologiche del progetto di ristrutturazione dell'impianto sportivo comunale "Campo Utili" da realizzare, individuate nella tavola 3.8 "*Progetto opere di urbanizzazione e standard qualitativi*" e descritto nell'allegato E "*Relazione economica*" allegato alla variante di P.I.I., saranno esattamente e definitivamente stabilite nel progetto esecutivo dell'opera che il soggetto attuatore si obbliga a presentare entro i termini stabiliti dall'allegato "Cronoprogramma", nell'ambito dell'importo di spesa di € 3.700.000,00.

La copertura dell'importo mancante di € 600.000,00 sarà a carico dell'Amministrazione Comunale di Bergamo

2. Per quanto non oggetto della presente Convenzione modificativa restano confermati tutte le previsioni e gli obblighi di cui alla Convenzione originaria e all'atto di modifica della Convenzione di PII sottoscritto in data 29.03.2011 rep. N. 50691 Notaio Russo.

### **Articolo 3**

#### **Allegati**

- 3.1 Il progetto di variante al Programma Integrato d'Intervento, costituito dai seguenti allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. [ ] in data [ ], è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione modificativa:

#### *Tavole di analisi*

Tav. 1.1 estratti

#### *Proposta di P.I.I.*

Tav. 3.1 progetto planivolumetrico

Tav. 3.2a progetto: planimetrie piani interrati, terra, 1°-2°

Tav. 3.2b progetto: planimetrie piani 3°-10°

Tav. 3.3 progetto: profili e sezioni

Tav. 3.4 progetto: dimensionamento

Tav. 3.5 parametri urbanistici e standard

Tav. 3.6 progetto: distanze, fili fissi, definizione altezza degli edifici

Tav. 3.8 progetto: opere di urbanizzazione e standard qualitativi

Tav. 3.9a inserimenti fotografici

Tav. 3.9b inserimenti fotografici

Tav. 3.9c inserimenti fotografici

Tav. 3.10 campo utili – planimetria di raffronto

Tav. 3.11 profili ambientali

All. A Relazione tecnica

All. E Relazione economica

All. F Norme tecniche di attuazione

All. G Schema di convenzione

All. M Valutazione di compatibilità con il P.T.C.P.

- 3.2 Il Comune e il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti pubblici allegati alla deliberazione sopra citata, depositati negli originali del Comune,

individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione modificativa.

#### **Articolo 4**

##### **Spese**

Tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, comprese quelle relative ai successivi atti trasferimento di proprietà e di costituzione di servitù di uso pubblico in favore del Comune, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione delle previsioni e degli impegni previsti dalla presente convenzione, sono a carico del soggetto attuatore