N. 76 O.d.G.

COMUNE DI BERGAMO
Consiglio Comunale

N. 78 Registro C.C.
N. 35 Prop. Del.

Oggetto: approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate ed approvazione definitiva della variante al Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2".

Verbale dell'ordine del giorno trattato dal Consiglio comunale in seduta pubblica in data **6 giugno 2017**

Marzia Marchesi - Presidente

SINDACO
1 – Gori Giorgio

CONSIGLIERI

2 – Amaddeo Diego
~~3 – Benigni Stefano~~
4 – Bruni Federica
5 – Camerlingo Massimo
6 – Carretta Niccolò
7 – Cassina Marta
~~8 – Ceci Gianfranco~~
~~9 – D'Aloia Tommaso~~
~~10 – De Rosa Davide~~
11 – Deligios Ezio
12 – Eynard Nicola
13 – Fracassi Fabio
~~14 – Gallone Alessandra~~
~~15 – Gregorelli Fabio~~
~~16 – Magni Emilia~~
17 – Marchesi Marzia
18 – Milesi Viviana
~~19 – Minuti Danilo~~
~~20 – Nespoli Denise~~
21 – Ongaro Luciano
~~22 – Paganoni Simone~~
~~23 – Pecce Luisa~~
~~24 – Ribolla Alberto~~
25 – Riccardi Francesca
26 – Rota Ferruccio
27 – Russo Romina
28 – Serra Massimiliano
~~29 – Tentorio Franco~~
30 – Tognon Paola
~~31 – Tremaglia Andrea~~
32 – Vergalli Alberto
~~33 – Zenoni Marcello~~

Presenti all'inizio della trattazione n. 18

ASSESSORI
Angeloni Giacomo
Brembilla Marco
Ciagà Graziella Leyla
Gandi Sergio
Ghisalberti Nadia
~~Marchesi M. Carolina~~
Poli Loredana
Valesini Francesco
Zenoni Stefano

Partecipa il segretario generale dott. Daniele Perotti.

AL CONSIGLIO COMUNALE

2 4 MAG. 2017

COMUNE DI BERGAMO

SERVIZIO
22 MAG. 2017
FINANZIARIO

AREA POLITICHE DEL TERRITORIO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISITCA, ERP
PROGETTO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Bergamo 19/5/2017 29

N. Del.. 35-17
N. Dir. 16-17
Fascicolo: VI.2/F0132-16

AII'On.le Giunta Comunale
per l'inoltro al Consiglio Comunale
SEDE

OGGETTO: Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate ed approvazione definitiva della Variante al Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 Reg. C.C. / n. 7 Prop. Del. in data 20/02/2017, è stata adottata la Variante al Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2", composta dai seguenti elaborati:

Allegati A
A1 - Relazione tecnico -economica
A2 - Norme tecniche di attuazione

Allegati B - Stato di fatto
B1 - Inquadramento territoriale - scala 1:50.000/1:10.000
B2 - Estratto aerofotogrammetrico e PGT - scala 1:1.000
B3 - Documentazione catastale ante demolizione - scala 1:200
B4 - Rilievo post demolizioni - scala 1:500
B5 - Stato di fatto – Planimetria generale - scala 1:1000
B6 - Stato di fatto – Superfici coperte e volumi esistenti - scala 1:500
B7 - Documentazione fotografica

Allegati C - Progetto urbanistico - architettonico
C1 - Progetto e contesto - scala 1:2.000
C2 - Progetto planivolumetrico - scala 1.500
C3 - Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico - scala 1.500
C4 - Planimetria generale coperture - scala 1.500
C5 - Planimetria indicativa livello 0 e livello -1 - scala 1.500
C6 - Sezioni e prospetti - scala 1.400
C7 - Sezioni e prospetti - scala 1.400
C8 - Viste di studio ingombro volumetrico
C9 - Studio del Traffico

Allegati D - Progetto opere di urbanizzazione
D1 - Planimetria generale – Fognatura - scala 1.500
D2 - Planimetria generale – Impianti tecnologici - scala 1.500
D3 - Planimetria generale – Aree a verde e spazi pedonali - scale varie
D4 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII – Reti tecnologici e fognatura - scala 1.200
D5 - Lotto 1 - Sistemazione via Berlese – Reti tecnologici e fognatura - scala 1.200
D6 - Lotto 1 - Sistemazione Nuova Strada – Fognatura e impianti tecnologici - scala 1:200
D7 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII – Profili stradali - scala 1:200
D8 - Lotto 1 - Sistemazione Nuova Strada – Profili stradali longitudinali e trasversali - scala 1:200
D9 - Lotto 1 - Via Berlese e Nuova strada – Profili fognature acque bianche e nere - scala 1:200

D10 - Particolari costruttivi
D11 - Computo metrico-estimativo di massima
D12 - Relazione Tecnica
Allegato E - Lotti funzionali e cronoprogramma
Allegato F - Schema di convenzione
Allegato G - Capitolato edilizia convenzionata
Allegato H - Progetto di fattibilità nuovo centro anziani standard di qualità
Allegato I - Studio di Fattibilità – Rotonda di Via Corridoni
I1 - Relazione e quadro economico
I2 - Elaborato grafico
Elaborati PGT oggetto di modifica e rettifica
PS0b - Apparato normativo - Parte 2_Catalogo dei servizi di progetto (estratti PGT vigente e di modifica)
PS1 - La città dei servizi: l'offerta (estratti PGT vigente e di rettifica)
PS2bis - La città dei servizi: Strumenti di attuazione (estratti PGT vigente e di rettifica)
PR7 - Assetto urbanistico generale (estratti PGT vigente e di rettifica)

- la Variante adottata prevede una modifica sostanziale del P.I.I. originario attraverso una diversa impostazione planivolumetrica; la riduzione della volumetria edificatoria complessiva (da mc 42.500 a mc 40.000), con destinazioni d'uso coerenti al P.I.I. originario; la modifica della tipologia delle attrezzature pubbliche di interesse generale ivi previste, in base alle nuove esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale; la ridefinizione dei lotti funzionali e del relativo cronoprogramma; la realizzazione di una quota di volumetria residenziale, pari a mc 2.500, a prezzo di cessione convenzionato a soggetti aventi i requisiti previsti in materia di edilizia agevolata, per un periodo di venti anni, in luogo dell'obbligo di convenzionamento all'affitto a canone convenzionato per una durata di dieci anni;
- in particolare, la Variante adottata prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, per un costo preventivato in euro 2.054.703,38, a totale scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in analogia a quanto già previsto nella convenzione del P.I.I. originario;
- in analogia agli obblighi finanziari previsti nella convenzione del P.I.I. originario, la Variante adottata prevede la realizzazione di "standard qualitativi", aggiuntivi alle opere di urbanizzazione sopra citate, per un importo pari a euro 400.000;
- in particolare, la variante prevede la realizzazione, all'interno dell'intervento, di un nuovo centro anziani di circa mq 150, per un costo preventivato in euro 250.000, oltre alla realizzazione di nuova rotatoria su via Corridoni, per un costo preventivato in euro 341.600, opere poste a parziale compensazione del contributo dovuto sul costo di costruzione, per la quota parte eccedente la somma complessivamente dovuta a titolo di standard qualitativo, pari a euro 400.000, secondo le modalità già previste nella convenzione del P.I.I. originario;
- ai sensi dell'art. 92, comma 1 ed dell'art. 14, commi 2 e 3, della L.R. 12/2005, gli atti ed elaborati della Variante sono stati depositati presso la Segreteria Generale e presso la Direzione Pianificazione Urbanistica, nonché pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune, per la presa visione al pubblico dal 06/03/2017 al 20/03/2017, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi quindici giorni, entro il termie del giorno 04/04/2017;
- entro il termine del giorno 04/04/2017, sono pervenute al Protocollo Generale del Comune n. 7 osservazioni, mentre n. 1 osservazione è pervenuta oltre il termine fissato, allegate alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale;
- le osservazioni presentate sono state esaminate dal competente ufficio, che ha predisposto le relative proposte tecniche di controdeduzione, allegate alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale, con i seguenti esiti:
  - parzialmente accogliibili: osservazioni nn. 2-3-5-6-7-8;
  - non accogliibili: osservazioni nn. 1-4.

Considerato che:

- l'accoglimento parziale delle osservazioni nn. 2-3-6-7 comportano la modifica dei seguenti elaborati allegati alla deliberazione di adozione della Variante:
  A1 - Relazione tecnico-economica
  A2 - Norme Tecniche di Attuazione
  C1 - Progetto e contesto - scala 1:2.000

C2 - Progetto planivolumetrico - scala 1.500
C3 - Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico - scala 1.500
C4 - Planimetria generale coperture - scala 1.500
C5 - Planimetria indicativa livello 0 e livello -1 - scala 1.500
D1 - Planimetria generale – Fognatura - scala 1.500
D2 - Planimetria generale – Impianti tecnologici - scala 1.500
D3 - Planimetria generale – Aree a verde e spazi pedonali - scale varie
D4 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII – Reti tecnologici e fognatura - scala 1.200
D5 - Lotto 1 - Sistemazione via Berlese – Reti tecnologici e fognatura - scala 1.200
D7 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII – Profili stradali - scala 1:200
E - Lotti funzionali e cronoprogramma
F - Schema di convenzione
H - Progetto di fattibilità spazio polivalente per attrezzature pubbliche di quartiere

Elaborati PGT oggetto di modifica e rettifica

PS0b - Apparato normativo - Parte 2_Catalogo dei servizi di progetto (estratto PGT di modifica)

Visti:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.;
- l'art. 42, comma 2, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e considerato,

SI PROPONE

1. di approvare, in esito all'esame delle osservazioni pervenute, le relative proposte di controdeduzione, allegate alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale;
2. di approvare la Variante al Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2", composta dagli elaborati citati in premessa, così come modificati a seguito degli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate;
3. di approvare le conseguenti modifiche al Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005, e rettifiche agli atti del PGT, ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della L.R. 12/2005, composte dagli elaborati citati in premessa, così come modificati a seguito degli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate;
4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa, né diminuzione di entrata;
5. di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera a) del D.lgs 33/2013 e s.m.i., recante il "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*", ai fini dell'efficacia degli atti assunti in tema di pianificazione e governo del territorio.

Bergamo

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Claudio Coppola

Il Dirigente
Arch. Giorgio Cavagnis

L'assessore alla Riqualificazione Urbana,
Edil. Pubb e Priv. Patrimonio immobiliare
FRANCESCO VALESINI

L'assessore alla
Pianificazione Territoriale e Mobilità
STEFANO ZENONI

COMUNE DI BERGAMO

AREA POLITICHE DEL TERRITORIO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISITCA, ERP

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 la proposta di cui sopra risponde ai requisiti tecnici, funzionali e procedurali per cui si esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Bergamo, 19/5/2017

IL RESPONSABILE DI DIREZIONE
Arch. Giorgio Cavagnis

AREA SERVIZI GENERALI E SICUREZZA
DIREZIONE SERVIZI FINANZIARI E TRIBUTI

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'assessore alla *Riqualificazione Urbana, Edil. Pubb e Priv. Patrimonio immobiliare* Francesco Valesini, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs 267/2000, accertata la rispondenza alle condizioni procedurali, anche ai fini fiscali e finanziari, si esprime parere _____sotto l'aspetto contabile.
Si attesta altresì, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, che la relativa spesa di € _____ imputata al Cap--_____ (Imp.) del bilancio IN CORSO è finanziata con_____

Bergamo,_____

IL RESPONSABILE DI DIREZIONE

AREA SERVIZI GENERALI E SICUREZZA
DIREZIONE ASSISTENZA AGLI ORGANI
SERVIZIO CONSIGLIO E GIUNTA

Vista ed esaminata la proposta con la relativa documentazione, nonché i pareri espressi, non si formulano rilievi ai fini della regolarità della pratica.

IL RESPONSABILE

_____

Ai sensi dell'art. 27, comma 2, dello Statuto Comunale, si esprime parere _____di legittimità.

Bergamo, 25 MAG. 2017

IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Daniele Perotti

COMUNE DI BERGAMO

AREA POLITICHE DEL TERRITORIO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, ERP
PROGETTO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Variante al Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2"

PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 1

PROTOCOLLO: E0089756 P.G. del 03/04/2017

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 04/04/2017 (Avviso deposito n. U0057167 P.G.)

OSSERVANTE:	**Studio Associato ING. ROBERTO FALETTI – P.I. MARCO ZENUCCHI**
A NOME E PER CONTO DI:	/
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	**Variante Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2"**

ANALISI OSSERVAZIONE

L'osservante, in riferimento alla nuova realizzazione della nuova strada di collegamento tra le vie Berlese e Galimberti, rileva che l'area in oggetto risulta già congestionata con poche aree di sosta e che nella revisione del progetto i parcheggi sono stati ridotti a n. 30 posti auto. Chiede di ripristinare il progetto iniziale con aree di sosta pari a n. 80 posti auto.

CONTRODEDUZIONE

In relazione all'osservazione presentata, si chiarisce la Variante al P.I.I. adottata prevede, a fronte della riduzione del peso insediativo, una dotazione di aree per parcheggi pubblici a servizio del comparto, pari a mq 1.434 (per circa n. 80 posti auto a raso), che risulta superiore al fabbisogno di legge (art. 8.1 Piano dei Servizi).
Si evidenzia inoltre che la soluzione planivolumetrica contenuta nella Variante al P.I.I. adottata risulta migliorativa dal punto di vista della fruizione delle aree di sosta, in quanto distribuite tutte a raso e in modo più baricentrico all'interno del comparto, oltre a consentire la realizzazione di tutti i parcheggi pubblici contestualmente al primo lotto di intervento (entro il 28/05/2021), a differenza del progetto vigente che demandava la realizzazione della maggior parte dei parcheggi, previsti in struttura, all'ultimo lotto di intervento. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

ESITO CONTRODEDUZIONE

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta **NON ACCOGLIBILE**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 2

PROTOCOLLO: E0090263 P.G. del 03/04/2017

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 04/04/2017 (Avviso deposito n. U0057167 P.G.)

OSSERVANTE:	**DON GIANANGELO RAVIZZA**
A NOME E PER CONTO DI:	**PARROCCHIA SAN LORENZO MARTIRE**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	**Variante Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2"**

ANALISI OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che nella planimetria di progetto (rif. allegati D03 e D07) è rappresentata graficamente una modifica alle aree della "Chiesa parrocchiale di San Lorenzo Martire di Redona". In particolare, il Sagrato risulta privato di un'area di forma triangolare di superficie pari a circa 180 metri quadrati, oltre che di un filare di n. 4 esemplari arborei ad alto fusto, al fine di ampliare e regolarizzare la piazza, come citato nella Relazione tecnico-economica allegata alla Variante al P.I.I. adottata. La Parrocchia comunica di non aver intenzione di modificare il Sagrato della Chiesa, così come esistente allo stato attuale dei luoghi, rimanendo disponibile a valutare proposte per un eventuale intervento di riqualificazione limitatamente all'area asfaltata attorno al Monumento dei Caduti, per raccordo della nuova piazza alla pavimentazione esistente.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

In relazione all'osservazione presentata, si chiarisce che il perimetro delle opere di urbanizzazione (1 lotto), individuato negli allegati alla Variante al P.I.I. adottata, esclude le aree di proprietà della Parrocchia San Lorenzo Martire dagli interventi posti a carico del soggetto attuatore del P.I.I..
Si specifica altresì che il disegno della nuova piazza in progetto, riportato negli elaborati della Variante al P.I.I. adottata, risulta indicativo e sarà definito in sede progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
Si propone in ogni caso di esplicitare, nella Relazione tecnico-economica, che l'intervento per il raccordo della nuova piazza alla pavimentazione esistente potrà essere eventualmente limitato all'area asfaltata attorno al Monumento dei Caduti, previo accordo con la Parrocchia San Lorenzo Martire.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata, modificando i seguenti allegati alla Variante al P.I.I. adottata:

- A1 - Relazione tecnico-economica

ESITO CONTRODEDUZIONE

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

APPROVATO
CON MODIFICHE

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 3

PROTOCOLLO: E0090543 P.G. del 04/04/2017

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 04/04/2017 (Avviso deposito n. U0057167 P.G.)

OSSERVANTE:	**MILVO FERRANDI**
A NOME E PER CONTO DI:	/
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	**Variante Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2"**

TESTO OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che l'Amministrazione comunale tenga presenti e faccia proprie le osservazioni e i suggerimenti, frutto di un intenso e faticoso lavoro di sintesi, per quanto rapido (data la ristrettezza dei tempi concessi per le osservazioni), dei vari contributi forniti dai residenti di Redona, argomentati e illustrati nelle sezioni relative alle Osservazioni Specifiche presentate. In particolare, chiede quanto segue:

PARTE I: RILIEVI URBANISTICI

1 - AUTORIMESSE PRIVATE SOTTO SPAZI PUBBLICI

a. che nessuna autorimessa privata venga prevista sotto le aree che verranno cedute al Comune, in particolare sotto la nuova piazza (vedi ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE 1.a);
b. che tutte le aree a verde, anche quelle a "verde pubblico" non siano cedute al Comune, ma vengano assoggettate solo all'"uso pubblico" regolato da apposita convenzione;
c. che, nel caso venga accolta l'osservazione relativa alla nuova mobilità del quartiere che si propone, con la formazione di una "nuova zona 30" e di un nuovo parcheggio pubblico, arretrato rispetto alla nuova strada tra via Berlese e via Galimberti, (con conseguente arretramento dei tre fabbricati C1,C2, C3 e leggera modifica in riduzione del "verde di uso pubblico - vedi ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE 1.c) che anche questo parcheggio venga assoggettato "all'uso pubblico" e non alla cessione al Comune, nel caso sotto di esso venissero realizzate anche solo parzialmente delle autorimesse private;
d. vengano modificati di conseguenza tutti gli elaborati di piano, dalle Tavole, alla Relazione, alla bozza di Convenzione.

2 - VISIBILITÀ DEL VECCHIO NUCLEO DI REDONA

a. che i nuovi fabbricati che delimiteranno la piazza, (il nuovo "padiglione" e "l'edificio a gradoni") siano ulteriormente arretrati dalla via Leone XIII per consentire una migliore percezione del suddetto nucleo, ed in particolare del Campanile della vecchia chiesa minore di S. Lorenzo, da un punto di vista ubicato sul marciapiede di via Leone XIII, all'altezza del cancello delle Suore Sacramentine, che da accesso anche alla Scuola Materna Tito Legrenzi;
b. che, volendo mantenere la continuità (condivisibile) del filo delle costruzioni su via Leone XIII, tra l'edificio de "Le Piane" e il nuovo "edificio a gradoni", quest'ultimo sia allora abbassato di un piano, portando l'altezza del primo gradone a due soli piani fuori terra invece dei tre previsti e arretrando a sua volta il secondo gradone di almeno 8-10 metri e conseguentemente modificando anche l'andamento dei gradoni superiori. L'esatta

posizione dovrebbe essere verificata in sito con la preventiva messa in opera di dime, per garantire la visione della maggior parte possibile del Campaniletto e dell'abside della vecchia chiesa;
c. la volumetria che eventualmente si perde in questa rimodellazione del fabbricato "A1" potrebbe essere recuperata con un risvolto volumetrico "ad elle" dello stesso fabbricato fino all'edificio "A2" lasciando, naturalmente, la maggior parte del piano terra a porticato passante aperto verso il verde pubblico o di uso pubblico. Tale soluzione darebbe una definizione spaziale alla piazza che assumerebbe così una sua "misura "più raccolta e più propria per questo spazio pubblico.

3 - RUOLO DEL COSIDDETTO "PADIGLIONE"

a. di precisare nella Relazione che la costruzione definita "il Padiglione" (Edificio A3) debba essere costituita da un alto porticato coperto di circa 300 mq di superficie massima con altezza massima di 7 metri con caratteristiche di piastra sospesa, a sbalzo sui quattro lati, sotto cui, con pianta libera, può essere inserita una superficie commerciale massima complessiva, parzialmente anche su due piani, di circa 180 mq, con pareti molto vetrate, occupate preferibilmente da più di una destinazione, seppur privata, di interesse generale (es.: Caffè letterario, edicola, tabaccheria, cartolibreria, bar di incontro e sosta anche per giovani e bambini, ecc.). La dimensione e l'esatta localizzazione del volume dovrebbero essere verificate con un plastico in scala adeguata e/o con la posa di dime;
b. probabilmente la costruzione va arretrata di almeno 4/5 metri rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto, rispetto alla via Leone XIII;
c. l'effetto prospettico, per chi entra nella nuova piazza da via Leone XIII, deve essere ben diverso da quella della "muraglia" o del "mausoleo" riportato nell'immagine-simbolo in testata di ogni elaborato di progetto. La caratteristica principale del "padiglione" dovrebbe essere quella della leggerezza e della trasparenza, attenuata con pareti molto finestrate tali da creare uno specifico effetto di luminosità, sia diurno che notturno (Vedi ALLEGATO all'Osservazione 3.c).

4 - LA NUOVA PAVIMENTAZIONE DELLA VIA LEONE XIII RESA PEDONALE E QUOTE DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE ALTEZZE DEI DIVERSI EDIFICI

a. che la pavimentazione della zona pedonale venga estesa anche allo spazio antistante, davanti alle Scuole Elementari fino alla cancellata in ferro, dal Monumento ai Caduti fino alla Roggia Serio Inferiore, spazio attualmente occupato dal mercatino settimanale; così come, all'altra estremità della Via Leone XIII, sul fianco del Polo Civico, la pavimentazione venga completata fino ai portoni di accesso alle due corti private, come opera di urbanizzazione primaria;
b. che, se pur indicativamente, venga modificato il disegno all'esterno del perimetro del P.I.I., salvaguardando la continuità del vialetto pedonale alberato della Parrocchia che dal Monumento ai Caduti sale verso la chiesa Maggiore di S. Lorenzo e salvaguardando la fascia verde esistente in prossimità della chiesa stessa, riportando anche nelle planimetrie (Tavole C04 e C05) sia i cipressi che gli ulivi posti a fianco delle scale che dal livello strada salgono ai portoni di ingresso della chiesa maggiore;
c. che vengano indicate in una apposita tavola, mancante, al piede di ognuno degli otto edifici previsti la quota del terreno originario attuale (piano della vecchia fabbrica) e quella di spiccato fuori terra degli edifici di progetto corrispondenti al nuovo livello del terreno (piano del verde e piano della piazza) previsto dal progetto stesso.

5 - NUOVI COLLEGAMENTI PEDONALI NEL VERDE

a. che sia realizzato il prolungamento del percorso pedonale già previsto dal progetto tra gli edifici B1 e B2 fino ai parcheggi sulla nuova strada di collegamento tra Via Berlese e Via Galimberti;
b. che sia realizzato un nuovo percorso pedonale tra gli edifici C2 e C3 fino a raggiungere ed incrociare quello previsto dal progetto proveniente dalla via Berlese, tale da proseguire in prossimità del cedro deodara (cedro

dell'Himalaya) esistente passando in aderenza alla parte superiore del parcheggio pubblico, fino a raggiungere la piazza (Vedi ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE 5.a-b).

6 - SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (CENTRO ANZIANI)

che la superficie di mq 150 previsti dal progetto al piano terra dell'edificio A1, da cedersi al Comune, unitamente al suo spazio retrostante scoperto di circa 70 mq, debba comunque essere confermata dal Piano come attrezzatura pubblica per usi di interesse generale aggregativo, dove il Comune potrà inserirvi quanto necessario al quartiere (ambulatorio, ufficio partecipativo, osservatorio della realtà del quartiere, ecc.), indipendentemente dalla scelta che potrà effettuare il "Centro Anziani".

7 - ALLOGGI CONVENZIONATI

a. che gli 800 mq previsti dalla convenzione del 2009 per la realizzazione di 10/12 alloggi da destinare all'affitto, da assegnarsi a soggetti a basso reddito aventi gli opportuni requisiti di legge, siano confermati anche in questa nuova Convenzione, poiché in questo si ravvisano le caratteristiche più proprie, per il quartiere, di uno standard di qualità, piuttosto che nella nuova rotatoria sulla Via Corridoni che può essere facilmente sostituita da una più piccola e senza la necessità di demolire una parte dell'esistente parco pubblico Molino Baertsch;
b. che, in via alternativa, almeno una parte degli alloggi previsti per la vendita a prezzi calmierati, sia destinata all'affitto per almeno 12 anni;
c. che, sempre in alternativa, vengano ceduti al Comune anche 2 alloggi sopra agli spazi già previsti per le Attrezzature Pubbliche (eventuale Centro Anziani o altro).

8 - TEMPI DI ATTUAZIONE E SANZIONI

che vengano previste forme di garanzia tali da assicurare almeno la realizzazione completa della prima fase dei lavori, rappresentata dalla formazione della piazza con i suoi tre edifici A1, A2, A3; dalla costruzione completa della nuova viabilità e dei relativi parcheggi, e l'entrata in vigore della zona pedonale sulla Via Leone XIII, anche mediante aumento delle fidejussioni già previste e/o l'applicazione di adeguate penalità per ogni giorno di ritardo nel completamento dei lavori.

9 - CONTINUITÀ DELLA CICLOPISTA

a. che tra le opere di urbanizzazione del P.I.I. "Redona Centro 2" venga prevista anche la continuità del tratto di percorrenza ciclabile dalla nuova strada (tra via Berlese e via Galimberti) alla via Legrenzi (ciclopista esistente presso il Centro Famiglia). Si propone, al riguardo, che con l'introduzione di una "Zona 30" su via Berlese, il tratto di questa strada verso la via Corridoni, sia previsto in due sensi di marcia, in considerazione anche della sua larghezza attuale. Più precisamente: senso unico ciclabile in uscita dal quartiere verso via Corridoni e un senso unico ciclabile in entrata verso il quartiere da via Corridoni, fino alla nuova ciclopista prevista dal P.I.I.
b. che nella realizzazione della nuova rotonda su via Corridoni si prevedano anche i percorsi ciclabili con i relativi attraversamenti stradali, secondo quanto previsto anche da BiciPlan. Si propone che la nuova rotonda abbia un diametro leggermente minore di quello previsto dallo studio del Centro Studi Traffico e sia spostata rispetto alla posizione attuale in maniera tale da salvaguardare il Parco attuale.
c. che la realizzazione dell'intero percorso dalla via Berlese alla via Legrenzi sia sostenuta dagli operatori del P.I.I. con standard di qualità per il quartiere e/o se necessario integrata da un intervento diretto del Comune prevedendolo nei suoi strumenti urbanistici e in quelli di programmazione delle Opere Pubbliche.

PARTE II: ASPETTI VIABILISTICI E DELLA MOBILITÀ

1 - Azione prioritaria: Realizzare una Zona 30 lungo Via Leone III, Via Berlese e Via Baertsch e lungo un tratto della nuova Via Berlese-Galimberti.

2 - Spostamento dell'accesso a Via Berlese (ora in curva) dal ramo a nord della roggia al ramo a sud (quello in uso attualmente) per allontanarlo dalla scuola e dalla piazza e per ridurre la velocità in ingresso alla Via in modo funzionale al mantenimento di una Zona 30.

3 - Modificare leggermente la disposizione degli stalli di sosta nella parte intermedia di Via Berlese per aumentarne il numero e, allo stesso tempo, far loro svolgere la funzione di disassatori stradali (e quindi riduttori di velocità a costo basso o nullo).

4 - Cogliere l'opportunità irripetibile offerta dal progetto Redona Centro per realizzare l'attraversamento ciclabile della circonvallazione, collegando Redona attraverso la zona di intervento: 1) a ciclabili esistenti al di là della circonvallazione (percorso A3); e 2) a ciclabili previste dal Biciplan attraverso Via V Alpini (Percorso A4).

5 - Verificare e confermare la reale necessità di una rotatoria in Via Corridoni.

6 - In caso di conferma della rotatoria, renderla percorribile ai ciclisti e prevedere spazio adeguato per i pedoni.

7 - Rendere Via Grismondi transitabile ai velocipedi.

In relazione all'osservazione presentata, si formulano le seguenti controdeduzioni alle singole richieste avanzate:

PARTE I: RILIEVI URBANISTICI

1 - AUTORIMESSE PRIVATE SOTTO SPAZI PUBBLICI

Si chiarisce che sotto le aree da cedere al Comune non è prevista alcuna realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate che potranno essere sviluppate al di sotto delle aree da asservire all'uso pubblico, così come individuate nell'Allegato "C03 - Aree da cedere, Aree asservite ad uso pubblico" e specificato all'art. 8 dello schema di convezione allegati alla Variante al P.I.I. adottata. Si precisa altresì che le uniche aree verdi previste in cessione al Comune sono quelle relative all'arredo urbano degli spazi pubblici di progetto.
Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

2 - VISIBILITÀ DEL VECCHIO NUCLEO DI REDONA

Si specifica che il progetto urbanistico relativo alla Variante al P.I.I. adottata è stato esaminato positivamente dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 15/12/2016, a seguito di opportune modifiche progettuali richieste dalla stessa Commissione, nella seduta del 27/10/2016, proprio in ordine al contenimento delle altezze dei nuovi edifici prospicienti la nuova piazza e rispetto agli edifici esistenti prospicienti via Berlese.
Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

3 - RUOLO DEL COSIDDETTO "PADIGLIONE"

Si specifica che il disegno architettonico del nuovo "padiglione", riportato negli elaborati della Variante al P.I.I. adottata, risulta del tutto indicativo e sarà definito in sede di rilascio del relativo titolo edilizio. Si propone, in ogni caso, di accogliere la richiesta di limitare l'altezza massima del nuovo edificio a 7 metri fuori terra.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

4 - LA NUOVA PAVIMENTAZIONE DELLA VIA LEONE XIII RESA PEDONALE E QUOTE DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE ALTEZZE DEI DIVERSI EDIFICI

a. Si accoglie la richiesta di estendere il perimetro di intervento delle opere di urbanizzazione anche allo spazio davanti alle Scuole Elementari fino alla cancellata in ferro (ad eccezione delle aree di proprietà della Parrocchia) e fino ai portoni di accesso alle due corti private adiacenti il Polo Civico, rimandando al progetto esecutivo la definizione esatta della zona pedonale pavimentata.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.
b. Per quanto concerne la sistemazione dello spazio relativo al sagrato della Parrocchia si rimanda alla controdeduzione all'osservazione n. 2, presentata da Don Gianangelo Ravizza.
Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.
c. Si specifica che le quote di riferimento dei caposaldi altimetrici e delle altezze degli edifici in progetto sono riportate nella tavola "C02 - Progetto planivolumetrico" allegata alla Variante al P.I.I. adottata.
Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

5 - NUOVI COLLEGAMENTI PEDONALI NEL VERDE

Si ritengono difficilmente realizzabili i percorsi proposti a causa del dislivello esistente tra la nuova strada di progetto ed il verde ad uso pubblico interno al comparto, che interferirebbe con la realizzazione dei parcheggi coperti pertinenziali agli edifici C1-C2-C3. Si confermano pertanto i collegamenti già previsti, a nord e sud, degli edifici C1 e C3. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

6 - SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (CENTRO ANZIANI)

Si accoglie la richiesta di destinare la superficie da cedere al Comune, a titolo di standard qualitativo, per usi di interesse generale aggregativo di quartiere, al fine di rendere più flessibile l'utilizzo del nuovo spazio pubblico, senza vincolarlo ad un uso specifico. Si propone pertanto di accogliere la richiesta avanzata.

7 - ALLOGGI CONVENZIONATI

Si sottolinea che la quota di edilizia a prezzo di vendita convenzionato risulta destinata a soggetti in possesso dei medesimi requisiti prescritti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale agevolata, analogamente a quanto previsto dalla convenzione del P.I.I. originario per la quota di edilizia convenzionata all'affitto.
Si propone pertanto di confermare la quota di edilizia residenziale convenzionata prevista nello schema di convenzione allegato alla Variante al P.I.I. adottata dal Consiglio Comunale, così come definita in base agli indirizzi dell'A.C., anche in relazione alle pattuizioni intervenute nell'iter di revisione del P.I.I.

8 - TEMPI DI ATTUAZIONE E SANZIONI

Si richiama quanto già previsto nello schema di convenzione allegato alla Variante al P.I.I. adottata, circa l'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione e standard qualitativi previsti dal progetto entro il 28/05/2021 (rif. art. 16), contestualmente alla fine lavori degli edifici del 1° lotto d'intervento, nonché a prestare idonee garanzie fideiussorie di importo pari al costo effettivo delle medesime risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo approvato (rif. art. 21). Si propone pertanto di confermare quanto già previsto nello schema di convenzione e, pertanto, di non accogliere la richiesta avanzata.

9 - CONTINUITÀ DELLA CICLOPISTA

Si ritiene difficilmente praticabile il collegamento ciclabile proposto tra la nuova strada di progetto e l'inizio della ciclopista esistente presso il Centro Famiglia in via Legrenzi, in virtù dei limitati calibri stradali esistenti e delle costruzioni presenti tra il viadotto della circonvallazione e la via Legrenzi. Si propone, in ogni caso, di approfondire la fattibilità tecnica delle soluzioni prospettate in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione. Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

PARTE II: ASPETTI VIABILISTICI E DELLA MOBILITÀ

1 - Azione prioritaria: Realizzare una Zona 30 lungo Via Leone XIII, Via Berlese e Via Baertsch e lungo un tratto della nuova Via Berlese-Galimberti

Si condivide l'opportunità di realizzare una Zona 30 lungo Via Leone III, Via Berlese e Via Baertsch e lungo un tratto della nuova Via Berlese-Galimberti. Si propone, in ogni caso, di approfondire la fattibilità tecnica della soluzione prospettata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

2 - Spostamento dell'accesso a Via Berlese (ora in curva) dal ramo a nord della roggia al ramo a sud (quello in uso attualmente) per allontanarlo dalla scuola e dalla piazza e per ridurre la velocità in ingresso alla Via in modo funzionale al mantenimento di una Zona 30

In relazione alla proposta di controdeduzione di cui al punto precedente, si propone di approfondire la fattibilità tecnica della soluzione prospettata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

3 - Modificare leggermente la disposizione degli stalli di sosta nella parte intermedia di Via Berlese per aumentarne il numero e, allo stesso tempo, far loro svolgere la funzione di disassatori stradali (e quindi riduttori di velocità a costo basso o nullo)

In relazione alla proposta di controdeduzione di cui ai due punti precedenti, si propone di approfondire la fattibilità tecnica della soluzione prospettata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

4 - Cogliere l'opportunità irripetibile offerta dal progetto Redona Centro per realizzare l'attraversamento ciclabile della circonvallazione, collegando Redona attraverso la zona di intervento: 1) a ciclabili esistenti al di là della circonvallazione (percorso A3); e 2) a ciclabili previste dal Biciplan attraverso Via V Alpini (Percorso A4)

In relazione alla proposta di controdeduzione di cui al precedente punto 9, si propone di approfondire la fattibilità tecnica della soluzione prospettata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

5 - Verificare e confermare la reale necessità di una rotatoria in Via Corridoni

Si conferma la necessità di regolarizzare l'incrocio tra le vie Corridoni, Baertsch e V Alpini, attraverso la realizzazione di una nuova rotatoria stradale, così come appurato dallo studio del traffico allegato alla Variante al P.I.I. adottata. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

6 - In caso di conferma della rotatoria, renderla percorribile ai ciclisti e prevedere spazio adeguato per i pedoni

In relazione alla proposta di controdeduzione di cui al precedente punto 9, si propone di approfondire la fattibilità tecnica della soluzione prospettata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

7 - Rendere Via Grismondi transitabile ai velocipedi

Si rimanda ogni valutazione dell'intervento proposto agli uffici comunali competenti per l'eventuale inserimento nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

Per tutto quanto sopra esposto, si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione presentata, modificando i seguenti allegati alla Variante al P.I.I. adottata:

- A1 - Relazione tecnico-economica
- C1 - Progetto e contesto
- C2 - Progetto planivolumetrico
- C3 - Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico
- C4 - Planimetria generale coperture
- C5 - Planimetria indicativa livello 0 e livello -1
- D1 - Planimetria generale – Fognatura
- D2 - Planimetria generale – Impianti tecnologici
- D3 - Planimetria generale – Aree a verde e spazi pedonali
- D4 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII – Reti tecnologici e fognatura
- D5 - Lotto 1 - Sistemazione via Berlese – Reti tecnologici e fognatura
- D7 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII – Profili stradali
- E - Lotti funzionali e cronoprogramma
- F - Schema di convenzione
- H - Progetto di fattibilità spazio polivalente per attrezzature pubbliche di quartiere
- Elaborati PGT oggetto di modifica e rettifica:
  PS0b - Apparato normativo - Parte 2_Catalogo dei servizi di progetto (estratto PGT di modifica)

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

OSSERVAZIONE N. 4

PROTOCOLLO: E0090799 P.G. del 04/04/2017

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 04/04/2017 (Avviso deposito n. U0057167 P.G.)

OSSERVANTE:	**ZANETTI ONORINO**
A NOME E PER CONTO DI:	**U.O. IMMOBILIARE S.R.L.**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	**Variante Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2"**

ANALISI OSSERVAZIONE

L'osservante, in riferimento al progetto originario del P.I.I. che prevedeva una dotazione di parcheggi pubblici coperti di 80 posti auto prospicienti la nuova strada da realizzare che, per ubicazione e tipologia, soddisfacevano le esigenze delle attività oggi presenti, considerato che:

- a seguito della variante al P.I.I. elimina gli 80 posti auto coperti inserendo, ai lati della nuova strada, solamente 25 posti auto a raso scoperti;
- tale soluzione non tiene assolutamente in conto la carenza di posti auto della zona e certamente non qualifica e migliora, come gli standard dovrebbero garantire, la fruibilità ed il miglioramento della qualità della vita, inoltre le attività già insediate da tempo vengono fortemente penalizzate;

chiede

che venga modificata la variante di P.I.I., ripristinando il progetto originario, condiviso, che preveda gli 80 posti auto coperti prospicienti la strada nuova da realizzare.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

In relazione ai contenuti dell'osservazione ed alla richiesta avanzata, si rimanda alla controdeduzione all'osservazione n. 1, presentata dallo Studio Associato ing. Roberto Faletti – p.i. Marco Zenucchi.
Si propone pertanto di <u>non accogliere</u> la richiesta avanzata.

ESITO OSSERVAZIONE

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta **NON ACCOGLIBILE**

OSSERVAZIONE N. 5

PROTOCOLLO: E0090841 P.G. del 04/04/2017

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 04/04/2017 (Avviso deposito n. U0057167 P.G.)

OSSERVANTE:	**MARIA CLAUDIA PERETTI**
A NOME E PER CONTO DI:	**ITALIA NOSTRA – SEZIONE DI BERGAMO**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	**Variante Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2"**

L'osservante, rilevando che la Variante al P.I.I. non tiene in alcun conto la presenza del manufatto medievale Canale (o Roggia) Serio che tanta parte ha avuto nel disegno urbanistico, storico e sociale del nostro territorio e che proprio in quel punto costituisce un elemento paesaggistico suggestivo e di grande pregio, chiede:
- l'eliminazione del parcheggio a raso posto tra l'edificio A3 e la via Berlese;
- la conseguente pedonalizzazione di quel tratto della via Berlese espandendo di conseguenza la zona pedonale di Via Leone XIII fino al Canale;
- la sua trasformazione in area verde con creazione di piazzola didattico/informativa (per le vicine scuole e comunque per tutti i cittadini) relativa al Canale e a tutto il reticolo minore della città;
- utilizzare come strada viabile, in alternativa a quel tratto di Via Berlese, l'esistente tratto carrabile immediatamente a sud del tratto di canale;
- l'eventuale rimozione di parte della copertura del Canale stesso (lungo Via Berlese) a compensazione della copertura in corrispondenza della nuova strada che verrà realizzata a ovest del comparto.

In relazione ai contenuti dell'osservazione ed alle richieste avanzate, si evidenza come il progetto del P.I.I. prevede la realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale proprio lungo il tratto di roggia prospiciente l'intervento. La soluzione progettuale proposta dall'osservante, relativa all'ampliamento della zona pedonale di Via Leone XIII fino al Canale, se pur apprezzabile, ridurrebbe in modo significativo la dotazione di parcheggi pubblici posti a servizio del centro del quartiere, anche con riferimento ai contenuti delle osservazioni n. 1 e 4 pervenute. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.
L'eventuale rimozione di parte della copertura della roggia lungo Via Berlese (a compensazione della copertura in corrispondenza della nuova strada che verrà realizzata a ovest del comparto) potrà essere valutata, sotto il profilo tecnico-economico, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, previa autorizzazione da parte del competente Consorzio di Bonifica.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 6

PROTOCOLLO: E0090891 P.G. del 04/04/2017

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 04/04/2017 (Avviso deposito n. U0057167 P.G.)

OSSERVANTE:	**GALIMBERTI GIANCARLO**
A NOME E PER CONTO DI:	**CENTRO ANZIANI "NEGRISOLI" DI REDONA**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	**Variante Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2"**

ANALISI OSSERVAZIONE

L'osservante, in virtù della decisione espressa dai soci del Centro Anziani "Negrisoli" durante l'assemblea annuale svoltasi venerdì 27 febbraio 2017, si dichiara contrario al trasferimento della propria sede presso la nuova struttura prevista dalla Variante al P.I.I., per i seguenti motivi:
1. la collocazione attuale della sede del Centro Anziani "Negrisoli", posta nei locali del piano terra della palazzina del "Polo Civico Redona" in Via Papa Leone XIII n. 27, viene considerata adatta e funzionale, in termini di disposizione e dimensione degli spazi, rispetto alle esigenze degli utenti del Centro Anziani;
2. la collocazione attuale del Centro Anziani "Negrisoli" viene valutata importante perché offre maggiori opportunità per l'integrazione e lo scambio di esperienze tra gli anziani e le variegate generazioni di cittadini coinvolti nelle molteplici realtà associative del nostro quartiere;
3. il Centro Anziani "Negrisoli" è parte integrante del quartiere e ritiene che la compartecipazione e condivisione anche fisica dei luoghi di incontro delle varie Associazioni del quartiere costituisce un requisito irrinunciabile per testimoniare una presenza significativa e storica della vita dei Redonesi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

In relazione ai contenuti dell'osservazione ed alla richiesta avanzata, si rimanda alla controdeduzione all'osservazione n. 3 – punto 6, presentata da Milvo Ferrandi, precisando che l'utilizzo specifico del nuovo spazio pubblico previsto dalla Variante al P.I.I. verrà stabilito dell'amministrazione comunale a seguito delle effettive esigenze funzionali che saranno manifestate dal quartiere a seguito dell'attuazione dell'intervento, senza pertanto escludere a priori l'eventualità di un trasferimento del Centro Anziani all'interno della nuova struttura. Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

CONTRODEDUZIONE

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

OSSERVAZIONE N. 7

PROTOCOLLO: E0091269 P.G. del 04/04/2017

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 04/04/2017 (Avviso deposito n. U0057167 P.G.)

OSSERVANTI:	**ADRIANO PIROTTA, ROCCO GARGANO**
A NOME E PER CONTO DI:	/
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	**Variante Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2"**

Gli osservanti, considerato che:

- dalla convenzione di attuazione del P.I.I. vigente si desume un cronoprogramma che è stato disatteso per quanto concerne:
  - la presentazione del progetto di demolizione dei fabbricati dismessi, completo di piano di caratterizzazione ambientale entro 270 giorni, ai sensi dell'art. 7, comma 2;
  - la presentazione della strada di collegamento tra la via Berlese e via Galimberti entro 270 giorni e la realizzazione entro 365 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 7, comma 5;
  - la presentazione del progetto della palestra e dell'ampliamento del parcheggio di via Goisisi entro 270 giorni e la realizzazione entro 545 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 7, comma 5;
- non è stata riscontrata traccia delle procedure attuate in termini di partecipazione e coinvolgimento delle parti sociali dopo la presentazione della proposta di Variante;
- agli artt. 2 e 3 delle N.T.A. (all. A2) vengono indicati i limiti di edificabilità del P.I.I. in mq 13.333,33 di s.l.p., contraddicendo quanto previsto nella delibera di adozione, nella quale si esplicita il limite in termine di volume pari a mc 40.000;
- dall'esame delle tavole allegate alla delibera, emerge che alcune aree a standard a verde pubblico sono sovrastanti i piani interrati per autorimesse;
- la modica degli elaborati del Piano dei Servizi non può essere considerata correzione di errori materiali o rettifica di atti del PGT in quanto vengono eliminati due servizi, quali la palestra e la residenza sociale e, quindi può divenire variante urbanistica;

chiedono

1. che venga annullata la delibera di adozione della Variante in quanto mancano i presupposti legati alle procedure di partecipazione e quelli di vigenza della convenzione del P.I.I. approvato nel 2008;
2. che gli artt. 2 e 3 delle N.T.A. (all. A2) riportino l'indicazione del volume complessivo ammissibile in mc 40.000 e che, all'art. 3, sia specificatamente indicata la ripartizione dello stesso tra le varie funzioni in termini di percentuale volumetrica;
3. che le aree a standard a verde siano libere da volumi interrati.

1. In relazione alla prima richiesta di annullamento della delibera di adozione si chiarisce quanto segue:
- i progetti esecutivi della strada di collegamento tra le vie Berlese/Galimberti e della nuova palestra sono stati presentati in data 1/04/2009, entro i termini stabiliti dall'art. 7 della convenzione vigente. Il rilascio dei relativi Permessi di Costruire risulta sospeso, nello specifico, fino all'emissione del decreto della Provincia di Bergamo di avvenuta bonifica delle aree, il cui iter risulta in fase di conclusione;
- la proposta di Variante al P.I.I. è stata oggetto di un assemblea pubblica di quartiere in data 27/04/2016, preceduta da una riunione della rete sociale di Redona, durante la quale sono stati illustrati i contenuti della proposta, prima della formale presentazione dell'istanza. La proposta è stata nuovamente presentata alla rete sociale di Redona, in data 09/02/2017, prima della formale adozione da parte del Consiglio Comunale;
- come citato nella delibera di adozione, la modifica delle tipologie e dei dati quantitativi delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico previste dal vigente Piano dei Servizi, relative al P.I.I. "Redona Centro 2", non comportano variante urbanistica e sono soggette ad autorizzazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 9 comma 15 e dell'art. 13 comma 14-bis della L.R. 12/2005. L'art. 9, comma 15, della L.R. 12/2005 dispone infatti che *"La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale"*. Si ricorda inoltre che il vigente Piano dei Servizi dispone che *"Per quanto riguarda i servizi in corso di attuazione, i dati relativi alla Slp o St per la realizzazione di servizi ed opere pubbliche o di uso pubblico sono quelli indicati negli elaborati progettuali dei singoli Piani Attuativi, previsti per legge sulla base delle quote funzionali insediate. Tali quantità potranno pertanto subire variazioni in fase di attuazione e possono rappresentare elementi suscettibili di modifiche senza che questo comporti variante al Piano dei Servizi fino alla fase di definitivo collaudo delle opere"*.
Conseguentemente sono state apportate le necessarie rettifiche agli elaborati di PGT.
Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

2. In relazione seconda richiesta avanzata, si accoglie la richiesta di specificare nelle N.T.A. il volume urbanistico complessivo in mc 40.000, così come previsto all'art. 4 dello schema di convenzione. Si propone di specificare la suddivisone funzionale in analogia a quanto previsto dalla convenzione originaria, stabilendo in mc 37.000 la volumetria residenziale (mc 34.500 di residenza libera e mc 2.500 di residenza convenzionata) ed in mq. 1.000 la s.l.p. della quota terziario-commerciale (corrispondente convenzionalmente a mc 3.000).
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata, modificando i seguenti allegati alla Variante al P.I.I. adottata:

- A2 - Norme Tecniche di Attuazione
- F - Schema di convenzione

3. In relazione terza richiesta avanzata, si rimanda alla controdeduzione all'osservazione n. 3 – punto 1, presentata da Milvo Ferrandi. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

OSSERVAZIONE N. 8

PROTOCOLLO: E0092948 P.G. del 05/04/2017

PERVENUTA FUORI IL TERMINE DEL 04/04/2017 (Avviso deposito n. U0057167 P.G.)

OSSERVANTE:	**CRIPPA PAOLO**
A NOME E PER CONTO DI:	**CONDOMINIO "LA CORTE DI REDONA"**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	**Variante Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2"**

ANALISI OSSERVAZIONI

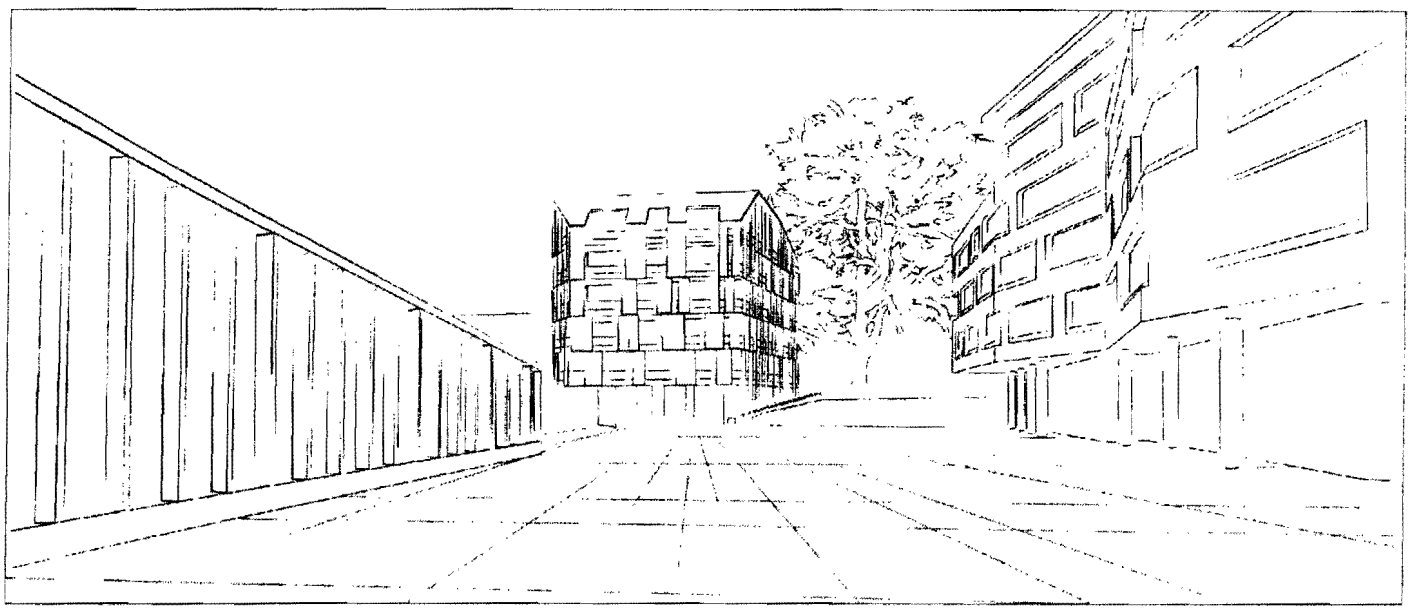
L'osservante segnala che la corte condominiale è stata recentemente interessata da fenomeni di allagamento, il cui ingresso (civico 4) risulta posto ad una quota di 40 cm inferiore rispetto a quella dell'incrocio tra la via Leone XIII e la via Corridoni. Chiede pertanto:
1. di estendere ed ulteriormente approfondire le valutazioni già operate dal P.I.I. "Redona Centro 2" in ambito di urbanizzazioni, infrastrutture ed impianti a rete, inserendo tra le sue analisi anche quelle necessarie a risolvere le criticità pregresse ascritte all'intero ambito di quartiere ed in specifico all'area compresa tra l'attraversamento della Roggia Serio Grande sulla via Leone XIII e l'incrocio posto sulla via Corridoni;
2. di individuare e porre a carico del promotore dell'iniziativa immobiliare concrete risoluzioni ai sempre più frequenti allagamenti verificatesi a danno del condominio "La Corte di Redona", ubicato in via Leone XIII con accesso dal civico 4, inserendole quali priorità dell'Amministrazione utili ad incrementare la "sicurezza" dei cittadini residenti in zona e la "difesa" dei loro beni, anteponendo alle pur gradite operazioni di riqualificazione estetico/percettiva dei contesti in esame, le dovute ed indispensabili politiche di tutela della salute pubblica e protezione dei cittadini utili a scongiurare ulteriori eventi calamitosi e futuri aspri contenziosi;
3. di fornire riscontro alla presente quale osservazione e garantire agli osservanti una diretta informativa circa gli esiti di un suo eventuale accoglimento anche illustrando/concordando le soluzioni tecniche adottate nelle modalità comunicative che verranno ritenute più opportune.

In relazione ai contenuti dell'osservazione ed alle richieste avanzate, si evidenzia come tra le opere di urbanizzazione a carico del P.I.I. è prevista l'implementazione delle caditorie stradali sul tratto di via Leone XIII interessato dall'intervento. Si rimanda, come richiesto, ogni approfondimento della tematica in questione alla fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, precisando che gli interventi urbanizzativi posti a carico dell'operatore potranno essere eseguiti limitatamente all'ambito d'intervento del P.I.I.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere le richieste avanzate.

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

"REDONA CENTRO - VARIANTE"

Progetto urbano di recupero e sistemazione del comparto produttivo situato nel centro del quartiere di Redona, tra la via A. Berlese e la via Papa Leone XIII, in variante al P.I.I. REDONA CENTRO 2"



ARCHITETTURA E URBANISTICA

T+T ARCHITETTI ☒
Arch. Pippo Traversi

architetto PIPPO TRAVERSI

via Locatelli, 23 - Bergamo
tel. 035 222436
studio@traversietraversi.it

OPERE DI URBANIZZAZIONE

STUDIO ARRIGONI ☐
Ing. Davide Arrigoni

via Borgo Palazzo 116/b - 24125 Bergamo
tel. 035 225519
davide@studioarrigoni.net

COMMITTENTE

Vallalta s.r.l.

VALLALTA S.R.L.
Piazza Matteotti, 20 - 24122 BERGAMO
Tel. 035-759111
C.F.-P.IVA - Reg.Imp. BG n. 02051010169
Numero REA: BG-259117

Piazza Giacomo Matteotti n.20 - Bergamo

REDONA S.R.L.

Marco Brolis

via Marconi 123/c 24040 Ranica (BG)
Tel. 035 347060 | Fax 035 4124013
info@redona.it - redona@legalmail.it

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Legge Regionale 12/2005

PROPOSTA DEFINITIVA

PROGETTO URBANISTICO

RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA

protocollo	tavola
M.15.05	A1
data	
04.07.2016	
scala	

AGGIORNAMENTI		data	orientamento
1	INTEGRAZIONE n.2	11/10/2016	
2	INTEGRAZIONE n.4	22/12/2016	
3	INTEGRAZIONE n.5	20/01/2017	
4	INTEGRAZIONE n.6	18/05/2017	

VARIANTE AL P.I.I. "REDONA CENTRO 2"

Progetto urbano di recupero e sistemazione del comparto produttivo situato nel centro del quartiere di Redona, tra la via Berlese e la via papa Leone XIII
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – L.R. 12/2005

RELAZIONE TECNICA

1. *Premessa*
2. *L'iter di formazione del P.I.I.*
3. *Ubicazione e caratteristiche dell'area di intervento*
4. *Stato attuale della bonifica*
5. *Proprietà e dati catastali*
6. *Il contesto urbano*
7. *Previsioni del P.I.I. vigente "Redona Centro 2"*
8. *Le ragioni della Variante al Programma Integrato vigente*
9. *Il P.I.I. "Redona Centro – Variante"*
10. *Le urbanizzazioni*
11. *P.I.I. Vigente e P.I.I. Variante: pesi insediativi*

RELAZIONE ECONOMICA

1. *Gli interventi previsti dal P.I.I. e i relativi costi*
2. *i contributi di concessione*
3. *Opere di urbanizzazione e standard qualitativo*
4. *Prospetti riassuntivi*

DATI TECNICI ED ECONOMICI

1. *Dati tecnici*
2. *Dati economici*

RELAZIONE TECNICA

1. *Premessa*

Nell'insieme delle previsioni urbanistiche per la zona nord-est della città, la reintegrazione nel centro di Redona del comparto ex industriale compreso fra le vie Berlese, Galimberti e Leone XIII costituisce una delle operazioni di maggiore rilievo.

La messa a punto dell'intervento è stata particolarmente complessa e prolungata nel tempo: le prime bozze del progetto risalgono infatti ad oltre quindici anni fa.

La vicenda urbanistica, ripercorsa brevemente nel paragrafo successivo, ha visto una prima conclusione con l'approvazione definitiva del Programma Integrato d'Intervento "Redona Centro 2", nell'aprile 2008, e la stipula della convenzione urbanistica nell'aprile dell'anno successivo. Sono poi seguite la demolizione dei fabbricati esistenti, la caratterizzazione ambientale del sito e l'avvio della bonifica.

La profonda crisi del settore immobiliare, esplosa proprio in quegli anni, ha stravolto i presupposti economici dell'intervento e ha reso di fatto obbligatorio mettere in cantiere una variante sostanziale al P.I.I. vigente.

Nelle condizioni date, il nuovo progetto si è posto un duplice obbiettivo: da un lato, riequilibrare i termini economici dell'intervento per assicurarne la fattibilità, dall'altro riconsiderare la soluzioni precedenti per ricercare la miglior combinazione possibile fra tutti gli aspetti in gioco, economici, funzionali, architettonici e urbani.

Questo processo è stato condotto, fin dall'inizio, mediante un'interlocuzione intensa e fattiva con l'Amministrazione, cui è seguito un confronto diretto con il quartiere.

Su questi presupposti è stata elaborata la Variante generale al Programma Integrato vigente, che la presente relazione illustra nel prosieguo.

Considerando la tormentata vicenda delle diverse soluzioni alternative, si può con convinzione affermare che questa Variante rappresenta una risposta organica ed efficace alla complessità della situazione, e soprattutto una soluzione adeguato al tema di fondo, che è quello di definire e completare il centro urbano di Redona.

2. *L'iter di formazione del Programma Integrato*

I primi studi sull'area di progetto risalgono alla metà del 2001, affrontando uno dei principali problemi di fattibilità dell'intervento - la nuova strada di collegamento fra la via Galimberti e la via Berlese - che fu oggetto di una richiesta di parere preliminare presentata in data 04.12.2001.

La formazione del Programma Integrato vero e proprio è stata assai complessa e può essere riassunta nei seguenti passaggi principali:

a) l'iter è cominciato l'11.06.2002, quando il soggetto promotore del Programma Integrato d'Intervento - la società Zambaiti Parati s.p.a. - ora Vallalta s.r.l. - presentò la proposta iniziale di Programma Integrato, che venne ritenuta ammissibile nel dicembre dello stesso anno. Va ricordato che quel primo progetto confermava all'uso produttivo i due grandi capannoni esistenti sul lato sud-ovest dell'area, e per conseguenza la nuova strada da via Berlese a via Galimberti era a senso unico e perciò inadeguata a svolgere un ruolo decisivo nel riassetto della zona. Nell'insieme, il significato di recupero urbano dell'intervento ne risultava fortemente limitato;

b) durante l'elaborazione della proposta definitiva di P.I.I., l'Amministrazione Comunale richiese di inserire nell'area di intervento la nuova palestra del quartiere, obbligando con ciò a ristudiare in profondità il progetto, che venne presentato in via definitiva il 20.01.2004.

c) Il giorno 05.04.2004 il Consiglio Comunale adottò il Programma Integrato di Intervento denominato "Redona Centro";

d) a seguito della pubblicazione del P.I.I. e dei rilievi sollevati dalle osservazioni pervenute (rinuncia al mantenimento di due edifici produttivi, ampliamento della nuova strada tra via Berlese e via Galimberti, spostamento della palestra, ecc.), la nuova Amministrazione Comunale revocò l'adozione del P.I.I. e richiese, in data 28.11.2005, la formazione di un nuovo Programma Integrato d'Intervento in variante al P.R.G.;

e) la proposta definitiva del nuovo Programma Integrato d'Intervento, denominato "Redona Centro 2", venne presentata in data 29.05.2006;

f) durante la fase istruttoria del nuovo progetto, sono state apportate al Programma Integrato d'Intervento diverse modifiche e integrazioni e sono stati anche definiti gli accordi e le permute di aree con al Parrocchia di Redona;

g) il Programma Integrato d'Intervento, così modificato e integrato, è stato adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 27.07.2007;

h) l'approvazione definitiva del P.I.I., dopo la pubblicazione per le osservazioni, è intervenuta con deliberazione del Consiglio Comunale nella seduta del 21 aprile 2008, cui è seguita la stipula della convenzione urbanistica in data 20 aprile 2009.

3. Ubicazione e caratteristiche dell'area di intervento

L'area di intervento del Programma Integrato - un tempo interamente di proprietà della società Vallalta s.r.l., di recente parzialmente ceduta alla società Redona s.r.l. - è compresa tra l'oratorio della Parrocchia di Redona a nord, via Leone XIII ad est, la via A. Berlese e la Roggia Serio a sud, ed una zona di carattere produttivo, appartenente ad altre proprietà ad ovest.

La superficie complessiva di proprietà, è di circa mq 17.819,72. Sull'area insistevano edifici industriali e amministrativi per un volume complessivo di mc. 79.763 circa, con una superficie coperta di circa mq. 11.670.

I fabbricati dello stabilimento produttivo. risalivano per una parte all'anteguerra (il corpo centrale della fabbrica e le palazzine degli uffici e dei servizi lungo la roggia Serio), mentre i rimanenti edifici erano di realizzazione piuttosto recente, strutturalmente e funzionalmente in ordine, e in condizioni di conservazione più che buone. Nessuno di essi rivestiva particolare interesse architettonico. Tutti i fabbricati preesistenti sono stati demoliti nell'anno 2011, in vista della riconversione urbana dell'area.

4. Stato attuale della bonifica

Come previsto dalla convenzione urbanistica, Vallalta s.r.l. ha presentato, nel mese di febbraio 2010, il piano di caratterizzazione per l'area di via Leone XIII che, dopo una richiesta di integrazioni e analisi supplementari, è stato approvato nel mese di maggio 2011.

Solamente nel maggio 2012 sono però stati definiti, a seguito di richiesta di parere all'Istituto Superiore di Sanità, i limiti di riferimento per tutti i parametri di contaminazione.

Il piano di caratterizzazione eseguito ha rilevato il superamento dei limiti di riferimento per la matrice terreni e acque. Nel mese di agosto 2012 è stato presentato il progetto di bonifica per la matrice terreni, ritenendo che i superamenti di solventi clorurati nella matrice acqua non fossero da addebitare alle attività svolte sul sito.

Dopo una serie di analisi sulla matrice acque svolte all'interno del sito al fine di identificare l'origine di contaminazione, il 31/03/2014 gli enti preposti hanno espresso il parere favorevole al progetto di bonifica limitatamente matrice suoli.

Non essendo infatti riusciti a individuare l'origine della contaminazione delle acque di falda, il relativo parere rimane quindi sospeso in attesa dell'esito delle analisi di monitoraggio previste esternamente all'area di proprietà, che sono state effettuate nel mese di febbraio 2016.

In data 21/03/2016 Vallalta s.r.l. ha dato inizio ai lavori di bonifica della matrice suoli con la procedura semplificata prevista dall'art. 242 bis del D.Lgs. n.152/2008 (Testo unico dell'ambiente).

In estrema sintesi, la bonifica prevede che la società rimuova il terreno contaminato fino a quando, in fase di collaudo finale delle aree in contradditorio con gli enti, i valori di contaminazione risultino, per tutto il sito, inferiori alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione prescritte per le aree residenziali.

All'inizio del mese di giugno 2016 sono cominciati i conferimenti del terreno alle discariche di destino. Nel mese di maggio 2016 sono stati comunicati i risultati relativi ai campionamenti delle acque di falda per le aree esterne alla proprietà.

Alla luce di quanto rilevato, Vallalta s.r.l. ha in corso di presentazione una Relazione Tecnica di raccordo di tutti gli elementi sino a ora raccolti, volta a dimostrare che l'origine della contaminazione acque di falda per i solventi clorurati non deve essere addebitata alle attività precedentemente svolte sulle proprie aree e, contestualmente, una Analisi di Rischio sito specifica al fine di comprovare come questo sia irrilevante per gli usi previsti dell'area.

5. *Proprietà e dati catastali*

Al momento dell'approvazione del Programma Integrato "Redona Centro 2" l'area compresa nel P.I.I. era interamente di proprietà della Vallalta s.r.l., che ne ha di recente ceduto una parte alla società Redona s.r.l., perciò divenuta anch'essa Soggetto Attuatore dell'intervento.

A seguito della predetta cessione, la situazione proprietaria e catastale dell'area è la seguente:

- Vallalta s.r.l., è proprietaria delle aree e degli immobili siti tra le vie Berlese e Galimberti, individuati catastalmente nel Comune di Bergamo, come segue:
  - Nuovo Catasto Terreni: foglio 25, mappale 448, ente urbano; di Ha 1.10.75 e foglio 24, mappale 3396, ente urbano Ha 0.03.42;
  - Nuovo Catasto Edilizio Urbano: foglio 25 – mappale 448 sub. 704 Via Papa Leone XIII n. 8, piano T, Cat. F01 (area urbana), Sup. Cat. Mq 11.075. e foglio. 24 – mappale 736 sub.746 - Via Galimberti s. n., p. T, Cat. F01 (area urbana),
- Redona s.r.l. è proprietaria delle aree e degli immobili siti tra le vie Berlese e Papa Leone XIII, individuati catastalmente nel Comune di Bergamo come segue:
  - Nuovo Catasto Terreni: foglio25 - mappale 3424 di Ha 0.62.27
  - Nuovo Catasto Edilizio Urbano: foglio 25 – mappale 3424, Via Papa Leone XIII n. 8, piano T, area urbana, Sup. Cat. Mq 6.227.

6. *Il contesto urbano*

L'area di intervento del Programma Integrato costituisce gran parte del grande isolato delimitato a nord dalla via Galimberti, ad est dalla via Leone XIII, a sud dalla via Berlese e ad ovest dalla circonvallazione Plorzano.

Scomparsa la grande fabbrica, rimangono nell'isolato la Chiesa e le attrezzature dell'oratorio insediate nella parte nord-orientale e le attività produttive e commerciali in fregio alla circonvallazione, mentre il resto dell'area è oggi in attesa dell'intervento, con il grande cedro che continua a presidiarne il centro.

Alcune presenze artigianali e commerciali permangono lungo la via Galimberti, mentre fra via Berlese e via Corridoni sono sorti, accanto alle modesto tessuto originario, complessi residenziali ad alta densità e di mediocre livello , sotto il profilo sia della qualità architettonico sia dell'inserimento urbano.

Il versante di maggior interesse, anche per le prospettive dell'intervento, è però l'asse di via Leone XIII, anzitutto come asse storico del nucleo originario che dalla grande Parrocchiale conduceva al vecchio Cimitero ed oltre, verso la piana e il fiume.

Questo breve, e di per sé modesto tratto di strada, ha svolto in passato e tuttora è percepito come il centro di Redona, vale a dire di un grande quartiere della città, con una precisa e forte connotazione civile e sociale, anche in forza delle attrezzature e delle funzioni urbane che su di esso convergono: (i) le due chiese con le strutture parrocchiali, il sagrato e il gradevole slargo alberato che lo completa; (ii) le attrezzature scolastiche; (iii) il Parco Turani.

A queste si aggiunge la presenza della Roggia Serio, che definisce con grande specificità i caratteri ambientali del luogo, con particolare nel tratto ad est,dove alla roggia si affianca il percorso ciclopedonale.

Negli ultimi decenni i grandi sviluppi commerciali e residenziali intorno all'asse di via Corridoni, come il supermercato Esselunga con il connesso insediamento di negozi, servizi e residenze il nuovo complesso residenziale sulla ex Filati Lastex, hanno indebolito in misura evidente il ruolo del centro tradizionale.

Tale effetto deriva in parte anche dal particolare assetto degli spazi e delle funzioni urbane intorno alla via Leone XIII, che è quasi interamente sbilanciato sul lato est di via Leone XIII.

Sul lato opposto la fabbrica prima, ed ancor più ora il vuoto che ora ne rimane, trasmettono un'immagine confusa, marginale e priva di carattere, estranea sia la contesto tradizionale, sia al ruolo che il quartiere è venuto assumendo e alle necessità dei suoi abitanti.

Proprio da questa concomitanza contraddittoria di centralità e marginalità deriva principalmente l'esigenza urbanistica di recuperare alla città un luogo così importante e strategico.

Dal punto di vista della circolazione stradale, il principale problema da risolvere nel centro del quartiere è rappresentato dal traffico di attraversamento sulla via Leone XIII, nei due sensi di marcia, che viene in parte utilizzata anche come by-pass improprio per le connessioni tra il rondò di viale Giulio Cesare e la via Corridoni, con direzione da e per la valle Seriana.

Tale percorrenza taglia in due il centro e incide negativamente, già oggi, sulla vivibilità degli spazi pubblici, e costituisce un ostacolo decisivo per qualsiasi prospettiva di riassetto urbano.

7. *Previsioni del P.I.I. vigente "Redona Centro 2"*

Per gli ambiti disciplinati da Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati e vigenti, il P.G.T. rimanda alle previsioni e prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi di ciascun ambito. Le previsioni vigenti nell'area di intervento sono dunque quelle del Programma Integrato d'Intervento "Redona Centro 2", che in via generale propone di creare nell'area dismessa il nuovo centro del quartiere, mediante la pedonalizzazione di via e la realizzazione un insieme di edifici residenziali, di attività commerciali e di spazi pubblici di qualità, integrati con le strutture esistenti.

Il collegamento stradale previsto tra la via Berlese e la Via Galimberti permette di implementare un diverso e più funzionale schema di circolazione,liberando dal traffico via Leone XIII.

Tale proposito si traduce quantitativamente nei dati di progetto di seguito riportati:

-	Volume edificabile complessivo		mc.	42.500
-	Destinazioni d'uso	- residenza libera	mc.	35.500
		- residenza sociale in affitto convenzionato	mc.	2.500
		- attività commerciali e terziarie	mq.	1.500
-	Altezza massima degli edifici		piani	7
-	Standard urbanistici reperiti in sito		mq.	9.147

8. *Le ragioni della Variante al Programma Integrato vigente*

Come anticipato nella premessa, la ragione fondamentale che impone di modificare sostanzialmente il P.I.I. vigente risiede nella crisi del settore immobiliare, che ha modificato profondamente e in termini irreversibili i presupposti economici delle operazioni di trasformazione urbana, in particolare di quelle di scala maggiore.

Si è reso perciò necessario riconsiderare i termini complessivi dell'intervento, con l'obbiettivo di assicurare, da un lato, la fattibilità dell'intervento, ma anche di sottoporre ad una accurata revisione il Programma Integrato vigente, anche alla luce della diversa e più articolata impostazione progettuale che la nuova compagine sociale intende dare all'intervento.

Da tale revisione emergono le principali motivazioni della Variante al Programma Integrato, che si possono così sintetizzare:

- in termini di fattibilità economica, si applicano le riduzioni dei contributi e degli oneri comunali predisposte per gli interventi di recupero dall'Amministrazione Comunale;
- la prestazione relativa all'edilizia sociale è assolta nella forma della residenza in cessione a prezzo calmierato;
- lo starndard qualitativo, orginariamente previsto, che impegnava consistenti risorse comunali, viene sostituito da un nuovo spazio destinato ad attrezzature comunali di quartiere;
- si riduce sensibilmente l'edificabilità complessiva;
- l'assetto planivolumetrico dell'intervento viene in buona parte ridisegnato, con un netto miglioramento del respiro e della qualità degli spazi urbani e in specie della nuova piazza;
- il nuovo assetto della mobilità viene ulteriormente migliorato, rivedendo la collocazione degli spazi di sosta e mettendo a punto la funzionalità di tutte le soluzioni proposte.

9. *Il P.I.I. "REDONA CENTRO – VARIANTE"*

L'IMPIANTO URBANISTICO-ARCHITETTONICO

Il progetto riprende e sviluppa, con significative varianti, l'impostazione di fondo del Programma Integrato vigente, che concepisce l'intervento come integrazione e completamento del nucleo centrale del quartiere di Redona, puntando da un lato sulla creazione di spazi pubblici e sulla promozione di attività e servizi capaci di creare una nuova centralità urbana, dall'altro di valorizzare il nuovo centro integrandolo nel sistema delle aree verdi e parchi esistenti e di progetto.

La soluzione definita dal progetto utilizza la nuova strada da via Berlese a via Galimberti per rendere pedonale il tratto centrale di via Leone XIII e realizzare così una effettiva continuità di tutti gli spazi pubblici, non solo architettonica, ma anche percettiva e di fruizione.

La nuova strada definisce anche un nuovo isolato, che all'interno sarà ricco di aree verdi e di una rete di connessioni pedonali che dalla piazza raggiungono anche la nuova strada, la via Galimberti e l'Oratorio parrocchiale.

Il progetto si costruisce intorno a due spazi pubblici fortemente connotati e fra loro interconnessi:

- la piazza e l'asse pedonale di via Leone XIII, aperta ad est verso il Parco Turani e a sud sulla via Berlese;
- l'ampio giardino alberato, articolato all'interno delle residenze nella parte occidentale dell'area, che da un lato degrada verso la via Berlese, e dall'altro si collega con un piano lievemente inclinato alla nuova piazza. Al centro del giardino, il grande cedro ricorda la storia della fabbrica e diventa il fuoco delle prospettive di ambedue gli spazi.

La piazza rappresenta naturalmente lo snodo centrale del progetto, ed infatti sarà realizzata con il primo lotto dell'intervento, insieme con gli edifici che vi prospettano.

Nella nuova soluzione la piazza risulta decisamente più ampia e aperta, e ciò consente di inserirvi una zona alberata e un padiglione destinato ad ospitare un esercizio pubblico di alto livello qualitativo (edificio A3).

Il fronte nord della piazza è definito da un edificio in linea (A1), caratterizzato dall'andamento articolato del prospetto e dal degradare dell'altezza, che sulla via Leone XIII si riduce a tre piani in modo da non ostruire le viste verso la chiesa dell'Oratorio.

Sul lato di ovest un edificio snello (A2), con un carattere spiccatamente urbano, conclude la piazza sul lato di via Berlese, e segna il passaggio verso il giardino di uso pubblico e le residenze nella parte più interna dell'area.

Il piano terreno degli edifici A1 e A2 è destinato ad attività commerciali di vicinato, in particolare nella testata ovest dell'edificio A1 sarà inserito il nuovo spazio destinato ad attrezzature comunali di quartiere.

La parte più specificamente residenziale dell'insediamento occupa la parte ovest dell'area, si sviluppa sui due lati del giardino di uso pubblico ed è suddivisa in due lotti di intervento B e C, ambedue impostati ad una quote di circa un livello più alta rispetto alla piazza.

Il lotto B comprende due edifici in posizione sfalsata, che potranno raggiungere l'altezza di sette piani, la più elevata consentita nell'intervento.

Nel lotto C sono infine previsti tre edifici disposti lungo la nuova strada tra via Berlese e via Galimberti, il primo dei quali riprenderà il carattere più urbano dell'edificio A2, a conclusione della prospettiva lungo la via Berlese.

IL NUOVO ASSETTO DELLA MOBILITA' E DELLA SOSTA

La realizzazione, della strada di collegamento tra la via Berlese e la via Galimberti consente di dare alla circolazione nella zona centrale di Redona un assetto diverso e più funzionale, che sostanzialmente prevede:

- la pedonalizzazione del tratto di via Leone XIII fra via Berlese e via Grismondi, che rimane aperta a senso unico solo per i mezzi pubblici e per alcuni accessi privati;
- l'adozione, per la nuova strada, della carreggiata a doppio senso di marcia con sezione, incroci e raggi di curvatura idonei al transito dei mezzi pubblici nelle due direzioni;

- la modifica e sistemazione della via Berlese dall'incrocio con via Leone XIII fino alla nuova strada, confermando il senso unico attuale, ma spostando il primo tratto a monte della roggia e riordinando la sede stradale, i marciapiedi, gli attraversamenti ecc.;
- la conferma del regime attuale sulla via Galimberti, spostando però in corrispondenza della sede delle Poste l'inizio del senso unico in entrata dalla circonvallazione, in modo da impedire le percorrenze dalla circonvallazione verso via Corridoni;
- la realizzazione di una nuova rotatoria all'incrocio fra la vai Baertsch e la via Corridoni;
- il prolungamento del percorso ciclopedonale esistente lungo la roggia Serio dalla via Leone XIII fino alla nuova strada.

Quanto alla sosta dei veicoli, il progetto ha scelto di distribuire la dotazione di parcheggi pubblici previsti, per complessivi n. 75 posti auto circa, in tre posizioni:

- un certo numero di stalli a pettine è collocato in fregio al margine sud-est della piazza, a servizio della sosta breve;
- un nuovo parcheggio a raso a servizio della piazza è previsto fra l'edificio A2 e l'edificio C1, con accesso da via Berlese. Il parcheggio è impostato a quota ribassata rispetto alla strada, in modo da ridurre la visibilità dei veicoli in sosta per chi guarda verso il giardino di uso pubblico interno al complesso.
- infine, diversi stalli a cassetta sono ricavati sui due lati della nuova strada, intervallati fra le alberature,

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO

La superficie territoriale del Programma Integrato corrisponde all'area di proprietà e pertanto rimane invariata nella misura di mq. 17.819,72 Ad essa si aggiungono gli interventi sulle aree esteme per la realizzazione delle urbanizzazioni previste dal P.I.I..

La Variante al Programma Integrato è impostata su un dimensionamento dell'intervento pari a ad una volumetria residenziale di **mc. 37.000,** di cui a residenza convenzionato **mc 2.500,** e ad una superficie lorda di pavimento pari **mq 1.000,** destinata ad attività terziarie, direzionali e/o commerciali.

Alla superficie lorda di pavimento a destinazione privata si aggiunge la superficie di mq.150, da destinare a attrezzature comunali, prevista come prestazione pubblica aggiuntiva del P.I.I..

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, il mix funzionale previsto dalla Variante non si discosta in misura rilevante dalle previsioni del Programma Integrato vigente.

I dati modificati sono riportati di seguito:

- la residenza libera stimate impegnerà un volume di **mc 34.500,00**, a cui corrispondono, in termini di unità abitative, un numero compreso tra 100 e 120 alloggi di tagli diversificati;

- per l'edilizia convenzionata viene confermata un volume pari a **mc. 2.500,00**, pari a circa 8-10 alloggi;
- le destinazioni di tipo commerciale e terziario sono stimate in una s.l.p. di **mq. 1.000**, e sono concentrate al piano terra degli edifici prospettanti sulla nuova piazza pubblica e sulla via Berlese.

Va peraltro segnalato che la Variante introduce un ampio spettro di attività potenzialmente insediabili, al fine di assicurare in ogni caso l'effettiva utilizzazione di tutti gli edifici realizzati, con particolare riguardo agli spazi commerciali intorno alla piazza.

GLI STANDARD URBANISTICI E LO STANDARD QUALITATIVO

Anche per quanto riguarda gli spazi pubblici e di uso pubblico la variante non modifica in maniera rilevante gli standards urbanistici reperiti in sito dal P.I.I. vigente.

La Variante al Programma propone una diversa distribuzione della dotazione di standards, che si attesta su una superficie complessiva di aree reperite in sito, pari a **mq. 8.316** leggermente inferiore alla precedente e articolata come segue:

- piazze, porticati di uso pubblico, aree a verde pubblico e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili		mq	6.732
- Standard qualitativo centro		mq	150
- parcheggi pubblici a raso		mq.	1.434
	Totale	mq.	8.316

Quanto allo standard qualitativo, il Programma Integrato vigente prevede che il soggetto attuatore concorra economicamente nella realizzazione di una nuova palestra, prevista nel parco Goisis, a fianco degli impianti sportivi esistenti lungo via Don Guanella.

I costi stimati di costruzione dell'opera sono tuttavia assai rilevanti, e la convenzione urbanistica in essere pone gran parte del finanziamento a carico del Comune di Bergamo, attraverso la devoluzione del contributo sul costo di costruzione dovuto da tutti gli interventi privati. La parte che rimarrebbe a carico del soggetto attuatore è comunque cospicua e non sopportabile nel contesto attuale.

Inoltre la palestra progettata ha un ingombro notevole e la sua collocazione nel parco Goisis sollevava e solleva fondate perplessità sotto il profilo della compatibilità ambientale.

La variante propone di abbandonare tale scelta, sostituendola con la realizzazione diretta, da parte del soggetto attuatore, di attrezzature comunali di quartiere, che saranno cedute gratuitamente al Comune.

Lo spazio destinato a tal fine avrà una superficie lorda di circa mq.150 e sarà inserito al piano terreno dell'edificio A1, nella la testata ovest.

La sua collocazione nel punto in cui la piazza si apre verso il giardino interno appare ottimale e la sua presenza contribuirà alla integrazione del nuovo intervento nella vita del quartiere.

10. Le urbanizzazioni

Il Programma Integrato "Redona Centro - Variante" porta, nel suo complesso, ad una completa ridefinizione e adeguamento della viabilità, della piazza, degli spazi pedonali e ciclabili, degli spazi verdi e alberati. Di seguito sono descritti, in breve sintesi, le finalità, i criteri ispiratori e le scelte le principali sottese alla progettazione dei nuovi spazi pubblici del quartiere.

Per le caratteristiche tecniche e costruttive delle opere e delle sistemazioni di progetto, e per i relativi costi, si rinvia agli elaborati tecnici della serie Allegati *D – "Progetto delle opere di urbanizzazione"*, facenti parte del Programma Integrato.

LA NUOVA PIAZZA , VIA LEONE XIII E IL CENTRO DI REDONA

La nuova piazza ha una conformazione rettangolare, delimitata su due lati dai nuovi edifici A1 e A2 , mentre il padiglione A3 ne definisce il vertice, in corrispondenza dell'incrocio fra via Leone XIII e via Berlese. A causa delle diverse quote al contorno, la piazza sarà raccordata con piani in leggera pendenza sul lato di via Berlese e su quello di via Leone XIII.

La superficie della piazza pubblica misura mq. 760,58, alla quale si aggiunge l'area in fregio agli edifici A1 e A2, che rimane privata, ma sarà asservita all'uso pubblico.

La pavimentazione della piazza sarà in realizzata in granito e/o pietra naturale, con un disegno a fasce di tonalità e/o colori diversi, che sarà ripreso anche nella parte di proprietà privata.

Nella parte più riparata della piazza, fra gli edifici A1 e A3, il progetto inserisce uno spazio di sosta e riposo, una stanza verde definita da alberi della medesima essenza e di taglia media (lecci, aceri o simili), disposti secondo una maglia regolare e contornati da sedute ed elementi di arredo. La Via Leone XIII viene sistemata riducendo la carreggiata e rialzandola a livello della piazza, prevedendo l'impiego della medesima pavimentazione in granito. Il progetto esecutivo potrà prevedere, previo accordo con la Parrocchia San Lorenzo Martire, il raccordo della nuova piazza all'area asfaltata attorno al Monumento dei Caduti.

Con la chiusura al traffico privato di via Leone XIII, l'area pedonalizzata si estenderà fino alla via Grismondi, e si amplierà ulteriormente con il percorso ciclopedonale lungo la via Berlese.

In questo modo la Via Leone XIII pedonalizzata riprende la sua funzione storica di asse di riferimento per il quartiere, rafforzata da un sistema di spazi pubblici che idealmente si raddoppia, affiancando al Parco Turani ed al il sagrato della parrocchiale i nuovi spazi della piazza e del giardino interno.

LA NUOVA STRADA DA VIA BERLESE A VIA GALIMBERTI

La strada si sviluppa lungo il confine ovest della proprietà e sarà completata con la costruzione del nuovo ponte sulla Roggia Serio e il raccordo con la via Berlese.

Rispetto al Programma Integrato vigente, la strada viene ampliata portandola a una sezione complessiva di m. 15,00. Assumerà così l'aspetto di un viale alberato, che da un lato concluderà con una sistemazione qualificata il nuovo insediamento, dall'altro attenuerà, con un primo piano visualmente ordinato, la sequenza casuale dei fabbricati esistenti sul lato opposto; ciò anche a

vantaggio delle nuove residenze che sorgeranno lungo il viale.
La carreggiata della nuova strada sarà larga m. 7,00, e la geometria degli incroci sarà studiata in modo da consentire il transito dei mezzi di trasporto pubblico in entrambe le direzioni.

LE SISTEMAZIONI DI VIA BERLESE, IL PERCORSO CICLOPEDONALE E I PARCHEGGI

Gli interventi riguardano, per il tratto da via Leone XIII alla nuova strada, la nuova sistemazione della carreggiata di via Berlese e degli spazi pubblici che la fiancheggiano, prevalentemente sul margine meridionale dell'insediamento.
L'intenzione del progetto è quella di risolvere ad un opportuno livello di qualità, sul piano del disegno, dei materiali impiegati e della funzionalità, la connessione degli spazi pubblici di progetto con la situazione esistente al contorno.
Gli interventi riguardano la riorganizzazione dei parcheggi, del percorso ciclopedonale, dei marciapiedi, degli attraversamenti pedonali, delle sistemazioni a verde con la messa a dimora di alberature stradali d'alto fusto e arbusti ornamentali, degli arredi.
Meritano un cenno il percorso ciclopedonale, che è stato modificato in modo da ottenere un percorso più fluido e diretto, e il parcheggio a raso P1, con una capienza di 35 posti auto, che è impostato a quota ribassata rispetto alla strada, in modo da occultare parzialmente i veicoli in sosta per chi guarda verso il grande cedro e il giardino di uso pubblico interno al complesso.

IL GIARDINO INTERNO DI USO PUBBLICO

Al centro della parte residenziale dell'intervento viene realizzato un importante area a verde di uso pubblico, inserita fra i nuovi edifici previsti nei B e C del Programma Integrato, che avrà una superficie complessiva di mq. 4.674.
Il giardino sarà recintato e fruibile al pubblico negli orari di apertura dei parchi pubblici. Si tratta di uno spazio articolato e complesso, che risponde a esigenze multiple: mettere a disposizione dei residenti del complesso e di tutto il quartiere un giardino accogliente e riparato; realizzare importanti connessioni pedonali attraverso l'area; raccordare la piazza con l'interno dell'isolato, mediando opportunamente i dislivelli esistenti. I percorsi percorsi pedonali che lo attraversano consentono di arrivare dalla nuova piazza e da via Berlese fino a via Galimberti e anche al cortile interno dell'oratorio. Per quanto riguarda le sistemazioni a verde, buona parte dell'area dispone di terreno profondo, nonostante la presenza delle autorimesse interrate delle residenze, e ciò consente la messa a dimora di alberature d'alto fusto.
Gli slarghi e gli spazi di sosta del giardino sono ricavati nella parte centrale dell'area, fra gli edifici dei lotti B e C, mentre i diversi livelli del giardino sono raccordati modellando il terreno dal livello alto fino alla quota di via Berlese, con una sequenza di piani e di percorsi disegnata per sottolineare la presenza centrale del grande cedro.
Infine, la connessione con la piazza è risolta con un lungo piano inclinato, in parte pavimentato e in parte sistemato a verde, che accompagna il passaggio dallo spazio più vivace della piazza alla calma del giardino.

LA ROTATORIA SULLA VIA CORRIDONI

Come meglio descritto nell'allegato *C9 – "Studio del Traffico"* e nell'allegato *I – "Studio di fattibilità - Rotonda di via Corridoni"*, la pedonalizzazione della via Leone XIII, resa possibile dalla nuova strada tra via Berlese e via Galimberti, modifica sostanzialmente l'assetto del traffico nell'intera zona; caricando particolarmente il nodo viabilistico tra le vie Baertsch, V° Alpini e Corridoni.

L'innesto di via Baertsch e di via V° Alpini su via Corridoni avviene oggi mediante una pseudo-rotatoria con diametro utile di 18,00/19,00 metri e con il centro collocato quasi sotto il viadotto della circonvallazione, che con i nuovi flussi andrebbe in congestione. Si rende perciò necessario realizzare una nuova una rotatoria, progettata secondo le regole tecniche, che avrà un diametro di almeno m. 26,00 e isola centrale non sormontabile di almeno m. 10,00.

La rotatoria è posizionata con un leggero disassamento rispetto alla via Corridoni ed è contenuta quasi per intero entro il sedime delle strade esistenti, in modo da sfruttare al meglio lo spazio disponibile ed evitare di dover ricorrere a procedure espropriative.

L'unico intervento che incide sui terreni circostanti riguarda l'area a verde di proprietà comunale fra via Baertsch e via Corridoni, alla quale dovrà essere sottratta una modesta porzione.

Lo schema preliminare di progetto ipotizza anche la sistemazione del tratto terminale di via Baertsch, che consentirebbe di ricavare 18 posti auto aggiuntivi, sui due lati della carreggiata.

La nuova rotatoria di via Baertsch è funzionalmente collegata in maniera diretta alla realizzazione del Programma Integrato e sarà realizzata a parziale compensazione del contributo sul costo di costruzione degli edifici.

L'entrata in funzione dell'opera è prevista contestualmente all'apertura della nuova connessione via Berlese-via Galimberti e alla chiusura di via Leone XIII.

11. P.I.I. Vigente e P.I.I. Variante: pesi insediativi

Come si è detto in precedenza, la Variante al P.I.I. riprende e sviluppa l'impostazione di fondo del Programma Integrato vigente, peraltro con modificazioni significative non solo nell'assetto urbanistico-architettonico, ma anche nella dimensione e destinazione dell'intervento e nel conseguente peso insediativo.

Il prospetto riportato di seguito sintetizza il confronto fra il P.I.I. vigente e la Variante proposta in due parametri essenziali: la superficie lorda di pavimento prevista dal P.I.I., riferita al mix di destinazioni consentite cui corrisponde il maggior carico urbanistico, e il conseguente peso insediativo massimo, rappresentato dal corrispondente fabbisogno di servizi.

Come si vede, la Variante al Programma Integrato taglia di circa il sei per cento la dimensione "fisica" e quindi l'impatto volumetrico dell'intervento; ma si riduce anche il peso insediativo, pur nella versione in cui le destinazioni terziario-commerciali raggiungono la massima superficie consentita, anche superiore a quella ammessa nel P.I.I. vigente.

PESO INSEDIATIVO P.I.I. VIGENTE

A1 - Destinazioni d'uso		**mq**	**%**
- Residenza (min)	s.l.p.	12.667	
- Terziario (max)	s.l.p.	1.500	
TOTALE	**s.l.p.**	**14.167**	**100%**

A2 - Fabbisogno complessivo servizi	**mq**	**%**
- Residenza	6.713	
- Terziario	1.500	
TOTALE	**8.213**	**100%**

PESO INSEDIATIVO P.I.I. VARIANTE

B1 - Destinazioni d'uso		**mq**	**%**
- Residenza (min)	s.l.p.	11.333	
- Terziario (max)	s.l.p.	2.000	
TOTALE	**s.l.p.**	**13.333**	**94%**

B2 - Fabbisogno complessivo servizi	**mq**	**%**
- Residenza	6.007	
- Terziario	2.000	
TOTALE	**8.007**	**97%**

DIFFERENZE

		mq	**%**
- Differenza destinazioni d'uso	**s.l.p.**	**-833**	**-6%**
- Differenza peso insediativo		**-207**	**-3%**

RELAZIONE ECONOMICA

1. *Gli interventi previsti dal P.I.I. e i relativi costi*

Il Programma Integrato "Redona Centro - Variante" prevede che il soggetto attuatore assuma il compito di realizzare tutti gli interventi di infrastrutturazione dell'area e tutte le opere private e/o pubbliche previste, restando a carico del Comune di Bergamo soltanto la nuova rotonda sulla via Corridoni all'incrocio con la Baertsh e la via Corridoni e alcune sistemazioni viabilistiche minori esterne al perimetro del P.I.I.

Per valutare l'entità economica degli interventi privati è stato necessario formulare un'ipotesi circa le caratteristiche dimensionali e distributive di tutti gli edifici e delle sistemazioni da realizzare, dalla quale sono stati ricavati i dati e i parametri necessari per il calcolo dei costi. Tale ipotesi è ricavata dal progetto planivolumetrico indicativo e dagli schemi distributivi allegati al P.I.I., che ovviamente potranno essere modificati, in fase attuativa, all'interno dei margini di variabilità ammessi dal P.I.I. stesso.

Le previsioni di costo e le stime dei valori in gioco risultano da conteggi parametrici o da valutazioni a corpo, e sono perciò da considerare anch'esse indicative e approssimate.

Per quanto riguarda invece gli interventi pubblici o di pubblico interesse – opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche su aree private gravate da servitù di uso pubblico, e opere di "standard qualitativo" – la stima dei costi risulta dai computi di massima allegati ai progetti delle singole opere.

Tali stime saranno approfondite e dettagliate in sede di redazione dei progetti esecutivi, verificati dagli Uffici Comunali competenti. Nei costi indicati si intendono sempre esclusi il valore dell'area, i costi di progettazione e le altre spese tecniche e professionali, gli oneri finanziari, gli imprevisti, nonché l'IVA e le altre imposte e tasse. Nel prospetto che segue sono riportati i costi di costruzione degli interventi pubblici e privati, riferiti all'ipotesi d'intervento indicata.

2. *I contributi di concessione*

In relazione agli interventi privati che il Programma Integrato attiverà, è possibile quantificare l'importo dei contributi di concessione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributi sui costi di costruzione) dovuti al Comune di Bergamo in base alle tabelle in vigore, come risulta dal prospetto che segue.

Naturalmente tali importi dovranno essere riverificati al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, in relazione alle tariffe che saranno allora in vigore.

3. *Opere di urbanizzazione e "standard qualitativo"*

Le opere di urbanizzazione descritte nell'elaborato *"D12 - Relazione Tecnica"*, compreso il collegamento stradale tra via Berlese e via Galimberti, ammontano complessivamente a € 2.054.703,38; il loro costo supera gli oneri tabellari di € 1.074.841.

Sotto il profilo degli standard urbanistici, la superficie delle aree di cui il Programma Integrato, in base alle normative vigenti, deve prevedere la cessione e/o asservimento gratuiti all'uso pubblico, sono quantificate nella misura di mq 7.536,66, a fronte della quale la superficie ceduta al Comune e/o asservita gratuitamente all'uso pubblico è pari a mq. 8.316,65 e quindi supera ampiamente la dotazione minima richiesta.
All'interno del Programma Integrato il Soggetto Attuatore realizzerà a titolo di standard qualitativi:
- nuovo spazio da destinare ad attrezzature comunali, descritto al precedente paragrafo della Relazione tecnica, che una volta ultimato e collaudato, sarà ceduto gratuitamente al Comune, per un costo preventivato in € 250.000,00;
- la nuova rotatoria sulla via Corridoni, per un costo preventivato di € 340.000,00.

In aggiunta alle nuove attrezzature comunali, il soggetto attuatore riserverà una quota degli alloggi realizzati, per una volumetria di mc 2.500, corrispondenti a circa 8/10 unità e relative autorimesse - da cedere al prezzo calmierato definito nella convenzione. Gli alloggi in questione saranno riservati ai soggetti aventi i requisiti definiti nella convenzione urbanistica.

4. Prospetti riassuntivi

I dati e gli elementi economici discussi nei precedenti paragrafi sono riportati nei prospetti allegati:

A. *PROSPETTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE*

B. *PROSPETTO DEGLI ONERI COMUNALI*

C. *BILANCIO OPERE – ONERI*

DATI TECNICI ED ECONOMICI

I dati tecnici del Programma Integrato "Redona Centro -Variante" sono contenuti nella Tavola di progetto C2 - "Progetto planivolumetrico", nella quale si ritrovano anche i riferimenti planimetrici utili per la comprensione del progetto.
I medesimi dati sono riportati qui per comodità di lettura.

1. Dati tecnici

STATO DI FATTO

1. STATO DI FATTO DELL'AREA

- Superficie territoriale		mq	17.819,72
- Volume dei fabbricati preesistenti demoliti		mc	79.763,40

2. PREVISIONI del P.I.I. vigente "REDONA CENTRO 2"

- Volume edificabile complessivo		mc	42.500,00
- Destinazioni d'uso	· residenza libera	mc	35.500,00
	· residenza sociale in affitto convenzionato	mc	2.500,00
	· attività commerciali e terziarie	mq	1.500,00
- Altezza massima degli edifici		piani n	7
- Standard urbanistici reperiti in sito		mq	9.145,96

PREVISIONI DEL P.I.I. "REDONA CENTRO - VARIANTE

1. SUPERFICI - DESTINAZIONI D'USO - ALTEZZE

- ***Volume a destinazione privata***		mc	37.000,00
- Destinazioni d'uso	· residenza libera	mc	34.500,00
	· residenza convenzionata in cessione	mc	2.500,00
	· attività commerciali e terziarie, s l.p.	mq	1.000,00
- Altezza massima degli edifici		piani n	7
- Standard qualitativo	· spazio polivalente nell'edificio A1, s.l.p.	mq	150,00

2. STANDARD URBANISTICI

STANDARD DOVUTI - Piano dei Servizi (PS0b) Art. 8.1

- Attività terziarie in genere	mq.	1.000	x	100%			mq.	1.000,00
- Residenza								
volume teorico	mq.	12.333	x	3,00	=	mc 37.000		
abitanti teorici	mc.	37.000	:	150	=	ab. 247		
standards dovuti			ab.	247	x	mq/ab. 26,50	mq.	6.536,66
- Totale standard dovuti							**mq.**	**7.536,66**

STANDARD REPERITI

- Aree a verde e spazi pedonali	- Pz 1	mq.	760,58	
	- Pz 2	mq.	483,19	
	- V1	mq.	43,98	
	- V2	mq.	130,84	
	- V3	mq.	2.998,77	
	- V4	mq.	1.675,69	
	- V5	mq.	29,74	
	- C1	mq.	609,70	mq. 6.732,49
- Aree a parcheggio di uso pubblico	- P1	mq.	904,82	
	- P2	mq.	307,79	
	- P3	mq.	199,76	
	- P4	mq.	21,79	mq. 1.434,16
- Totale parziale				8.166,65
- Standard qualitativo aggiuntivo	- spazio polivalente nell'edificio A1			mq 150,00
- Totale aree a standards reperite				**mq. 8.316,65**

VERIFICA AREE A STANDARD

- aree reperite	mq.	8.316,65
- aree dovute	mq.	7.536,66
- eccedenza	**+ mq.**	**779,99**

3. DOTAZIONE PARCHEGGI

DOTAZIONE RICHIESTA - Piano dei Servizi (PS0b) Art. 8.1

- Attività terziarie e commercio di vicinato	mq.	1.000	x	50%		mq.	500,00
- Residenza	ab.	247	x mq/ab	3,00		mq.	740,00
- Totale dotazione richiesta						**mq.**	**1.240,00**

VERIFICA PARCHEGGI

- parcheggi reperiti	mq.	1.434,16
- parcheggi dovuti	mq.	1.240,00
- eccedenza	**+ mq.**	**194,16**

4. SUPERFICIE PERMEABILE

DOTAZIONE RICHIESTA, 30% della superficie territoriale del P.I.I.

- superficie permeabile reperita					mq.	5.458,00
- superficie permeabile minima	St	mq 17.819,72	x	30%	mq.	5.345,92
- eccedenza					**+ mq.**	**112,08**

5. INTERVENTI EDILIZI DEL PROGRAMMA INTEGRATO

- *Edificio **A1**, destinazione residenza libera, commercio e terziario*
  - area di pertinenza privata — mq 1.272,72
  - Volume Residenziale — mc 6.930,00
  - Slp terziario — mq 550,00
  - altezza massima — H= n.P./metri 5 P/m.19,5

- *Edificio **A2**, destinazione residenza libera, commercio e terziario*
  - area di pertinenza privata — mq 585,77
  - Volume Residenziale — mc 3.660,00
  - Slp terziario — mq 250,00
  - altezza massima — H= n.P./metri 5 P/m.19,5

- *Edificio **A3**, destinazione commercio e terziario*
  - area di pertinenza privata — mq 413,06
  - Slp terziario — mq 200,00
  - altezza massima — H= n.P./metri 2 P/m.7

- *Edifici **B1 - B2**, destinazione residenza libera e residenza convenzionata*
  - area di pertinenza privata — mq 1.902,55
  - Volume Residenziale — mc 10.500,00
  - altezza massima — H= n.P./metri 7 P/m.25,5

- *Edifici **C1 - C2 - C3**, destinazione residenza libera e residenza convenzionata*
  - area di pertinenza privata — mq 3.607,43
  - Volume Residenziale — mc 15.910,00
  - altezza massima — H= n.P./metri 7 P/m.25,5

6. *AREE DA CEDERE - AREE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO*

A. *AREE PUBBLICHE DA CEDERE*

- Strade e marciapiedi	mq.	1 871,56		
- piazza Pz1	mq.	760,58		
- Parcheggio P1	mq.	904,82		
- Parcheggio P2	mq.	307,79		
- Parcheggio P3	mq.	199,76		
- Parcheggio P4	mq.	21,79		
- Verde V1	mq.	43,98		
- Verde V2	mq.	130,84		
- Verde V5	mq.	29,74		
- Percorsi pedonali e ciclabili C1	mq.	609,70		
			mq.	**4.880,56**

B. *AREE PRIVATE DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO*

- piazza Pz2	mq.	483,19		
- Verde V3	mq.	2.998,77		
- Verde V4	mq.	1.675,69		
			mq.	**5.157,65**

C. *AREE DI INTERVENTO ESTERNE AL P.I.I.*

- Via Leone XIII	mq.	2.332,00		
- Via Berlese	mq.	3.091,00		
			mq.	**5.423,00**

Prospetto A - COSTI DI COSTRUZIONE

	quantità		costi		
		unitari	parziali	totali
A. Interventi privati				
· Edilizia libera	mq. 11.500	€/mq 1.300	€ 14.950.000,00	
Residenza Covenzionata alla				
· vendita	mq. 833	€/mq 1.100	€ 916.663,00	
· Negozi ed esercizi pubblici	mq. 1.000	€/mq 1.300	€ 1.300.000,00	
· Spazi interrati	mq. 7.700	€/mq 500	€ 3.850.000,00	€ 21.016.663,00
B. Opere di urbanizzazione				
urbanizzazione primaria				
· Sistemazione Via Leone XIII e Piazza Pubblica			€ 711.077,69	
· Via Berlese e pista ciclopedonale			€ 424.358,08	
· Nuova Strada Via Berlese e Via Galimberti			€ 783.585,72	
· Nuovo Parcheggio			€ 135.681,89	€ 2.054.703,38
C. Standard qualitativo				
· Spazio Polivalente attrezzature di quartiere			€ 250.000,00	**€ 250.000,00**
D. Standard qualitativo				
· Rotonda via Corridoni			€ 340.000,00	**€ 340.000,00**
			Sommano	**€ 2.644.703,38**
Totale costi di costruzione				**€ 23.661.366,38**

Prospetto B - CONTRIBUTI COMUNALI E ALTRI ONERI

CALCOLO ONERI

		s.l.p./volume		tariffa		parziali		totali
Oneri di urbanizzazione tabellari								
Immobili dismessi o in via di dismissione								
A. Urbanizzazione primaria								
Residenza Libera	mc.	34.500,00	€	7,20	€	248.400,00		
Residenza Covenzionata alla vendita	mc.	2.500,00	€	7,20	€	18.000,00		
Terziario	mq.	1.000	€	60,70	€	60.700,00	€	327.100,00
B. Urbanizzazione secondaria								
Residenza Libera	mc.	34.500	€	17,20	€	593.400,00		
Residenza Covenzionata alla vendita	mc.	2.500	€	17,20	€	43.000,00		
Terziario	mq.	1.000	€	70,30	€	70.300	€	706.700,00
totale							**€**	**1.033.800,00**

C. Contributo sul costo di costruzione (stima parametrica)								
Residenza libera	costo	€	14.950.000	7,0%	€	1.046.500		
Residenza Covenzionata alla vendita	costo	€	916.663	0,0%	€	-		
Esercizi pubblici e di vicinato	costo	€	1.300.000	10,0%	€	130.000		
totale							**€**	**1.176.500,00**

Prospetto C - BILANCIO ONERI - OPERE

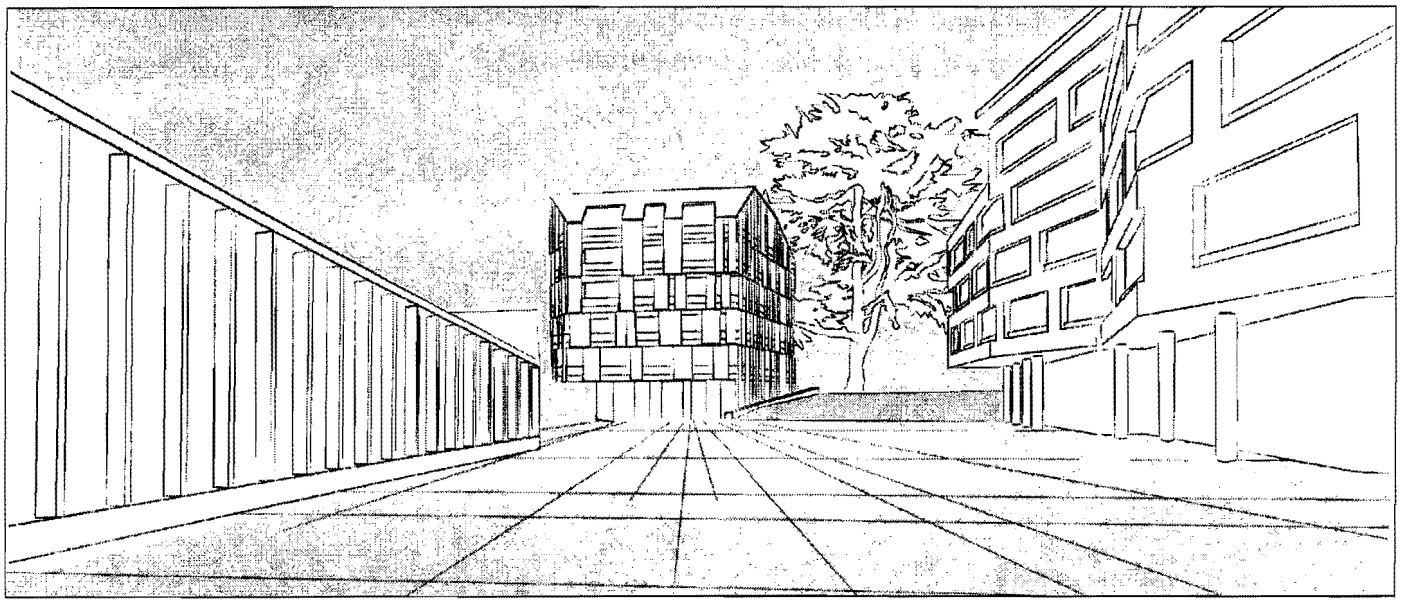
	OPERE	ONERI		
	costi	oneri tabellari dovuti	conguaglio monetario	maggiori opere
A. Urbanizzazioni				
Sistemazione Via Leone XIII e Piazza Pubblica	€ 711.078			
Via Berlese e pista ciclopedonale	€ 424.358			
Nuova Strada Via Berlese e Via Galimberti	€ 783.586			
Nuovo Parcheggio	€ 135.682			
Totali	**€ 2.054.703**	€ 1.033.800	€ -	**€ 1.020.903**

Totale opere	**€ 2.054.703**
Conguagli monetari	**€ -**
Totale oneri - opere	**€ 2.054.703**

B. COSTO DI COSTRUZIONE (stima)				
Rif art. 13 comma 8 Convenzione	€ 190.000	€ 1.176.500	**€ 986.500,00**	

"REDONA CENTRO - VARIANTE"

Progetto urbano di recupero e sistemazione del comparto produttivo situato nel centro del quartiere di Redona, tra la via A. Berlese e la via Papa Leone XIII, in variante al P.I.I. REDONA CENTRO 2"



ARCHITETTURA E URBANISTICA

T+T ARCHITETTI ☒
Arch. Pippo Traversi

architetto PIPPO TRAVERSI bergamo

via Locatelli, 23 - Bergamo
tel. 035 222436
studio@traversietraversi.it

OPERE DI URBANIZZAZIONE

STUDIO ARRIGONI ☐
Ing. Davide Arrigoni

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. BERGAMO – DOTTORE INGEGNERE DAVIDE ARRIGONI

via Borgo Palazzo 116/b - 24125 Bergamo
tel. 035 225519
davide@studioarrigoni.net

COMMITTENTE

Vallalta s.r.l.

VALLALTA S.R.L.
Piazza Matteotti, 20 - 24122 BERGAMO
Tel. 035-759111
C.F.-P.IVA - Reg.Imp. BG n. 02051010169
Numero REA BG-258111

Piazza Giacomo Matteotti n.20 - Bergamo

REDONA S.R.L.

Marco Brolis

via Marconi 123/c 24040 Ranica (BG)
Tel. 035 347060 | Fax 035 4124013
info@redona.it - redona@legalmail.it

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Legge Regionale 12/2005

PROPOSTA DEFINITIVA

PROGETTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

protocollo M.15.05	tavola **A2**
data 04.07.2016	
scala	

AGGIORNAMENTI	data	orientamento
1 INTEGRAZIONE n.2	11/10/2016	
2 INTEGRAZIONE n.3	29/11/2016	
3 INTEGRAZIONE n.4	22/12/2016	
4 INTEGRAZIONE n.6	16/05/2017	

VARIANTE AL P.I.I. "REDONA CENTRO 2"

Progetto urbano di recupero e sistemazione del comparto produttivo situato nel centro del quartiere di Redona, tra la via Berlese e la via papa Leone XIII

PROGRAMMA INTEGRATO di INTERVENTO – L.R. 12/2005

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 Norma generale

Art.2 Elementi prescrittivi e parametri d'intervento del Programma Integrato

Art.3 Destinazioni d'uso

Art.4 Modificazioni ex art. 14, comma 12, L.R. 12/2005

Art.5 Superfici lorde di pavimento, volumi, altezze e distanze

Art.6 Spazi per la sosta

Art.7 Logge, balconi, aggetti sul suolo privato e pubblico

Art.8 Ultimi piani degli edifici, coperture, lastrici solari, volumi tecnici

Art.9 Locali interrati, uscite di sicurezza, aerazione autorimesse

Art.10 Aree scoperte, pergolati, dehors

Art.11 Suddivisione dei fabbricati e dei lotti

Art.12 Manufatti provvisori e usi impropri dell'area

Art.13 Superficie permeabile

Art.14 Recinzioni, accessi carrali e pedonali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 Norma generale

Le presenti Norme Tecniche di disciplinano l'attuazione del Programma Integrato di Intervento *"Redona Centro - Variante"*, relativo al comparto produttivo situato nel centro del quartiere di Redona, tra la via Berlese e la via papa Leone XIII, in variante al P.I.I. *"Redona Centro 2"*, approvato in data 21 aprile 2008 e convenzionato in data 20 aprile 2009.

Gli interventi previsti dal Programma Integrato dovranno essere attuati nel pieno rispetto delle clausole contenute nella convenzione urbanistica, della disciplina specifica dettata dalle presenti Norme Tecniche e delle previsioni urbanistico-edilizie fissate nelle tavole allegate alla variante al P.I.I. *"C2 - Progetto planivolumetrico"* e *"C3 - Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico"* del Programma Integrato; gli altri elaborati del P.I.I. hanno valore indicativo. In caso di contrasto fra gli elaborati del Programma Integrato prevalgono, nell'ordine, la convenzione urbanistica, la tavola allegata alla variante al P.I.I. *"C2 - Progetto planivolumetrico"*, le presenti Norme Tecniche e la tavola allegata alla variante al P.I.I. *"C3 - Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico"*.

Per quanto non previsto dalle clausole dalla convenzione urbanistica, integrate dalle N.T.A. e dagli elaborati di progetto sopra richiamati, si applicano le normative vigenti nel Comune di Bergamo all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire e/o altri titoli abilitativi edilizi.

Art.2 Elementi prescrittivi e parametri d'intervento del Programma Integrato

Gli elementi prescrittivi e non modificabili del Programma Integrato sono costituiti dai seguenti parametri essenziali:

- Volume/Superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra degli interventi di nuova edificazione privata, così come definiti all'art. 4, comma 1, della convenzione urbanistica;
- Altezze massime degli edifici, come stabilite per ciascuno dei lotti individuati nella tavola *"C2 - Progetto planivolumetrico"*.
- Superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste entro il perimetro del Programma Integrato, non inferiore a mq. 8.327,55.

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti dal Programma Integrato sono riportate nel successivo art. 3, nel quale sono anche definiti i limiti entro i quali le destinazioni stesse possono essere modificate.

Nell'esecuzione del Piano di Recupero non trovano applicazione i parametri delle *Norme* del *Piano delle Regole* del *PGT*, relativi alla *Superficie fondiaria (F)*, alla *Superficie coperta (SC)*, all'*Indice di edificabilità (Ef)*, all'*Indice di permeabilità (Ip)*, al *Rapporto di copertura (RC)*, alla *Densità arborea e arbustiva (Da e Dar)*.

Art.3 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici previsti all'interno del Programma Integrato sono stabilite come segue:

- *Residenza libera*, per una volumetria di mc 34.500;
- *Residenza a prezzo di cessione convenzionato*, per una volumetria di mc 2.500;
- *Attività terziarie, direzionali e commerciali*, per una superficie lorda di pavimento di mq 1.000,00, precisandosi che in esse sono comprese le funzioni del terziario degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, con s.v. fino a mq 1.500.

Ferma restando la superficie lorda di pavimento destinata alla *residenza a prezzo di cessione convenzionato*, è sempre consentito modificare le destinazioni d'uso previste dal Programma Integrato nei limiti di seguito indicati:

- trasferire alla *residenza libera* una parte non superiore a mq 500 della superficie lorda di pavimento (pari a 1.500 mc) prevista per le funzioni terziarie,direzionali e commerciali sopraindicate;
- trasferire una parte della superficie lorda di pavimento destinata a *residenza libera,* fino ad un massimo di mq 1.000 (pari a mc 3.000), alle funzioni terziarie, direzionali e commerciali sopraindicate, fino a raggiungere una s.l.p. totale per tali destinazioni non superiore a mq. 2.000, previo adeguamento, se necessario, della dotazione di standard urbanistici quantificati e riportati nelle tavola "*C2 – Progetto Planivolumetrico*", come previsto all'art. 6, secondo comma della convenzione urbanistica;

E' inoltre sempre ammesso, all'interno della superficie lorda di pavimento complessiva a destinazione privata, la realizzazione di servizi a scala locale, così come declinati dal vigente *Piano dei Servizi.*

Art.4 Modificazioni ex art. 14, comma 12, L.R. 12/2005

Le modifiche ai parametri essenziali e non modificabili di cui al primo comma del precedente art. 2 sono approvate con la procedura di variante al Programma Integrato.

Fermi restando detti parametri essenziali, è consentito apportare alle previsioni del P.I.I., in fase di esecuzione, le modifiche di cui all'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005 fra le quali rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la diversa conformazione planimetrica e altimetrica degli edifici; le modifiche delle aree di pertinenza degli edifici privati (inviluppi) e delle adiacenti aree di standard urbanistico; le modifiche dei capisaldi altimetrici degli edifici; le varianti esecutive delle opere di urbanizzazione e/o di standard qualitativo e dei lotti di intervento; le variazioni delle destinazioni d'uso e dei parametri edilizi e/o urbanistici consentite dalle presenti Norme Tecniche, nonché in generale le modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Art.5 Superfici lorde di pavimento, volumi, altezze e distanze

Le volumetrie e le superfici lorde di pavimento dei nuovi edifici sono computate come stabilito dalle Norme del Piano delle Regole e dalla normativa edilizia vigente.

Le superfici lorde di pavimento dei nuovi edifici riportate nella tavola *"C2 - Progetto planivolumetrico"* sono semplicemente indicative; la s.l.p. effettiva di ciascun edificio sarà quella risultante dal progetto definitivo e dal corrispondente titolo abilitativo edilizio.

Ferme restando le altezze degli edifici, definite nella variante al P.I.I per ciascun corpo in numero di piani e in metri, l'altezza dei relativi fronti è computata con riferimento ai capisaldi altimetrici (quote di spiccato) stabiliti per ciascun edificio e/o anche per ciascun fronte di edificio nella tavola *"C2 - "Progetto planivolumetrico".*

Nei progetti presentati per i titoli abilitativi edilizi le quote dei capisaldi altimetrici potranno essere aumentate di cm. 50 ovvero diminuite di cm. 80.

Il perimetro delle aree di pertinenza degli edifici privati (inviluppi) definisce anche il limite di distanza minima che i nuovi fabbricati possono raggiungere rispetto ai confini di proprietà, alle strade pubbliche e ai perimetri delle aree pubbliche e di uso pubblico.

Tra gli edifici realizzati all'interno del Programma Integrato si applicano le distanze minime previste dal codice civile, nonché la distanza minima di m. 10,00 (metri dieci) fra pareti che siano ambedue finestrate, limitatamente al tratto in cui le stesse si fronteggiano.

I nuovi fabbricati dovranno osservare, rispetto ai fabbricati esistenti esterni al Programma Integrato una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Nelle posizioni specificate nella tavola *"C2 - Progetto planivolumetrico"* è peraltro prevista e ammessa l'edificazione in aderenza al confine di proprietà, secondo i termini e nei limiti stabiliti nell'apposita convenzione con il confinante.

Art.6 Spazi per la sosta

Gli edifici del Programma Integrato saranno dotati degli spazi privati per il parcheggio dei veicoli, in misura non inferiore alla dotazione prevista dalla legge 122/1989.

Le autorimesse sono escluse nel computo della superficie lorda di pavimento, anche se eccedenti la quota di cui all'art.8.2.1 delle Norme del Piano delle Regole.

Gli spazi dei parcheggi privati possono essere ricavati sia nelle aree di pertinenza degli edifici e nel sottosuolo degli stessi, sia nel sottosuolo delle aree che il Programma Integrato assoggetta all'uso pubblico.

La superficie e la sistemazione degli spazi di sosta privati, così come il numero delle autorimesse e dei posti macchina ricavati sotto gli edifici, sono indicativi e potranno essere variati in più o in meno, nel rispetto comunque della dotazione di legge.

Le sistemazioni e regolamentazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico saranno puntualmente definite in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione del Programma Integrato d'Intervento.

Art.7 Logge, balconi, aggetti sul suolo privato e pubblico

Negli edifici del Programma Integrato è consentito realizzare, senza limiti di sporto, logge e balconi aperti e/o chiusi, anche se collegati fra loro su diversi piani, nonché corpi aggettanti quali pensiline, gronde, elementi decorativi e simili. Detti corpi non concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume degli edifici e non rilevano agli effetti delle distanze fra i fabbricati interni al Programma Integrato.

Art.8 Ultimi piani degli edifici, coperture, lastrici solari, volumi tecnici

Negli edifici previsti dal Programma Integrato, i piani posti al livello più alto dovranno avere una superficie lorda di pavimento non superiore all'80% della superficie del piano sottostante.

Detti piani possono essere realizzati sia con copertura piana, con arretramenti del fronte anche limitati una sola porzione del perimetro del fabbricato, sia con copertura a due o più falde inclinate, anche con profilo mistilineo, rispettando i seguenti limiti:

- Altezza ponderale media interna di m. 3,50;
- Altezza massima del colmo all'intradosso di m. 5,00, anche nel caso di formazione dei timpani sui lati lunghi dell'edificio;
- Pendenza massima dei piani inclinati di raccordo di 45°.

Sulle coperture degli edifici è consentita la realizzazione di lastrici solari, anche sistemati a giardino pensile, con i relativi manufatti e le scale di accesso ai lastrici stessi.

In tutti gli edifici, gli elementi emergenti dalle coperture (manufatti degli eventuali lastrici solari, volumi tecnici, camini e sfiati, prese d'aria, antenne e simili) dovranno essere integrati nell'architettura degli edifici e studiati in modo da limitarne l'impatto visivo.

Art.9 Locali interrati, uscite di sicurezza, aerazione parcheggi

Nel sottosuolo delle aree di pertinenza degli edifici e delle aree assoggettate all'uso pubblico è consentita, oltre ai parcheggi privati di cui al precedente art. 6, anche la realizzazione di altri locali accessori e/o di servizio (cantinati, magazzini, archivi, locali pluriuso, centrali impiantistiche, ecc.), senza concorrere alla formazione del volume e della superficie lorda di pavimento. Le aperture di aerazione delle autorimesse interrate saranno posizionate nel rispetto delle distanze prescritte dalle finestre soprastanti e limitando le interferenze con i percorsi pedonali pubblici e/o di uso pubblico, fatte comunque salve le inderogabili esigenze di aerazione antincendio e la razionalità delle soluzioni costruttive.

Ove possibile, la vista delle aperture stesse sarà mascherata nel verde; le aperture eventualmente inserite nei percorsi pedonali saranno dotati di griglie antitacco.

E' altresì consentita la realizzazione delle uscite di sicurezza, delle vie di fuga, dei percorsi protetti e di ogni altra opera inerente la sicurezza dell'edificio e delle autorimesse, richiesta dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco ai sensi delle normative in materia di prevenzione incendi e sicurezza.

Art.10 Aree scoperte, pergolati, dehors

Le aree di pertinenza dei singoli edifici dovranno essere opportunamente sistemate a verde e a spazi pavimentati, con facoltà di installarvi arredi fissi e impianti tecnologici all'aperto, purché coordinati con l'architettura degli edifici.

E' altresì consentito realizzarvi pergolati e gazebo, senza computarli nella superficie lorda di pavimento edificabile, a condizione che tali strutture risultino libere almeno su due lati e abbiano superficie in pianta non superiore a mq. 30.

L'installazione di dehors a supporto dell'attività dei pubblici esercizi è consentita nelle aree pedonali assoggettate all'uso pubblico. Nelle aree cedute al Comune tali strutture saranno realizzate secondo i Regolamenti Comunali in materia.

Art.11 Suddivisione dei fabbricati e dei lotti

L'eventuale suddivisione dell'intervento in lotti non potrà comportare il superamento dei parametri edilizi fissati per l'intero Programma Integrato, fatte salve le modifiche delle destinazioni d'uso consentite dal precedente art. 3.

Nel caso di suddivisione dell'intervento in lotti, è consentita l'edificazione sul confine del lotto, a condizione che non si formino frontespizi destinati a rimanere ciechi.

In caso di suddivisione, fra gli edifici posti all'interno del Programma Integrato, ma ricadenti in lotti diversi, si applicano le distanze stabilite al precedente art. 5.

Art.12 Manufatti provvisori e usi impropri dell'area

Sono tassativamente vietate le costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo, l'accatastamento disordinato di materiale all'aperto, lo stazionamento di veicoli di qualsiasi tipo a fini di smantellamento, e comunque ogni utilizzo delle aree comprese nel Programma Integrato d'Intervento che contrasti con l'ordine e con il decoro urbano. Il divieto si applica per tutto il periodo di validità del P.I.I., anche nel caso di attuazione parziale o per fasi dello stesso.

Art.13 Superficie permeabile

La superficie permeabile da ricavare all'interno del Programma Integrato, calcolata con riferimento all'intero perimetro dello stesso P.I.I. , è stabilita in mq. 5.300,00.

Ai fini del rispetto di tale requisito, sono considerate permeabili tutte le superfici che garantiscano l'assorbimento di cui all'art.8.1.4 delle *Norme PROb* del *Piano delle Regole* (prati, sterrati, prati armati, pavimentazioni filtranti tipo idro-drain, e simili).

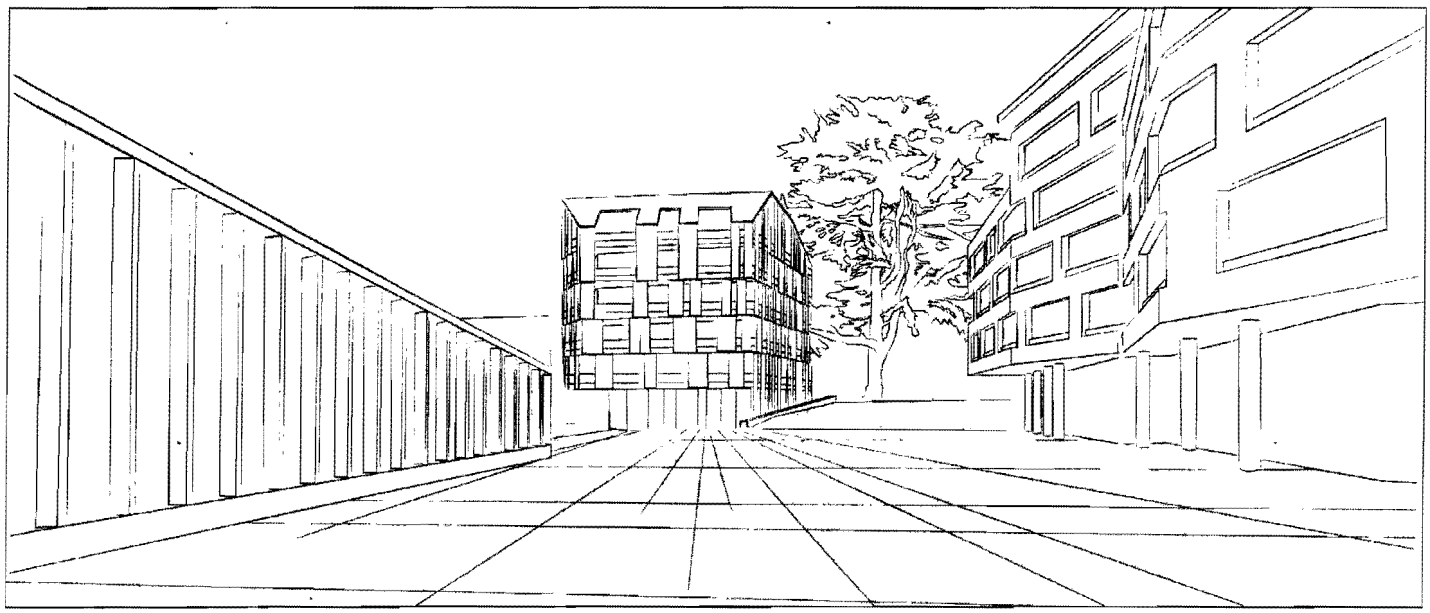
Art.14 Recinzioni, accessi carrali e pedonali

Le recinzioni lungo le strade, i parcheggi, le aree pubbliche e di uso pubblico saranno costituite da cancellate in ferro di altezza complessiva non superiore a m. 1,80 e dovranno essere preventivamente autorizzate sulla base di progetti che ne assicurino la coerenza del disegno con riferimento all'intero intervento.

Sul confine con l'Oratorio della Parrocchia di Redona la recinzione sarà invece costituita da muri ciechi, in parte sovrastati da barriere trasparenti con funzione di protezione acustica.
Sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico è consentito aprire accessi ai costruendi edifici, sia pedonali sia, ove previsto, carrali. Gli accessi carrali riportati negli elaborati di progetto sono indicativi sia nel numero sia nella posizione.

"REDONA CENTRO - VARIANTE"

Progetto urbano di recupero e sistemazione del comparto produttivo situato nel centro del quartiere di Redona, tra la via A. Berlese e la via Papa Leone XIII, in variante al P.I.I. REDONA CENTRO 2"



ARCHITETTURA E URBANISTICA

T+T ARCHITETTI ☒
Arch. Pippo Traversi

architetto PIPPO TRAVERSI bergamo

via Locatelli, 23 - Bergamo
tel. 035 222436
studio@traversietraversi.it

OPERE DI URBANIZZAZIONE

STUDIO ARRIGONI ☐
Ing. Davide Arrigoni

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. BERGAMO – DOTTORE INGEGNERE DAVIDE ARRIGONI ALBO N° 2238

via Borgo Palazzo 116/b - 24125 Bergamo
tel. 035 225519
davide@studioarrigoni.net

COMMITTENTE

Vallalta s.r.l.

VALLALTA S.R.L.
Piazza Matteotti, 20 - 24122 BERGAMO
Tel. 035-759111
C.F.-P.IVA - Reg.Impr. BG n. 02051010169
Numero REA: BG-258117

Piazza Giacomo Matteotti n.20 - Bergamo

REDONA SRL

Marco Brolis

via Marconi 123/c 24040 Ranica (BG)
Tel. 035 347060 | Fax 035 4124013
info@redona.it - redona@legalmail.it

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Legge Regionale 12/2005

APPROVATO CON MODIFICHE

PROPOSTA DEFINITIVA

PROGETTO URBANISTICO

SCHEMA DI CONVENZIONE

protocollo M.15.05	tavola **F01**
data 04.07.2016	
scala	

AGGIORNAMENTI	data	orientamento
1 INTEGRAZIONE n.1	16/09/2016	
2 INTEGRAZIONE n.4	22/12/2016	
3 INTEGRAZIONE n.5	20/01/2017	
4 INTEGRAZIONE n.6	16/05/2017	

N. Repertorio N. Raccolta

CONVENZIONE URBANISTICA

VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

"REDONA CENTRO 2"

ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, comparto compreso tra Via Berlese, Via Papa Leone XIII e Via Galimberti.

Repubblica Italiana

Bergamo, .

Nel mio studio

Con me , Notaio in Bergamo, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, sono presenti i signori:

....., domiciliato per la carica presso la sede municipale, dirigente pro tempore del Comune di Bergamo, il quale dichiara di intervenire al presente atto, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, nella sua qualità di rappresentante legale del:

COMUNE DI BERGAMO, con sede in Bergamo, Piazza Matteotti n. 3, codice fiscale 80034840167, nominato con decreto sindacale in data ... n. ... e in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. ... in data .....

- d'ora innanzi "Comune"

- Zambaiti Ferruccio, nato a Leffe il 20 luglio 1946, codicefiscale ZMB FRC 46L20 E509G, imprenditore (carta d'identità n. AR3459014 rilasciata dal Comune di Bergamo di Leffe (BG) in

data 26 agosto 2009 e valida fino al 25 agosto 2019), che interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la quale per la carica è domiciliato: **"VALLALTA S.R.L."**, con sede in Bergamo, piazza Giacomo Matteotti n. 20, capitale sociale euro 100.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione 02051010169, REA n. BG-259117, munito di tutti gli occorrenti poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della detta società in forza della vigente disciplina sociale, come anche risulta da apposita annotazione presso il competente Registro delle Imprese;

d'ora innanzi "Soggetto attuatore",

- BIROLINI Marco, nato a Bergamo il 12 dicembre 1968, codice fiscale BRL MRC 68T12 A794R, imprenditore (carta d'identità n. AV0484528 rilasciata dal Comune di Bergamo di Torre Boldone (BG) in data 29 aprile 2014 e valida fino al 12 dicembre 2024), che interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la quale per la carica è domiciliato, **"REDONA S.R.L."**, con sede in Ranica (BG), via Marconi n. 123/C, capitale sociale euro 300.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale, partita IVA e numero di

iscrizione 04104520160, REA n. BG-435618, munito di tutti gli occorrenti poteri in forza del verbale, redatto anche ai sensi dell'art. 2465, comma 2, C.C., dell'assemblea dei soci e del Consiglio di Amministrazione in data 20 GENNAIO 2016, regolarmente agli atti della detta società,

d'ora innanzi "Soggetto attuatore",

ed entrambi congiuntamente d'ora innanzi "Soggetti attuatori", intervenuti della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo, con quest'atto,

premesso che:

a) tra la società Vallalta S.r.l. ed il Comune è stata stipulata, in data 20 aprile 2009 con atto rep. n. 134718 del notaio Adriano Sella, la convenzione relativa al Programma Integrato di Intervento *Redona Centro 2*, redatto in variante all'allora vigente Piano Regolatore Generale ai sensi della legge regionale n. 12/2005 e definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Bergamo n. 50 registro C.C. in data 21 aprile 2008, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 22 in data 28 maggio 2008,, per cui le aree erano classificate come di seguito indicato:

Sistema: Residenza R2

Aree in trasformazione: P.N. n.4 (art. 102 N.T.A.)

Destinazioni d'uso: Residenza - Terziario

Tipo di intervento: Nuova edificazione

Volumetria massima: mc. 42.500 fuori terra

Altezza massima: n.6 piani + attico

Zona Omogenea: tipo "B"

b) con deliberazione consiliare n. 86 Reg. Del. del 14 maggio 2010 il Comune ha approvato il Piano di Governo del Territorio, divenuto efficace con la pubblicazione nel BURL n. 29 del 21 luglio 2010, che classifica le aree come di seguito indicato: "IU5 - Piani e programmi in corso", di cui all'art. 37.1 delle Norme del Piano delle Regole, che rimanda integralmente alle specifiche previsioni, servizi e destinazioni d'uso disciplinate dal Programma Integrato di Intervento;

c) il sopraindicato intervenuto proprietario dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano, come da atti di provenienza di seguito elencati, per quanto riguarda Vallalta S.r.l.:

* atto di conferimento di quanto sopra descritto nella società per azioni "ZAMBAITI PARATI S.P.A." (con sede in Albino (BG) e codice fiscale 01780680169), in data 11 giugno 1999 n. 117612 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'1 luglio 1999 ai nn. 26353/19510;

* atto di scissione in data 14 dicembre 2004 n. 127664 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, registrato a Bergamo 2 il 23 dicembre 2004 al n. 2027 ed ivi trascritto il 4 febbraio 2005 ai

nn. 5661/3785, con successivo atto di rettifica in data 20 aprile 2009 n. 134718/35261 di repertorio a rogito stesso notaio, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'11 maggio 2009 ai nn. 26239/15200, in forza dei quali quanto in oggetto è stato trasferito dalla predetta società "ZAMBAITI PARATI S.P.A." alla società per azioni "VALLALTA S.P.A." (con sede in Bergamo e codice fiscale 02051010169);

* atto di permuta in data 20 aprile 2009 n. 134716/35259 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'8 maggio 2009 ai nn. 25825/14844 e 25826/14845;

* verbale di assemblea in data 10 dicembre 2013 n. 315/220 di repertorio a rogito notaio Marco Ruggeri, registrato a Bergamo 1 il 24 dicembre 2013 al n. 14818 serie 1T e trascritto a Bergamo il 16 aprile 2014 ai nn. 14062/10206, in forza del quale la predetta società "VALLALTA S.P.A." è stata trasformata nell'attuale "VALLALTA S.R.L.",

per le aree in Comune di BERGAMO, Catasto Terreni, foglio 25 (logico e di mappa), mappale 448 di are 35.50, mappale 3425 di are 4.05, mappale 3426 di are 44.25, mappale 3427 di are 26.75, come a seguito di tipo frazionamento del 27 dicembre 2016 n. protocollo 2016/BG0160975;

* atto di compravendita, operato come società "VALLALTA S.P.A." (con sede in Bergamo e codice fiscale 02051010169), in data 20

aprile 2009 n. 134717/35260 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'8 maggio 2009 ai nn. 25827/14846;

* verbale di assemblea in data 10 dicembre 2013 n. 315/220 di repertorio a rogito notaio Marco Ruggeri, registrato a Bergamo 1 il 24 dicembre 2013 al n. 14818 serie 1T e trascritto a Bergamo il 16 aprile 2014 ai nn. 14062/10206, in forza del quale la predetta società "VALLALTA S.P.A." è stata trasformata nell'attuale "VALLALTA S.R.L.",

per le aree in Comune di BERGAMO, Catasto Terreni, foglio 24 (logico e di mappa), mappale 3396, ente urbano, are 3.42, senza redditi e in Comune di BERGAMO, Catasto Fabbricati, foglio 24, mappale 736, subalterno 746, via Guido Galimberti s.n., piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 342, senza rendita.

per quanto riguarda Redona S.r.l.:

* atto di compravendita in data 18 luglio 2016 n. 14072/11282 di repertorio a rogito notaio Marco Tucci, registrato a Bergamo in data 26 luglio 2016 al n. 28649 Serie 1T Bergamo1 e trascritto a Bergamo il 27 luglio 2016 al n. 34460 R.G. e al n. 22698 R.P.,

per le aree in Comune di BERGAMO, Catasto Terreni, foglio 25 (logico e di mappa), mappale 3424 di are 34.35, mappale 3428 di are 1.90, mappale 3429 di are 3.62, mappale 3430 di are 18.35, mappale 3431 di are 4.05, come a seguito di tipo frazionamento del 27 dicembre 2016 n. protocollo 2016/BG0160975;

d) il P.I.I. propone la ridefinizione di una importante parte del

centro del quartiere di Redona, all'interno di un più generale programma di riqualificazione del quartiere promosso dall'Amministrazione Comunale, e prevede, in linea con i principi dell'allora vigente Documento di Inquadramento, un'organizzazione spaziale tendente a migliorare la qualità urbana e la vivibilità complessiva della città, attraverso la creazione di nuovi spazi urbani di relazione ed un'articolazione dei nuovi interventi residenziali e terziari, anche in termini di qualità architettonica, supportata da una viabilità di collegamento con caratteristiche di basso impatto ambientale e da un sistema di percorsi preminentemente ciclopedonali, utilizzando per la concreta attuazione degli interventi le sinergie tra operatore privato e Amministrazione Comunale;

e) in data 04/08/2016 è stata presentata dai Soggetti Attuatori la domanda di variante al P.I.I. con conseguente proposta di modifica della convenzione stipulata il 20 aprile 2009;

f) la proposta presentata costituisce variante sostanziale al P.I.I. originario, attraverso: una diversa impostazione planivolumetrica; la riduzione della volumetria edificatoria complessiva (da mc 42.500, corrispondente ad una S.l.p. di mq 14.166,66, ad mc 40.000, corrispondente ad una S.l.p. di mq 13.333,33), con destinazioni d'uso coerenti con le norme del P.I.I. originario; la modifica della tipologia delle attrezzature pubbliche di interesse generale ivi previste, in base alle nuove esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale, consistenti in

particolare nella cessione a titolo gratuito al Comune di un'unità immobiliare da destinare ad attrezzature di quartiere, in luogo della realizzazione della palestra prevista in Via Goisis; la ridefinizione dei lotti funzionali e del relativo cronoprogramma; la realizzazione di una quota di volumetria residenziale, pari a mc 2.500 (corrispondente a mq. 833,33 di Slp), a prezzo di cessione convenzionato a soggetti aventi i requisiti previsti in materia di edilizia agevolata, per un periodo di venti anni, in luogo dell'obbligo di convenzionamento all'affitto a canone convenzionato per una durata di dieci anni;

g) la sottoscrizione della presente convenzione da parte del rappresentante del Comune costituisce a tutti gli effetti Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n.380/2001 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione della variante al P.I.I.;

h) i Soggetti Attuatori dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

i) sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.I.I. o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

j) la presente convenzione modifica e sostituisce integralmente la convenzione del 20 aprile 2009, come da variante approvata con

delibera del Consiglio Comunale del … n. … e per tale effetto, le modalità e le condizioni di attuazione del P.I.I., così come tutti gli obblighi e gli oneri a carico dei Soggetti attuatori resteranno regolati soltanto dalla presente convenzione;

k) ogni citazione del P.I.I., delle relative tavole progettuali e norme attuative deve intendersi riferita al P.I.I. come modificato con la variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. … del …;

VISTI

- la domanda di variante del P.I.I. con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dai Soggetti Attuatori al protocollo comunale in data 04/08/2016 al n. E0254857 P.G.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n ... prot. del …… in data … , esecutiva, con la quale è stata adottata la variante sostanziale al P.I.I. e l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito della variante al P.I.I. nelle forme di legge;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. … Registro C.C. in data … esecutiva, con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stata definitivamente approvata la variante al P.I.I.;
- la Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i.,

tutto ciò premesso,

tra il COMUNE DI BERGAMO e le società VALLALTA S.r.l e REDONA S.r.l., di seguito congiuntamente denominati "Soggetti attuatori",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I Soggetti attuatori sono obbligati per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti attuatori con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti ovvero, in caso di vendita parziale, si trasferiranno pro-quota a questi ultimi, in ragione dei metri quadri di superficie lorda di pavimento acquisita, senza distinzione di destinazione d'uso, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. I Soggetto attuatori si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.

4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il loro successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

1. I Soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

2. Il P.I.I., così come variato, dovrà essere attuato in conformità a quanto contenuto nelle previsioni dei documenti ed elaborati tecnici che lo costituiscono.

Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle N.T.A. e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti comunali e le norme dello strumento urbanistico generale vigenti alla data di autorizzazione degli interventi edilizi.

3. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente P.I.I., si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, sono necessari i relativi permessi per costruire o gli alternativi titoli abilitativi.

ART. 3 - BONIFICHE AMBIENTALI

1. I Soggetti attuatori, nel rispetto della Convenzione stipulata in data 20 aprile 2009, si impegnano a completare, a loro cura e spese, gli interventi di bonifica dell'intero complesso immobiliare, nel rispetto della vigente normativa di settore.

ART. 4 - PRESCRIZIONI DEL P.I.I.

1. I Soggetti attuatori, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, potranno realizzare, nel rispetto della presente convenzione, interventi di nuova edificazione privata per una volumetria urbanistica complessiva fuori terra pari a mc 40.000, secondo l'impostazione planivolumetrica riportata nella tavola "C2 - Progetto planivolumetrico" allegata alla variante al P.I.I e con le seguenti destinazioni d'uso, nei limiti di flessibilità dettati dall'"Allegato A2 - Norme Tecniche di Attuazione" della Variante al P.I.I., in coerenza con le previsioni del PII originario:

a) residenza libera, volume mc 34.500;

b) residenza a prezzo di cessione convenzionato, volume mc 2.500;

c) terziario - direzionale - commerciale, S.l.p. mq. 1.000, corrispondenti ad un volume convenzionale di mc 3.000.

In aggiunta alla volumetria/S.l.p. di cui al comma precedente è prevista, a titolo di standard qualitativo, la cessione di una porzione di fabbricato da destinare ad attrezzature comunali per una S.l.p. di mq. 150 circa.

2. Le previsioni del P.I.I. devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- Volume/S.l.p. fuori terra, così come definiti al precedente comma 1;
- l'altezza massima degli edifici riportata nella tavola "C2 Progetto planivolumetrico" allegata alla Variante al P.I.I.;

- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste all'interno del perimetro del P.I.I.;
- le destinazioni d'uso principali nell'ambito dei limiti di flessibilità fissati dall'allegato "A2 Norme Tecniche di Attuazione" della Variante al P.I.I..

ART. 5 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, è consentito apportare al P.I.I. in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, le modificazioni planivolumetriche che, fermi restando i parametri essenziali riportati al punto 2 del precedente articolo, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Tali modifiche sono approvate con le normali procedure di rilascio del permesso di costruire o degli alternativi titoli abilitativi, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n.12/2005.

3. Le modifiche anzidette non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 7.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

ART. 6 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. E' consentito ai Soggetti attuatori, anche nella fase di esecuzione del P.I.I., senza necessità di preventiva variante e ferma restando la S.l.p. dell'edilizia convenzionata, di modificare la ripartizione delle destinazioni d'uso indicata all'art. 4, comma 1, attraverso le specifiche disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante al P.I.I.

2. Qualora su parte dell'area inclusa nel P.I.I. siano autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine e/o in sede di rilascio del relativo titolo edilizio dovranno essere adeguate, se necessario, le aree a standard urbanistico nella misura dovuta a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto stabilito dal P.I.I.. A tal fine, la verifica del conguaglio dovuto sarà effettuata sulla maggior superficie complessiva eventualmente dovuta, senza riguardo alla diversa tipologia delle aree a standard urbanistico reperite. Tale conguaglio, se dovuto, potrà, a richiesta dei Soggetti attuatori, essere monetizzato ai sensi degli artt. 46 e 90, comma 4, della L.R. n. 12/2005, in esito a perizia tecnica estimativa da presentarsi a cura dei Soggetto attuatori, oggetto di positiva verifica di conformità e congruità ai criteri e valori determinati con deliberazione consiliare n. 28/5 del 18.03.2013 e successivi aggiornamenti. In tal caso, l'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato contemporaneamente al rilascio del

permesso di costruire.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione dei commi 1 e 2, risultino aree a standard urbanistici in eccedenza, con conguaglio a favore dei Soggetti attuatori, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione.

ART. 7 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipulazione della presente convenzione.

2. L'edificazione dovrà essere attuata nel rispetto dei lotti funzionali individuati nell'allegato "E - Lotti funzionali" alla Variante al P.I.I. ed entro i termini temporali stabiliti dal relativo cronoprogramma, secondo quanto specificato nei seguenti commi.

3. I progetti delle opere di urbanizzazione, individuati negli allegati D, e degli standard qualitativi, di cui al successivo art.13, devono essere presentati dai Soggetti attuatori entro il termine di 365 giorni, comunque prima o contestualmente alla presentazione dei progetti degli edifici privati degli interventi A1 - A2 - A3. I lavori relativi alle opere di urbanizzazione e degli standard qualitativi devono essere ultimati prima o contestualmente alla data di fine lavori degli edifici privati degli interventi A1 - A2 - A3.

4. I progetti delle aree da assoggettare all'uso pubblico, costituite dalla piazza Pz2 e dalle aree a verde di uso pubblico V3

- V4, devono essere presentati dai Soggetti attuatori contestualmente ai progetti dei fabbricati privati, quanto alla piazza Pz2, degli interventi A1, A2 e A3, quanto al verde V3, degli interventi B1 e B2 e, quanto al verde V4, degli interventi C1, C2 e C3. Tali opere devono essere ultimate prima o contestualmente alla data di fine lavori dei fabbricati privati degli interventi A1, A2 e A3 per la piazza Pz2, dei fabbricati privati degli interventi B1 e B2 per il verde V3 e dei fabbricati privati degli interventi C1, C2 e C3 per il verde V4.

5. La cessione e l'asservimento all'uso pubblico delle aree attrezzature pubbliche previste in convenzione dovrà avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto, in forma gratuita a favore del Comune, entro 60 giorni dalla definitiva approvazione del collaudo delle opere di cui al successivo art. 18, comma 5, della presente convenzione.

6. Prima della cessione e dell'asservimento all'uso pubblico delle aree di cui sopra, i Soggetti attuatori dovranno aver predisposto e fatto approvare, a loro cura e spese, il frazionamento per la nuova classificazione delle particelle interessate. Gli atti di cessione e di asservimento delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche, così come gli adempimenti inerenti e conseguenti, saranno a totale cura e spese dei Soggetti attuatori, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

7. Ferma restando l'autonomia dei procedimenti assentivi rispettivamente delle opere di urbanizzazione e degli edifici

privati, il mancato completamento delle opere di urbanizzazione di pertinenza costituirà difetto e mancanza dei requisiti minimi di tipo igienico - sanitario e di sicurezza necessari all'ottenimento dell'abitabilità - agibilità dei singoli edifici.

ART. 8 - CESSIONE ED ASSERVIMENTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E STANDARD

1. I Soggetti attuatori, in relazione alle previsioni del P.I.I., si impegnano a cedere gratuitamente in proprietà al Comune le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e standard urbanistici, per una superficie complessiva di mq. 4.880,56 (quattromilaottocentottanta/56), come indicato nelle tavole "C2 - Progetto planivolumetrico" e "C3 - Aree private, aree da cedere e aree da asservire all'uso pubblico" allegate alla Variante al P.I.I. e di seguito meglio specificate:

- strade e marciapiedi mq. 1.871,56 (milleottocento settantuno/56), non costituenti standard urbanistico;
- piazza pubblica PZ1 mq. 760,58 (settecentosessanta/58);
- parcheggi pubblici a raso P1, P2, P3 e P4 mq. 1.434,16 (millequattrocentotrentaquattro/16);
- aree a verde pubblico V1, V2 e V5 mq. 204,56 (duecentoquattro/56);
- percorsi pedonali e ciclabili mq 609,70 (seicentonove/70);

Totale aree in cessione mq. 4.880,56 (quattromilaottocento ottanta/56).

2. I Soggetti attuatori si obbligano, inoltre, per loro ed aventi

causa a qualsiasi titolo, ad assoggettare al diritto di uso pubblico perpetuo e gratuito le aree destinate a standard urbanistici indicate nelle tavole "C2 - Progetto planivolumetrico" e "C3 - Aree *private, aree da cedere e aree da asservire all'uso pubblico"* allegate alla Variante al P.I.I. e di seguito specificate:

- piazza Pz2 mq. 483,19 (quattrocentottantatre/19);
- aree a verde V3 - V4 mq. 4.674,46 (quattromilaseicento settantaquattro/46);

Totale aree da asservire ad uso pubblico mq. 5.157,65 (cinque milacentocinquantasette/65).

3. I Soggetti attuatori rimangono liberi di realizzare e mantenere, nel sottosuolo delle aree assoggettate ad uso pubblico, tutte le costruzioni, manufatti e impianti (opere pertinenziali agli edifici privati (autorimesse, cantine, corselli, cavedi, locali tecnici, ecc.) previsti e consentiti dal P.I.I. e/o dalle normative vigenti, nonché tutte quelle che fossero eventualmente consentite da normative future.

4. Le modalità di gestione e di regolamentazione d'uso delle aree a verde V3 e V4 (accessi, orari di apertura giornaliera, eventuali limitazioni d'uso, custodia, sorveglianza, ecc.) saranno stabilite in separato atto pubblico da concordare e sottoscrivere dalle parti e trascrivere contestualmente all'asservimento all'uso pubblico delle aree medesime dopo l'avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse, secondo le disposizioni del successivo art. 18 comma 1.

5. I Soggetti attuatori dichiarano di essere gli unici ed esclusivi proprietari e di avere la disponibilità delle aree e degli immobili dichiarati in premessa, di cui è previsto il trasferimento in proprietà al Comune o l'asservimento all'uso pubblico a titolo oneroso o gratuito; dichiarano altresì che al momento della cessione in proprietà al Comune e della costituzione del diritto di uso pubblico, aree e immobili risulteranno liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi e vincoli di ogni natura salvo quelli derivanti da asservimenti a reti dei servizi pubblici. Dichiarano inoltre di avere la disponibilità delle aree di cui agli atti richiamati in premessa, e che pertanto le aree interessate saranno cedute al Comune libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi e vincoli di ogni natura salvo quelli di ordine urbanistico o derivanti da asservimenti a reti dei servizi pubblici.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite direttamente dai Soggetti attuatori, a loro cura e spese, in conformità ad appositi progetti esecutivi che dai Soggetti attuatori, entro i termini di cui al precedente art. 7, saranno presentati al Comune per le prescritte approvazioni.

2. Fanno eccezione le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di

concessione o altro provvedimento amministrativo ai sensi del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Soggetto attuatori; esse sono individuate e disciplinate al successivo art.11.

3. I Soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione indicate negli elaborati del progetto di variante al P.I.I., assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione esecutiva, la direzione lavori, sicurezza, collaudo e quant'altro estraneo alla presente convenzione.

4. Le suddette opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50 e s.m.i., funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica saranno realizzate direttamente dai Soggetti attuatori nel rispetto dell'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50 e s.m.i., per cui si applica l'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari che saranno indicate dal Comune in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire nel rispetto della presente convenzione, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti dei legge.

5. La completa e regolare realizzazione delle opere viene garantita dai Soggetti attuatori e loro aventi causa qualunque sia

l'importo definitivo, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo in vigore alla consegna dei progetti al Comune e sulla base delle legittime e ragionevoli validazioni di congruità tecnico-economica dei progetti da parte dei competenti uffici comunali, anche qualora tale importo fosse superiore a quello sopra preventivato. I prezzi mancanti e quelli non ritenuti congrui saranno direttamente concordati tra il Comune e i Soggetti attuatori.

6. I Soggetti attuatori si impegnano a consentire in qualsiasi momento l'accesso al cantiere, per gli opportuni controlli, da parte dei funzionari del Comune ed avrà cura che tale accesso sia consentito dalle imprese appaltatrici, senza che tale sorveglianza sollevi dalla responsabilità né il direttore dei lavori, né i Soggetti attuatori, né le imprese appaltatrici circa la regolare esecuzione delle opere e gli eventuali danni arrecati a terzi.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Soggetti attuatori, per loro e gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50, funzionali all'intervento in oggetto, con i costi desunti in via preventiva dal progetto preliminare allegato al Piano/Programma, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e non trova applicazione la disciplina prevista dal Codice Contratti per quanto

attiene le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione:

- Sistemazione Via Leone XIII e nuova piazza: € 711.077,69 (settecentoundicimilasettantasette/69);
- Sistemazione Via Berlese e pista ciclabile: € 424.358,08 (quattrocentoventiquattromilatrecentocinquantotto/08);
- Nuova strada Via Berlese - Via Galimberti: € 783.585,72 (settecentottantatremilacinquecentottantacinque/72);
- Nuovo parcheggio: € 135.681,89 (centotrentacinquemilaseicentottantuno/89).

Totale importo stimato opere urbanizzazione primaria:

€ 2.054.703,38 (duemilionicinquantaquattromilasettecentotre/38).

Ai fini dell'esecuzione delle suddette opere su aree non in disponibilità dei Soggetti attuatori, il Comune si impegna, entro 60 giorni dalla richiesta dei Soggetti attuatori e comunque entro il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, a propria cura e spese, a mettere a disposizione effettiva le aree di propria proprietà interessate alla opere di urbanizzazione, libere da persone, cose e attività, con particolare riferimento alla tempestiva ricollocazione dell'edicola posta all'inizio di Via Berlese.

2. Considerato che l'importo delle opere da realizzare, stimato in € 2.054.703,38 (duemilionicinquantaquattromilasettecentotre/38), supera quello degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti e secondo i parametri vigenti alla data di

approvazione della variante al P.I.I., il Comune riconosce detta realizzazione a totale scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con conseguente acquisizione delle opere medesime al patrimonio comunale, in analogia a quanto già previsto nella convenzione del PII originario di cui alla lettera a) delle premesse al presente atto. Tale condizione dovrà essere riverificata al rilascio dei permessi di costruire a seguito di eventuale incremento degli oneri dovuti e all'esatta quantificazione dei costi delle opere da realizzare.

3. In sede di approvazione della variante al P.I.I. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati stimati in un totale di € 1.033.800,00 (unmilionetrentatremilaottocento/00), così determinati:

- totale oneri primari € 327.100,00, di cui:

  residenza mc. 37.000 x €/mc. 7,20 = € 266.400,00

  terz.-dir.-comm. mq. 1.000 x €/mq. € 60,70 = € 60.700,00

- totale oneri secondari € 706.700,00, di cui:

  residenza mc. 37.000 x €/mc. 17,20 = € 636.400,00

  terz.-dir.-comm. mq. 1.000 x €/mq. € 70,30 = € 70.300,00

4. Ai sensi dell'art. 38, comma 7-bis, della legge regionale n.12/2005, l'ammontare degli oneri è determinato al momento dell'approvazione della Variante al P.I.I., a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla

data dell'approvazione medesima.

5. L'esatto e definito importo delle opere di urbanizzazione a scomputo verrà accertato secondo le modalità previste al successivo art. 20. In ogni caso il maggiore costo delle opere rispetto al contributo dovuto ed eventualmente rispetto a quanto preventivato, rimarrà ad esclusivo carico dei Soggetti attuatori.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria, relative alle reti di distribuzione del gas metano e di distribuzione dell'energia elettrica ed alle reti telefonica e trasmissione dati sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui al precedente art. 9, comma 2, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Per quanto attiene le opere di cui al precedente comma 1, i Soggetti attuatori provvederanno tempestivamente, e comunque entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del P.I.I..

4. I Soggetti attuatori provvederanno al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendessero necessari, preliminarmente o contemporaneamente, dei lavori murari, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

6. Restano in ogni caso a carico dei Soggetti attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi Soggetti attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 12 - FABBISOGNO AREE A STANDARD

1. Le aree a standard che competono al P.I.I. e necessarie a soddisfare il fabbisogno di standard urbanistici da cedere e/o asservire gratuitamente all'uso pubblico sono quantificate in mq. 7.536,66, così come determinate nella relazione tecnico-economica allegata alla Variante al P.I.I..

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. e alle esigenze verificate in sede di elaborazione e con l'approvazione della variante al P.I.I., all'interno di quest'ultimo sono reperite

tutte le aree a standard da asservire all'uso pubblico e da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del precedente comma 1, per una superficie netta di mq 8.166,65, individuate nella tavola "C2 Progetto planivolumetrico" allegata alla Variante al P.I.I..

ART. 13 - STANDARD QUALITATIVI

1. Ai sensi dell'art. 90 della L.R. 12/2005, in aggiunta alla cessione e all'asservimento ad uso pubblico di aree a standard di cui al precedente articolo 12, i Soggetti attuatori si impegnano a realizzare, in analogia agli obblighi finanziari previsti nella convenzione del PII originario di cui alla lettera a) delle premesse al presente atto, standard qualitativi per un importo pari a € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

2. Ai sensi del precedente comma 1, i soggetti attuatori si impegnano a realizzare ed a cedere a titolo gratuito al Comune una unità immobiliare da destinare ad attrezzature di quartiere, all'interno del fabbricato privato "A1", lato ovest, piano terra, per una superficie lorda di pavimento di circa mq. 150, con accesso autonomo dalla piazza "Pz1", individuata con asterisco e campitura color magenta nella tavola "C2 Progetto planivolumetrico" allegata alla variante al P.I.I., come da progetto di fattibilità con l'indicazione del tempo massimo di completamento e schema dei relativi contratti di appalto, rispondenti alla realizzazione di opere pubbliche di cui all'Allegato H alla Variante al P.I.I., nell'ambito dell'importo di spesa preventivato in € 250.000,00 (duecentocinquantamila).

3. L'atto di cessione dell'unità immobiliare di cui al precedente comma 2, sarà stipulato entro 60 giorni dalla data di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile dell'opera.

4. Il progetto dell'unità immobiliare di cui al precedente comma 2 sarà contenuto nel progetto del fabbricato privato "A1". L'entità e le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'unità immobiliare da realizzare, saranno esattamente e definitivamente stabilite di concerto con il Comune, nell'ambito del progetto esecutivo dell'intero fabbricato A1, che i Soggetti attuatori si obbligano a presentare, entro i termini di cui al precedente art. 7, comma 2. L'opera sarà realizzata, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, a perfetta regola d'arte e ultimata contestualmente all'edificio di cui è parte. Saranno a carico dei Soggetti attuatori, che dovranno operare di concerto con gli Uffici comunali la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo, nonché l'accatastamento, le denunce degli impianti e gli allacciamenti, esclusa solamente la costituzione dei contratti di fornitura dei servizi a rete. In ogni caso, l'esecuzione ed il collaudo dell'opera sono soggette ai medesimi obblighi previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

5. Il Comune prende atto che l'unità immobiliare di cui al precedente comma 2:

- non parteciperà alle spese per i servizi condominiali di pulizia e di illuminazione delle scale, di manutenzione e di gestione dell'impianto ascensore;

- competerà invece una quota derivante dalle tabelle millesimali di proprietà generale delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio di cui fa parte;
- sarà frutto della costruzione, all'interno del più ampio fabbricato, fatta dai Soggetti attuatori a loro totale cura e spese e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, fatto salvo il rispetto dell'art. 80 del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 del medesimo D.Lgs.

6. In aggiunta alla realizzazione dell'opera di cui al precedente comma 2, i Soggetti attuatori si impegnano a realizzare opere infrastrutturali aggiuntive consistenti nella formazione di nuova rotatoria su via Corridoni, meglio individuate e descritte nel progetto di fattibilità di cui all'Allegato I alla Variante al P.I.I., nell'ambito dell'importo di spesa preventivato in € 341.600,00 (trecentoquarantunoamilaseicento/00).

7. Le opere infrastrutturali di cui al precedente comma 6 dovranno essere eseguite secondo le medesime modalità, condizioni, termini e procedure delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti artt. 9, 10 e 11.

8. In analogia a quanto già previsto nella convenzione del PII originario di cui alla lettera a) delle premesse al presente atto, il costo delle opere di cui ai precedenti commi 2 e 6 sarà parzialmente compensato dal contributo sul costo di costruzione degli edifici di cui al successivo art. 14, per la quota parte eccedente la somma complessivamente dovuta a titolo di standard

qualitativo di cui al precedente comma 1, pari a € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

ART. 14 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

1. I Soggetti attuatori, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a corrispondere al Comune il contributo di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005, commisurato al costo di costruzione degli edifici, all'atto del ritiro dei permessi di costruire e/o delle denunce di inizio attività relative agli edifici stessi. Detto contributo verrà determinato dai competenti organi comunali sulla base delle disposizioni e dei parametri vigenti alla data del rilascio dei predetti permessi e/o dei titoli abilitativi alternativi e verrà corrisposto secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

2. Il costo di costruzione non è dovuto, ai sensi dell'art.17 del D.P.R. 380/2001, per l'unità immobiliare da cedere al Comune destinata ad attrezzature di quartiere e per l'edilizia convenzionata di cui, rispettivamente, agli artt. 13, comma 2, e 15 della presente convenzione.

ART. 15 - EDILIZIA CONVENZIONATA

1. I Soggetti attuatori, nell'ambito delle quantità edificatorie definite dalla presente convenzione, si impegnano a realizzare una quota di edilizia residenziale, pari a mc 2.500, da assoggettare a prezzo di cessione convenzionato, secondo quanto di seguito disciplinato.

Gli alloggi costruiti, comprensivi delle relative pertinenze,

dovranno essere ceduti dai Soggetti attuatori a terzi, aventi i requisiti previsti dal successivo comma 7, oggetto di preventiva verifica da parte del Comune, solamente ad un prezzo stabilito secondo criteri di seguito specificati.

Resta peraltro consentita, nell'ambito dei costruendi edifici, la vendita di singole unità immobiliari su progetto o in corso di costruzione, purché sia già stata approvata dal Comune la tabella dei prezzi di cui al successivo comma 2.

Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra Comune e acquirente, con riferimento alla data di approvazione della variante al P.I.I., in €/mq 1.890 di superficie commerciale. Ai fini della presente convenzione la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale, così come di seguito definita:

- la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisori interni e i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso - maggiorata del 50% della superficie di balconi, terrazze e autorimesse e del 25% della superficie della cantina e del corsello coperto (da calcolarsi in proporzione alla superficie di alloggi in edilizia libera e in edilizia convenzionata);
- la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

Il prezzo, così come sopra calcolato deve intendersi comprensivo di ogni onere, nessuno escluso e rappresenta quello medio

ponderale di tutti gli alloggi costruiti.

Il prezzo di cessione, oltre al costo delle opere di miglioria consentite e previste in convenzione, non comprende i seguenti oneri:

- spese di accatastamento e frazionamento degli immobili realizzati, che devono essere opportunamente documentate con relativa fattura;
- I.V.A. e le spese notarili per l'assegnazione/cessione degli immobili e per l'accensione dei mutui, comprensive degli interessi di preammortamento e di ammortamento.

2. Il prezzo effettivo di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo comma 3, potrà variare in più o in meno, per una quota massima pari al 12.50%, in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che i Soggetti attuatori riterranno di valutare. I Soggetti attuatori dovranno in proposito predisporre una tabella riassuntiva contenente l'indicazione dei prezzi a corpo dei singoli alloggi, delle relative pertinenze ed accessori, nonché delle autorimesse, e trasmetterla al Comune prima della vendita, unitamente alla planimetria di ciascun piano, per la verifica del ricavo massimo consentito. E' fatto obbligo di consegnare ai promissari acquirenti copia del presente atto con i relativi allegati al momento della prenotazione.

3. Sono consentite opere di miglioria o in variante che interessino parti comuni o la globalità degli alloggi. Sono altresì consentite migliorie negli interni degli alloggi solo su

richiesta degli acquirenti. Eventuali opere da eseguire sia in maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato allegato, saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento della richiesta, scontati del 10%. I costi di tali migliorie non potranno eccedere complessivamente il 20% del prezzo iniziale per ogni singolo alloggio, con limite del 15% sul ricavo massimo complessivo.

4. Il prezzo iniziale di cessione, determinato con le prescrizioni di cui ai precedenti commi, limitatamente ad una quota dell'80% (ottanta per cento) del prezzo stesso, rimanendo fissa ed invariata la residua quota del 20%, potrà essere sottoposto ad aggiornamento e revisione a partire dalla data di stipula del presente atto e fino al termine dei lavori, mediante l'applicazione dell'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali con le modalità di seguito indicate, se positivo. Nel caso di applicazione di detti adeguamenti, tutte le somme versate dagli acquirenti comporteranno a loro favore, un accredito calcolato sull'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, a partire dalla data del versamento fino al termine dei lavori. Agli effetti della revisione, gli accrediti e gli addebiti forfettari saranno determinati dalla Direzione dei Lavori. Il prezzo dovrà essere corrisposto di norma dall'acquirente con le seguenti modalità:

- per il 5% al momento della prenotazione;
- per il 25% entro sessanta giorni dall'inizio lavori;

- per il 60% in tre quote uguali a 1/4, a 2/4 ed a 3/4 del periodo previsto dal contratto di vendita per la consegna degli alloggi;
- per il 10% alla consegna dell'alloggio.

Saranno pagate alla scadenza dei periodi previsti dal precedente paragrafo le somme di revisione maturate a quella data e il saldo alla consegna, previo collaudo favorevole degli alloggi.

I Soggetti attuatori si impegnano a rilasciare, ai sensi della legge 20/06/05 n. 122, garanzia fidejussoria a favore del promissario acquirente di importo corrispondente alle somme riscosse.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori per le successive vendite, il prezzo di alienazione verrà indicizzato, per il suo ammontare complessivo, in base alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:

- da 0 a 10 anni non verrà applicata alcuna percentuale;
- da 11 e fino al termine di validità della convenzione dello 0,5 % ogni anno.

La determinazione della percentuale di deprezzamento nell'ambito degli intervalli sarà effettuata in base anche allo stato di conservazione dell'edificio.

Nel caso di rivendita da parte del primo acquirente, e così di seguito fino a 20 anni a decorrere dalla data di stipula del presente atto, il prezzo base di calcolo dovrà essere maggiorato

dell'I.V.A. e/o delle imposte nonché delle notule di spesa e degli onorari notarili e tenendo conto delle eventuali spese sostenute per opere di miglioria o di manutenzione straordinaria realizzate dal proprietario dopo l'ultimazione della costruzione, debitamente documentate. La determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, dopo la prima vendita, dovrà essere preventivamente approvata dal Comune.

5. I Soggetti attuatori sono tenuti alla nomina di un direttore dei lavori scelto tra i liberi professionisti abilitati a tale mansione, che non siano dipendenti del medesimo ovvero dell'impresa/società esecutrice affidataria dei lavori, non abbiano rapporti di collaborazione a vario titolo ovvero non rivestano formali cariche all'interno della società/impresa affidataria dei lavori né rapporti di parentela, affinità, coniugio con i titolari/soci/legali rappresentanti della stessa.
Al direttore dei lavori, oltre alle mansioni e responsabilità specifiche di Legge, saranno demandate le seguenti funzioni:

- verbalizzazione e disposizione circa inizio, sospensione, ripresa e ultimazione lavori;
- scelta delle opere, delle modalità di esecuzione, nonché dei materiali, nell'ambito delle previsioni di Capitolato.

6. I fabbricati e tutte le opere accessorie, riferiti ai singoli interventi ovvero ai rispettivi lotti funzionali di intervento, dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico-amministrativo-contabile, prima della consegna agli acquirenti od anche in corso d'opera, da parte di un collaudatore scelto dai Soggetti attuatori

tra una terna di professionisti proposta dal Comune, aventi i requisiti di legge. I Soggetti attuatori si impegnano, pertanto, ad incaricare il collaudatore con il quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale, con relativi oneri a carico dei medesimi Soggetti attuatori.

Resta salva la possibilità di procedere a collaudi tecnico-amministrativo-contabile parziali per lotti funzionali di alloggi (non inferiori a 10 unità abitative), a condizione che il primo collaudo parziale dia atto dell'avvenuto collaudo statico dell'edificio, della certificazione degli impianti, della compiuta realizzazione delle parti comuni dell'edificio, della rispondenza degli alloggi e delle opere compiute al progetto ed al Capitolato speciale d'appalto e della esattezza dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo finale di vendita degli alloggi, della documentazione tecnico-contabile relativa a tutte le migliorie riguardanti l'intero edificio ed i singoli alloggi oggetto del collaudo parziale. L'ultimo collaudo dovrà prendere atto dei collaudi precedenti e riportare gli esiti finali del procedimento.

Il collaudatore dovrà riscontrare la rispondenza dei fabbricati al progetto, la rispondenza delle opere compiute al Capitolato allegato sub. G alla Variante al PII, la rispondenza delle coibentazioni alle norme di Legge o di contratto, l'esattezza tecnica dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo ivi comprese le eventuali migliorie. Il collaudatore, in caso di riscontro di eventuali vizi o difetti dell'opera in rapporto al progetto ed al Capitolato preso nel suo complesso, deciderà

altresì se prescrivere ai Soggetti attuatori gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale. Il collaudatore dovrà provvedere alla trasmissione al Comune dei verbali di collaudo, anche parziali per lotti funzionali di alloggi, entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori, unitamente alle copie della polizza decennale postuma e del piano di qualità e programma di manutenzione degli alloggi.

7. Gli alloggi costruiti, con relativa autorimessa pertinenziale, dovranno essere ceduti a soggetti che posseggano i seguenti requisiti soggettivi:

- avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in possesso di permesso di soggiorno in corso di validità;
- avere la residenza oppure l'attività lavorativa nel Comune di Bergamo, ovvero, in caso contrario, impegnarsi a trasferire la residenza nell'alloggio assegnato entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto notarile di assegnazione dell'alloggio, impegno da intendersi comunque valevole anche per i primi due requisiti (residenza o attività lavorativa);
- non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, o altro soggetto indicato nello stato di famiglia, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia nel Comune di Bergamo;
- avere un reddito complessivo, con riferimento all'ultima dichiarazione presentata, calcolato sommando tutti i redditi

imponibili prodotti dai componenti del nucleo familiare, al netto degli oneri deducibili, non superiore all'importo di € 74.000,00, con aggiornamento annuale ai fini ISTAT, per gli interventi non fruenti di contributi statali o regionali, con deduzione di €. 5.000,00 per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di €. 5.000,00 per coniuge o convivente a carico.

Per quanto non espressamente specificato relativamente alla verifica dei requisiti soggettivi che dovranno essere accertati dal Comune di Bergamo, verranno adottati i criteri, modalità e definizioni indicati con provvedimenti regionali vigenti in materia di edilizia agevolata.

8. I contratti di vendita degli alloggi verranno stipulati, nell'osservanza dei criteri in questa sede stabiliti, tra i diretti interessati. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

9. L'individuazione degli alloggi di cui al presente articolo e delle relative autorimesse e pertinenze è rimessa ai Soggetti attuatori che potrà distribuirli, a sua discrezione, in uno o più lotti, in uno o più fabbricati, anche in misura non proporzionale tra la S.l.p. e il numero degli edifici e, all'interno di essi, in uno o più piani.

Prima della fine dei lavori degli edifici in progetto dovranno essere identificate le corrispondenti unità immobiliari interessate.

ART.16 - VALIDITA' DEL P.I.I.

1. Agli effetti di quanto previsto dall'art. 93, comma 4, L.R. 12/2005 e s.m.i., la presente convenzione è da sottoscriversi entro il termine di un anno dalla data di approvazione definitiva della Variante al P.I.I., pena la decadenza della Variante stessa.

2. Le parti prendono atto che la durata originaria del P.I.I., stabilita in 10 anni dalla data del 28.5.2008 di pubblicazione nel BURL della delibera di approvazione, è stata prorogata di tre anni ex art. 30, comma 3bis, del decreto legge 21 giugno 2013 n. 69 convertito con modificazioni con la legge 9 agosto 2013 n. 98.

3. Attese le variazioni sostanziali apportate al P.I.I. elencate in premessa, agli effetti di quanto previsto dall'art. 93, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i. per l'attuazione del presente P.I.I. sono stabiliti i seguenti termini:

a) entro il termine ultimo di validità del P.I.I., ovvero entro il 28.05.2021 i Soggetti attuatori dovranno adempiere alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 10 ed alla cessione dell'unità immobiliare di cui al precedente articolo 13;

b) entro i termini temporali stabiliti dal cronoprogramma di cui all'Allegato E alla Variante al P.I.I., i Soggetti attuatori dovranno avere ottenuto i titoli abilitativi edilizi e presentata la comunicazione di inizio dei lavori per la realizzazione degli interventi edilizi relativi ai lotti funzionali ivi previsti.

Scaduto il termine di cui al comma 3 lettera b), per le parti del

P.I.I. rimaste inattuate dovrà essere redatto un nuovo strumento attuativo, salvo che, nel frattempo, siano variate le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico.

Art.17 - DECADENZA ED INTERVENTI SOSTITUTIVI

1. I Soggetti attuatori, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin da ora il Comune a sostituirlo, previa messa in mora con un preavviso di almeno 90 giorni, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse non venissero intraprese o ultimate nei termini prescritti, fossero eseguite in contrasto con i permessi di costruire o con gravi irregolarità e negligenze tali da pregiudicare la condotta dei lavori o la loro ottimale esecuzione. In tal caso i Soggetti attuatori riconoscono al Comune la facoltà di incamerare, anche anticipatamente, le fidejussioni di cui al successivo articolo 21, per l'importo previsto per i singoli lavori, nonché, a consuntivo delle spese, l'eventuale importo residuo a conguaglio e a saldo. In caso di eccedenza di spesa rispetto all'importo delle fidejussione la stessa verrà corrisposta al Comune dai Soggetto attuatori entro 60 giorni dalla relativa richiesta con correlata documentazione delle spese sostenute.

ART. 18 - COLLAUDI

1. Tutte le opere pubbliche, impianti ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, realizzati in attuazione del P.I.I., dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico-amministrativo-contabile, precisando che il collaudo delle aree da asservire all'uso

pubblico riguarderà la corrispondenza delle opere realizzate al progetto approvato. Sono a carico dei Soggetti attuatori tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.

2. Fatti salvi i riferimenti alla normativa tecnica di settore, il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà verificare ed accertare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo approvato e di sue eventuali varianti in corso d'opera, la corrispondenza delle lavorazioni effettuate rispetto alle lavorazioni indicate nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo, le eventuali lavorazioni in riduzione rispetto a quelle indicate nel computo metrico estimativo ai fini dell'eventuale conguaglio a favore del Comune. In caso di irregolarità o difetti, il collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

3. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà svolgersi in corso d'opera e ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:

- il collaudatore sarà incaricato dai Soggetti Attuatori, entro 30 giorni dalla data di inizio dei lavori, previa individuazione di uno tra la terna di professionisti proposta dal Comune, nel rispetto delle norme e dei requisiti di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.; il rapporto per la prestazione professionale del collaudatore sarà regolato e rimarrà a carico degli stessi Soggetti Attuatori;

- le operazioni di collaudo in corso d'opera inizieranno 30 giorni dall'inizio dei lavori, saranno suddivise secondo le principali categorie di lavoro e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi;
- a conclusione di ogni categoria di lavoro o insieme di opere sarà redatto specifico verbale di regolare esecuzione o, in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;
- entro 60 giorni dalla data di fine lavori per le opere di cui sopra, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame;
- le attività di collaudo in corso d'opera dovranno essere espletate dando tempestiva comunicazione al Comune delle fasi di collaudo e delle relative visite a cui dovranno essere invitati i funzionari rappresentanti degli uffici competenti del Comune e delle società gestori dei sottoservizi interessate dalle opere di urbanizzazione.

4. I Soggetti attuatori, per loro e i propri aventi causa, si impegnano a fornire al collaudatore la documentazione richiesta dallo stesso e quant'altro necessario per l'espletamento dei compiti assegnati, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. Entro 30 giorni dalla data di fine lavori, il direttore dei lavori dovrà consegnare al collaudatore gli elaborati "as built", in forma cartacea e su supporto informatico, eventualmente aggiornati in base alle opere eseguite

su prescrizione del collaudo in corso d'opera, che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, e che costituiranno parte integrante del certificato di collaudo.

5. Il certificato di collaudo provvisorio, che assume in ogni caso carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo, dovrà essere emesso entro 60 giorni dalla consegna degli elaborati "as built" di cui al comma precedente o, eventualmente, dal ripristino dei difetti costruttivi riscontrati, e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune entro i successivi 60 giorni.

6. Il rilascio del certificato di agibilità, anche parziale alle condizioni e modalità previste dalla normativa vigente in materia, ovvero l'efficacia dell'agibilità comunque determinata, relativamente agli edifici previsti dal Piano Attuativo, sono in ogni caso subordinati all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli edifici medesimi, ovvero alla intervenuta validità del collaudo stesso per decorrenza dei termini ai sensi del precedente comma 5. Resta salva la possibilità di approvazione, da parte del Comune, del collaudo di lotti funzionali di opere di urbanizzazione, ai fini del rilascio e/o attestazione dell'agibilità degli edifici realizzati.

7. L'approvazione del certificato di collaudo consente la conseguente presa in carico da parte del Comune delle aree cedute.

ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico ai Soggetti attuatori fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopò l'approvazione dei collaudi tecnici/amministrativi. Fino alla data di cessione delle aree al Comune al Comune, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico dei Soggetti attuatori e loro aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

2. Dalla data di cessione delle aree al Comune, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere collaudate passeranno a carico del medesimo Comune.

3. Le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere ricadenti su aree asservite all'uso pubblico restano in carico ai Soggetti attuatori, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad eccezione delle spese di consumo e di pulizia della porzione di piazza (PZ2) da asservire ad uso pubblico.

4. In ogni caso sino al completo assolvimento degli impegni realizzativi assunti con la presente convenzione i Soggetti attuatori rimarranno solidali con i futuri acquirenti nei confronti

della gestione e manutenzione delle aree assoggettate ad uso pubblico e ciò fino alla costituzione dei condomini con l'approvazione dei relativi regolamenti condominiali.

5. Le modalità di gestione e di regolamentazione d'uso delle aree asservite all'uso pubblico saranno regolate come stabilito all'art.8 comma 4 della presente convenzione.

ART. 20 - TITOLI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione i Soggetti attuatori e/o i loro aventi causa a qualsiasi titolo possono presentare domanda per ottenere i permessi per costruire o presentare i titoli edilizi alternativi per l'edificazione in conformità al P.I.I., che saranno rilasciati subordinatamente alla registrazione e trascrizione della convenzione ed al rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito al precedente art. 7.

2. Il rilascio dei permessi per costruire e i titoli abilitativi alternativi comportano il pagamento del contributo di concessione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005, da liquidarsi con le modalità e con i criteri stabiliti agli artt. 10 e 14 della presente convenzione.

3. Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati, in maniera corrispondente e proporzionale al volume e/o alla superficie lorda di pavimento edificabile, i costi delle opere direttamente realizzate dai Soggetti attuatori e/o dai loro aventi causa a

qualsiasi titolo.

4. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto esecutivo approvato al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere stesse e di sue eventuali varianti in corso d'opera; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico dei Soggetti attuatori.

5. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica contabile in sede di collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere medesime, anche a seguito di varianti in corso d'opera, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari quantificati in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dalla variante al P.I.I., i Soggetti attuatori si impegnano a corrispondere al Comune la relativa differenza.

ART. 21 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 20 aprile 2009 il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune le seguenti cauzioni mediante polizza fidejussoria:

- € 1.436.694 per opere di urbanizzazione primaria, di cui:

  € 222.703 lotto 4a/4b - nuova strada tra Via Berlese e Via

Galimberti;

€ 64.890 lotto 7/b ampliamento e sistemazione Via Goisis;

- € 80.000 per inizio e fine lavori.

2. A seguito della presente variante al P.I.I., le parti concordano che i Soggetti attuatori, e/o i loro aventi causa costituiscano, a favore del Comune, contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, a fronte della restituzione delle polizze di cui al precedente comma 1, le seguenti nuove polizze fideiussorie assicurative:

a) fidejussione di € 1.834.011,49, a garanzia della realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 10, ivi compresa la realizzazione ed asservimento delle aree destinate a piazza di uso pubblico (Pz2) di cui al precedente art. 8, comma 2;

b) fidejussione di € 250.000,00, a garanzia della realizzazione e cessione dello standard qualitativo di cui al precedente art. 13, comma 2;

c) fidejussione di € 200.000,00, a garanzia della realizzazione ed asservimento delle aree destinate a verde di uso pubblico (V3 e V4) di cui al precedente art. 8, comma 2;

d) fidejussione di € 341.600,00, a garanzia della realizzazione delle opere infrastrutturali di cui al precedente art. 13, comma 6.

Le fidejussioni dovranno essere emesse da primario istituto bancario/impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo

IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ.. In ogni caso i Soggetto attuatori sono obbligati in solido con i loro garanti.

3. L'ammontare delle fideiussioni prestate dovranno essere integrate, se necessario, prima del rilascio dei relativi permessi di costruire, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo approvato.

4. Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate, previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti, ed, in ogni caso, previa esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo delle opere pubbliche realizzate.

La fidejussione di cui al precedente comma 2, lettera c), potrà essere svicolata in caso di mancata realizzazione degli edifici relativi ai lotti 2 e 3, entro i termini temporali stabiliti dal cronoprogramma di cui all'Allegato E alla Variante al P.I.I..

5. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta dei Soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e collaudata.

6. E' fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo complessivo stesso che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, ivi compresi gli obblighi di cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e asservimento/regolamentazione delle attrezzature di uso pubblico.

7. In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dai Soggetti attuatori, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta" e con le condizioni di cui al precedente comma 2.

8. Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

9. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse

all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento dei Soggetti attuatori riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui al precedente art. 19, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

10. All'atto della presa in carico di ogni opera, i Soggetti attuatori devono presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

11. In caso di opere ed attrezzature realizzate su aree private disciplinate da regolamento d'uso pubblico, i Soggetti attuatori devono provvedere ad assumere idonea assicurazione a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti nella manutenzione e gestione del bene oggetto di uso pubblico. Copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune al momento dell'intervenuto collaudo favorevole delle opere.

12. Le polizze fidejussorie depositate dai Soggetti attuatori, che successivamente abbia ad alienare in tutto o in parte il suo bene, verranno restituite allo stesso contestualmente al deposito in Comune delle corrispondenti fidejussioni da parte del subentrante.

13. L'utilizzo di detta fideiussione è regolato secondo quanto stabilito nel presente articolo ai commi 2,4,5,7,8,11,12, in quanto applicabili.

ART. 22 - ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.I.I.

1. La variante al P.I.I. denominato REDONA CENTRO 2 è stata redatta in conformità alle norme di legge dall'architetto Pippo Traversi di Bergamo ed è costituita dai seguenti elaborati:

Allegati A

A1 - Relazione tecnico -economica

A2 - Norme tecniche di attuazione

Allegati B - Stato di fatto

B1 - Inquadramento territoriale - scala 1:50.000/1:10.000

B2 - Estratto aerofotogrammetrico e PGT - scala 1:1.000

B3 - Documentazione catastale ante demolizione - scala 1:200

B4 - Rilievo post demolizioni - scala 1:500

B5 - Stato di fatto - Planimetria generale - scala 1:1000

B6 - Stato di fatto - Superfici coperte e volumi esistenti - scala 1:500

B7 - Documentazione fotografica

Allegati C - Progetto urbanistico - architettonico

C1 - Progetto e contesto - scala 1:2.000

C2 - Progetto planivolumetrico - scala 1.500

C3 - Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico - scala 1.500

C4 - Planimetria generale coperture - scala 1.500

C5 - Planimetria indicativa livello 0 e livello -1 - scala 1.500

C6 - Sezioni e prospetti - scala 1.400

C7 - Sezioni e prospetti - scala 1.400

C8 - Viste di studio ingombro volumetrico

C9 - Studio del Traffico

Allegati D - Progetto delle opere di urbanizzazione

D1 - Planimetria Generale - Fognatura - scala 1.500

D2 - Planimetria Generale - Impianti tecnologici - scala 1.500

D3 - Planimetria Generale - Aree a verde e spazi pedonali - scale varieD4 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII - Reti tecnologici e fognatura - scala 1.200

D5 - Lotto 1 - Sistemazione via Berlese - Reti tecnologiche e fognatura - scala 1:200/1:50

D6 - Lotto 1 - Sistemazione Nuova Strada - Fognatura e impianti tecnologici - scala 1:200

D7 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII - Profili stradali - scala 1:200

D8 - Lotto 1 - Sistemazione Nuova Strada - Profili stradali longitudinali e trasversali - scala 1:200

D9 - Lotto 1 - Via Berlese e Nuova strada - Profili fognature acque bianche e nere - scala 1:200

D10 - Particolari costruttivi - scale varie

D11 - Computo metrico-estimativo di massima

D12 - Relazione Tecnica

Allegato E - Lotti funzionali e cronoprogramma

Allegato F - Schema di convenzione

Allegato G - Capitolato edilizia convenzionata

Allegato H - Progetto di fattibilità spazio polivalente per attrezzature pubbliche di quartiere

Allegato I - Studio di Fattibilità Rotonda di Via Corridoni

I1 - Relazione e quadro economico

I2 - Elaborato grafico

2. Il P.I.I. con la relativa variante costituita dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Soggetti attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 23 - SPESE

1. Tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, comprese quelle connesse alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, nonché relative ai successivi atti di trasferimento di proprietà e di costituzione del diritto di uso pubblico in favore del Comune, imposte e tasse presenti e future,

fino alla completa attuazione degli impegni previsti dalla presente convenzione, sono a carico dei Soggetti attuatori.

ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Le parti autorizzano il signor Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalla legge 28 giugno 1943 n. 666, come modificata dalla legge 21 luglio 1962 n. 707 e dalle altre vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti e la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio. Sono inoltre riconosciuti i benefici fiscali previsti dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dalle altre leggi vigenti.

ART. 25 - CONTROVERSIE

Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia - sezione di Brescia.

ING. ROBERTO FALETTI – P.I. MARCO ZENUCCHI

STUDIO ASSOCIATO DI PROGETTAZIONE IMPIANTI
Via Galimberti 8D - 24124 Bergamo
Tel. 035/362780 – e-mail: studio@falettizenucchi.it PEC: falettizenucchi@pec.it
C.F. - P.IVA 02204680165

Spett.le
COMUNE DI BERGAMO
Piazza Matteotti, 27
24122 BERGAMO

protocollo@cert.comune.bergamo.it

Bergamo, 30 marzo 2017

Ns. rif.: MZ/mm/Osservazioni_PGT

OGGETTO: OSSERVAZIONI PGT REDONA CENTRO.

In riferimento alla nuova realizzazione della nuova strada nella zona in oggetto, il progetto iniziale prevedeva nuove aree di sosta e parcheggi per un totale pari a n. 80.

Nella revisione del progetto le aree ed i parcheggi sono state ridotte a n. 30

VISTO

che l'area in oggetto risulta già congestionata, avente poche aree di sosta

CHIEDIAMO

di ripristinare il progetto iniziale con aree di sosta e parcheggi pari a n. 80.

RingraziandoVi cogliamo l'occasione per porgerVi cordiali saluti.

Studio Associato ing. Faletti – P.I. Zenucchi

PG E0089756_2017 PG E0089756_2017 PG E0089756_2017

PARROCCHIA di S. LORENZO M.
REDONA
Via Leone XIII, 15 - 24[illegible]

Alla cortese attenzione di

Dott. GIORGIO GORI

SINDACO

Comune di Bergamo
Piazza Matteotti, 3
Bergamo

Oggetto: **OSSERVAZIONE al Piano attuativo in Variante agli Atti del P.G.T. (ai sensi dell'art. 14 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.)**

Il sottoscritto Don Gianangelo Ravizza, nato a Pognano (Bg) il 30-08-1960, C.F. RVZGNG60M30G774E, residente a Bergamo in via Papa Leone XIII, n. 15, in qualità di legale rappresentante della Parrocchia San Lorenzo Martire in Redona (Bg) C.F. 95012190161 Tel. 035341545

PRESENTA OSSERVAZIONE

in merito al comparto "Chiesa parrocchiale di San Lorenzo Martire, Redona" comprensiva di "Sagrato", bene immobile identificato alla particella A sul fg.13 di proprietà della Parrocchia San Lorenzo Martire in Redona, che risulta essere interessata dall'intervento (come compare dagli elaborati grafici) della Variante al P.I.I. Redona Centro adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 Reg. / n. 7 Prop. Del. in data 20/02/2017.

L'osservazione è composta da:

- Modulo con richiesta "Osservazione agli strumenti urbanistici"
- Allegati Grafici e Fotografici
- C.I. del sottoscritto
- CD contenente copia dell'osservazione in pdf

A disposizione per chiarimenti, porgo cordiali saluti

Bergamo, 3 APRILE 2017

Parroco Pro Tempore
Legale Rappresentante:

PARROCCHIA DI S. LORENZO M. REDONA ★ BERGAMO

(Don Gianangelo Ravizza)

Comune di Bergamo
E0090263 03/04/2017

[VI.1/]

COMUNE DI BERGAMO

Osservazioni agli strumenti urbanistici

ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.

Il sottoscritto[1]

Cognome	Nome	Luogo di nascita
Ravizza	Gianangelo	Pognano (Bg)

Data di nascita	Sesso (M/F)	Cittadinanza	Codice Fiscale
30/08/1960	M	Italiana	RVZGNG60M30G774E

Residente in

Comune	Via/Piazza	Civico	CAP	Provincia
Bergamo	Via Papa Leone XIII	15	24100	BG

Telefono	Fax	e-mail (PEC)
035 341545	035 3691611	recapito pec presso: silvia.deldossi@archiworldpec.it

La sezione seguente deve essere compilata solo se il dichiarante non è la persona fisica

☐ Titolare: ☒ Legale rappresentante: ☐ Per conto di:

Denominazione/Ragione sociale	Codice fiscale/Partita IVA
PARROCCHIA di SAN LORENZO MARTIRE	95012190161

Sede legale

Comune	Via/Piazza	Civico	CAP	Provincia
Bergamo	Via Papa Leone Xiii	15	24100	BG

Iscritta alla CCIIAA di	Al numero
-	-

Telefono	Fax	e-mail (PEC)
035 341545	035 3691611	recapito pec presso: silvia.deldossi@archiworldpec.it

PRESENTA OSSERVAZIONE[2]:

☐	Alla variante urbanistica agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 13 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☒	Al Piano attuativo in variante agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 14 comma 5 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☐	Al Piano attuativo conforme agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 14 comma 1 e 4 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☐	Al Piano di zona per l'edilizia economica popolare e relative varianti (ai sensi dell'art. 13 comma 4, 5 5 bis della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)

In relazione al procedimento sottoindicato:

codice procedimento	Descrizione
P.I.I. 012 "REDONA CENTRO 2"	VARIANTE AL PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO "REDONA CENTRO 2" adottata con deliberazione n. 15 Registro C.C. n.7 Prop. Del del 20/02/2017 e pubblicata in data 22/02/2017

I dati acquisiti saranno trattati in conformità alla normativa sulla Privacy (D. Lgs. 196 del 2003). Si veda http://territorio.comune.bergamo.it/privacy

[1] Se il procedimento viene presentato da più proprietari dell'immobile, allegare il modulo DTA-INT"*Ulteriori intestatari del procedimento*".

[2] Barrare solo una casella. Utilizzare moduli di osservazioni diversi per le diverse varianti urbanistiche in quanto hanno termini di scadenza per la presentazione differenti

Per l'immobile:[3]

☐ *Unità Immobiliare Urbana* ☐ *Intero edificio*[4] ☒ *Area*[4]

Sito in via/piazza	Numero civico	Piano
Via Leone XIII	*15*	

Ad uso[5]	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Categoria
Servizi e attrezzature pubbliche			*13*	*A*	*702*	*/*

☒ *Ambito come da estratto aerofotogrammetrico allegato*

Contenuti dell'osservazione (Descrizione):

Premesso che:

Il Piano Integrato d'Intervento "Redona Centro 2" ha coinvolto l'ente ecclesiastico "Parrocchia di San Lorenzo Martire" con sede a Redona, legalmente rappresentata dal parroco pro tempore don Gianangelo Ravizza, per quanto riguarda sostanziali modifiche apportate ai beni immobili di proprietà della Parrocchia, modifiche finalizzate alla realizzazione di strada di accesso all'area del P.I.I. Redona Centro (e strada pubblica a Fine Lavori del P.I.I.); tali modifiche hanno riguardano il comparto "Oratorio San Giovanni Bosco di Redona" e sono state sottoscritte in "Atto di Permuta Rep. 134716 del 20-04-2009 Notaio SELLA di Bergamo" unitamente ad altri accordi tra privati confinanti [rif. Allegato 1].

Il comparto "Oratorio San Giovanni Bosco di Redona" si trova all'incrocio tra le vie Papa Leone XIII e Galimberti e copre una superficie territoriale di circa 7620 mq, nel Piano dei Servizi del P.G.T. è compreso nella "Rete dei servizi di scala urbana locale", nello specifico è classificato funzionalmente con "Rg4" Servizi Religiosi - Immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative. L'area in ampliamento, destinata a Oratorio, è classificata anch'essa come Rg.

Il comparto "Oratorio San Giovanni Bosco di Redona" è distinto catastalmente (a Catasto Urbano), sul fg.25 del censuario di Bergamo come segue:
Particella n. 716:
subalterno 701 individua il complesso dell'Oratorio e delle aree di pertinenza esterne,
subalterno 702 individua il cine-teatro denominato "Qoelet"
Particella n.14 individua l'edificio addossato alla Chiesa di S.Lorenzo, contenente segreteria e aule dell'oratorio
Particella "A" individua la chiesa di S.Lorenzo con sagrato antistante
Particella "1" individua la sede dell'Associazione Le Piane di Redona
Particella n.10 individua la Casa Anziani e relativa pertinenza esterna

Il comparto "Chiesa parrocchiale di San Lorenzo Martire di Redona" è fisicamente separato dal comparto "Oratorio San Giovanni Bosco di Redona" ed è situato dalla parte opposta rispetto alla via Papa Leone XIII, tale comparto è distinto catastalmente come segue: Fg. 13, particella A, subalterno 702

Il comparto "Chiesa Parrocchiale di San Lorenzo Martire di Redona", è ESCLUSO dal perimetro del P.I.I. (Tav. C4 Planimetria generale Tavola di Piano adottata dal Consiglio Comunale).

In data 20 febbraio 2017 è stata adottata Variante al P.I.I. Redona Centro 2, pubblicato in data 22/02/2017 con esecutività a partire dal 4 marzo 2017, deliberazione n. 15 Registro c.c. n. 7 Prop. Del.;

Tutto ciò premesso,

prendendo visione degli elaborati pubblicati on line, sul portale del Comune di Bergamo all'indirizzo http://territorio.comune.bergamo.it/direzione-pianificazione-urbanistica-erp-e-mobilita/variante-alprogramma-integrato-di-intervento-redona-centro-2 , si rileva che in planimetria (Rif. TAVOLA D03 e D07) è rappresentata graficamente una modifica al comparto "Chiesa parrocchiale di San Lorenzo Martire di Redona"; in particolare il Sagrato risulta privato di un'area di forma triangolare di superficie pari a circa 180 metri quadrati, oltre che di un filare di n°4 esemplari arborei ad alto fusto, al fine di "ampliare e regolarizzare la Piazza di "Redona Centro2" come citato nell'allegato A1 nella Relazione Tecnica_Int 5. "A causa delle diverse quote al contorno, la piazza sarà raccordata con piani in leggera pendenza sul lato di via Berlese e su quello di via Leone XIII (...)La Via Leone XIII viene sistemata riducendo la carreggiata e rialzandola a livello della piazza. L'intervento prevede l'impiego della medesima pavimentazione in granito e si estende oltre la strada fino a raccordarsi al percorso centrale alberato che porta alla Chiesa parrocchiale(...)"

OSSERVAZIONE:

Il sagrato è individuato a catasto urbano dalla particella "A", unitamente alla Chiesa parrocchiale intitolata a San Lorenzo Martire; l'intero bene immobile individuato alla particella "A" è tutelato de jure dal Codice dei Beni Culturali

[3] Se il procedimento riguarda più immobili, allegare il modulo *"Ulteriori immobili oggetto di procedimento"*.
[4] Omettere il subalterno e la categoria.
[5] Indicare la destinazione d'uso (es. Residenza - commerciale – territorio - ecc.)

(ovvero è soggetto a vincolo monumentale ai sensi degli art. 10 e 12 del D.Lgs n.42/2004); un intervento di qualsiasi genere da effettuarsi sulla particella A necessita di autorizzazione da parte della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Bergamo e Brescia, oltre che della preventiva Licenza dell'Ordinario diocesano trattandosi di proprietà di ente ecclesiastico soggetto alla giurisdizione del Vescovo.

La Parrocchia San Lorenzo Martire di Redona, legalmente rappresentata dal parroco pro-tempore don Gianangelo Ravizza, comunica al Comune di Bergamo di non aver intenzione di modificare il Sagrato della Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, così come esistente allo stato attuale dei luoghi; rimane disponibile a valutare proposte per un eventuale intervento di riqualificazione limitatatamente all'area asfaltata attorno al Monumento dei Caduti, per raccordo della nuova Piazza Redona Centro alla pavimentazione esistente.

Allegati obbligatori:	
☒	*n. 2 copie della presente istanza*
☒	*Copia delle osservazioni in formato word o pdf su cd*
☒	*Copia leggibile del documento d'identità del dichiarante*[6]
☒	*Delega del dichiarante (qualora diverso dal proprietario dell'immobile)* NON NECESSARIA
☒	*Modulo ulteriori Intestatari del procedimento* NON NECESSARIO
☒	*Modulo ulteriori immobili oggetto di procedimento* NON NECESSARIO
Ulteriori allegati (ove necessari):	
☒	*Documentazione catastale: estratti con individuazione dell'immobile oggetto di osservazione*
☒	*Documentazione urbanistica: estratti di PGT o di altri strumenti di pianificazione vigenti (ad es. PTC Parco dei Colli di Bergamo) con individuazione dell'Immobile oggetto di osservazione*
☒	*Documentazioni fotografica specifica (estratti aerofotogrammetrico con localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione e repertorio fotografico relativo allo stato di conservazione degli immobili)*
☐	*Riferimenti ai titoli abilitativi edilizi (ovvero planimetria catastale antecedente il 1942 per edifici di epoca remota) e documentazione probatoria della destinazione d'uso dell'immobile e/o di eventuali condoni edilizi o interventi in sanatoria*
☒	*Altro (Atto di Permuta Rep. n.134716 Raccolta n.35259 del 20-04-2009 Notaio SELLA di Bergamo.)*

Luogo	Data	Il dichiarante
Bergamo	03/04/2017	PARROCCHIA DI S. LORENZO ★ REDONA ★ BERGAMO

[6] Allegare copia leggibile del documento d'identità del dichiarante in corso di validità e permesso di soggiorno se straniero.

Cognome RAVIZZA
nome GIANANGELO
nato il 30-08-1960
(atto n. 11 P.I. S.A. 1960
a POGNANO (BG)
Cittadinanza Italiana
Residenza: AZZANO SAN PAOLO (BG)
Via PIAZZA IV NOVEMBRE 9
Stato civile ==========
Professione SACERDOTE

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 170
Capelli Brizzolati
Occhi Marroni
Segni particolari ========



Firma del titolare

AZZANO SAN PAOLO li 10-04-2013

Impronta del dito indice sinistro

L'UFFICIALE DELEGATO
IL FUNZIONARIO DELEGATO

Scadenza : 30-08-2023
Diritti : 10,58

AT 8492788

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI
AZZANO SAN PAOLO
CARTA D'IDENTITA'
N° AT 8492788
DI
RAVIZZA GIANANGELO

RVZGNG60M30G774E
RAVIZZA
GIANANGELO
POGNANO
M
30/08/60

1986

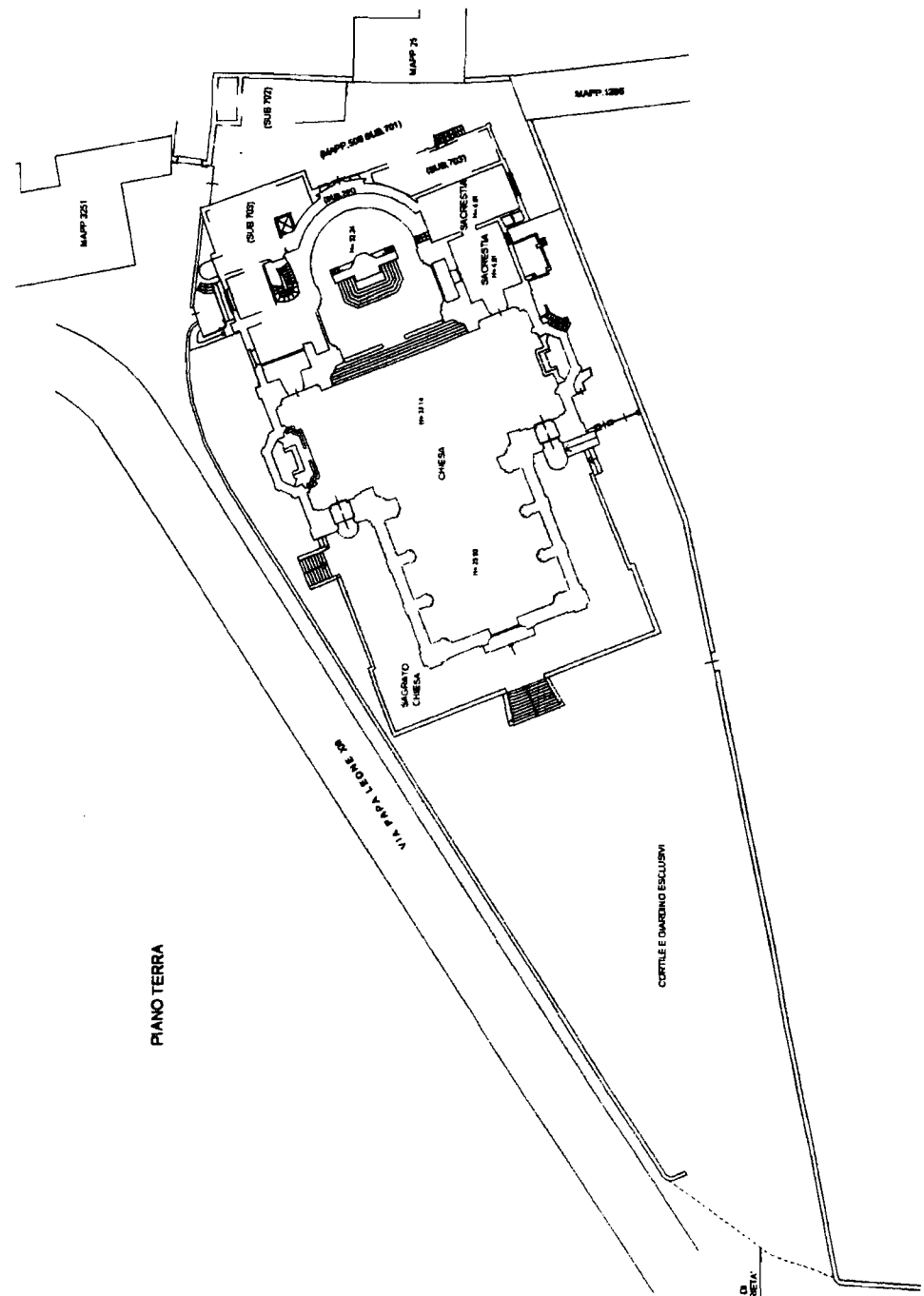
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0123203 del 14/04/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo
Via Papa Leone XIII civ. 15

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 13
Particella: A
Subalterno: 702

Compilata da:
Arrudi Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 2713

Scala 1: 500



Ultima planimetria in atti

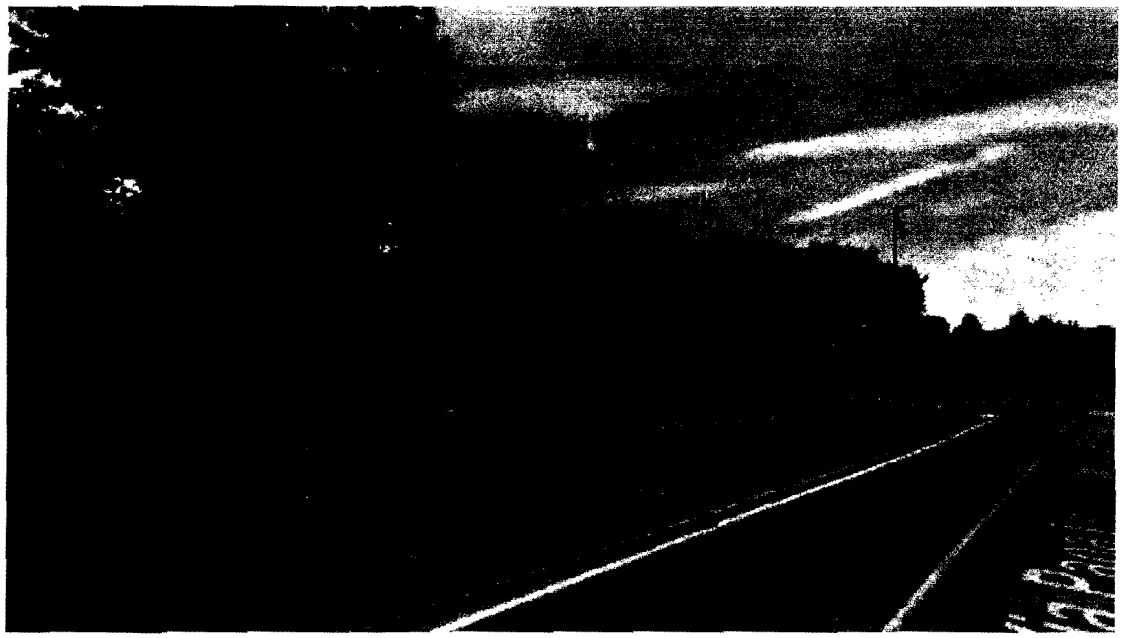
ALLEGATI FOTOGRAFICI E PLANIMETRICI



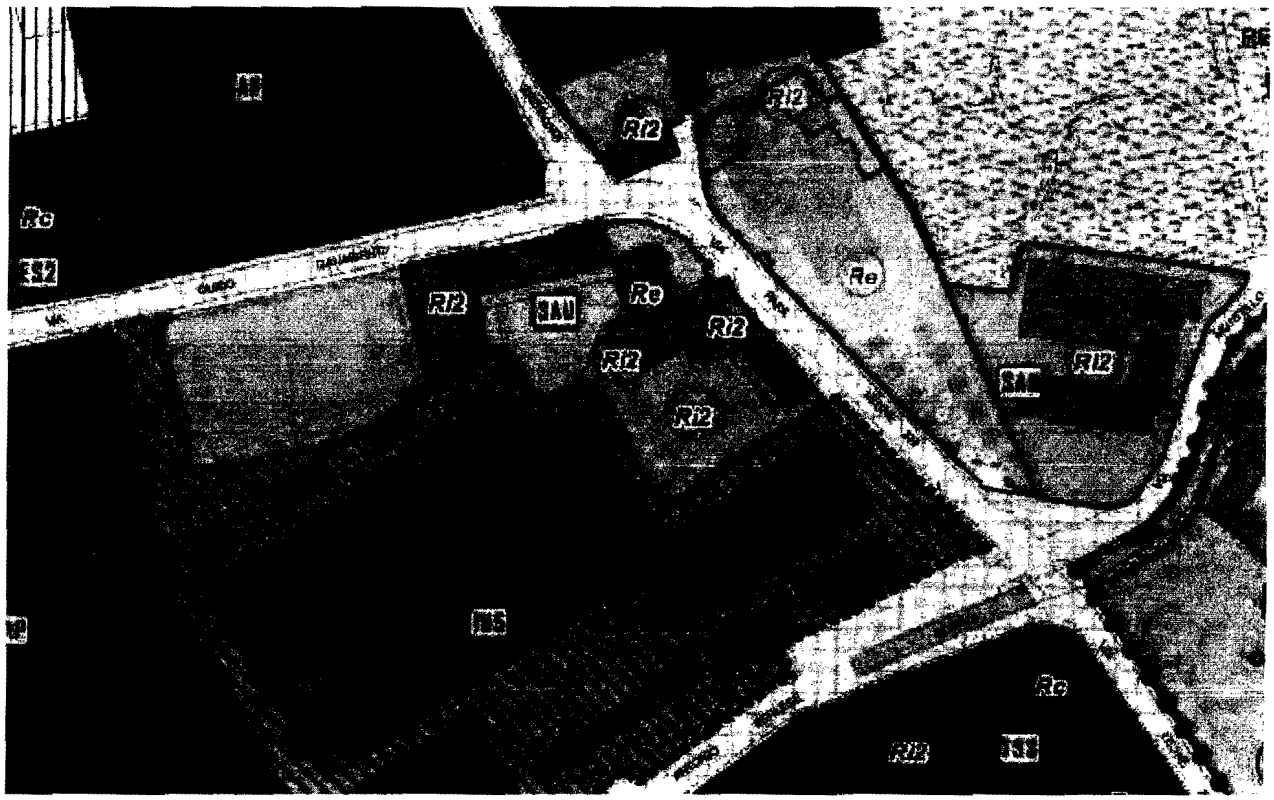
Estratto Ortofoto con evidenziata l'area relativa alla Chiesa parrocchiale e sagrato di pertinenza



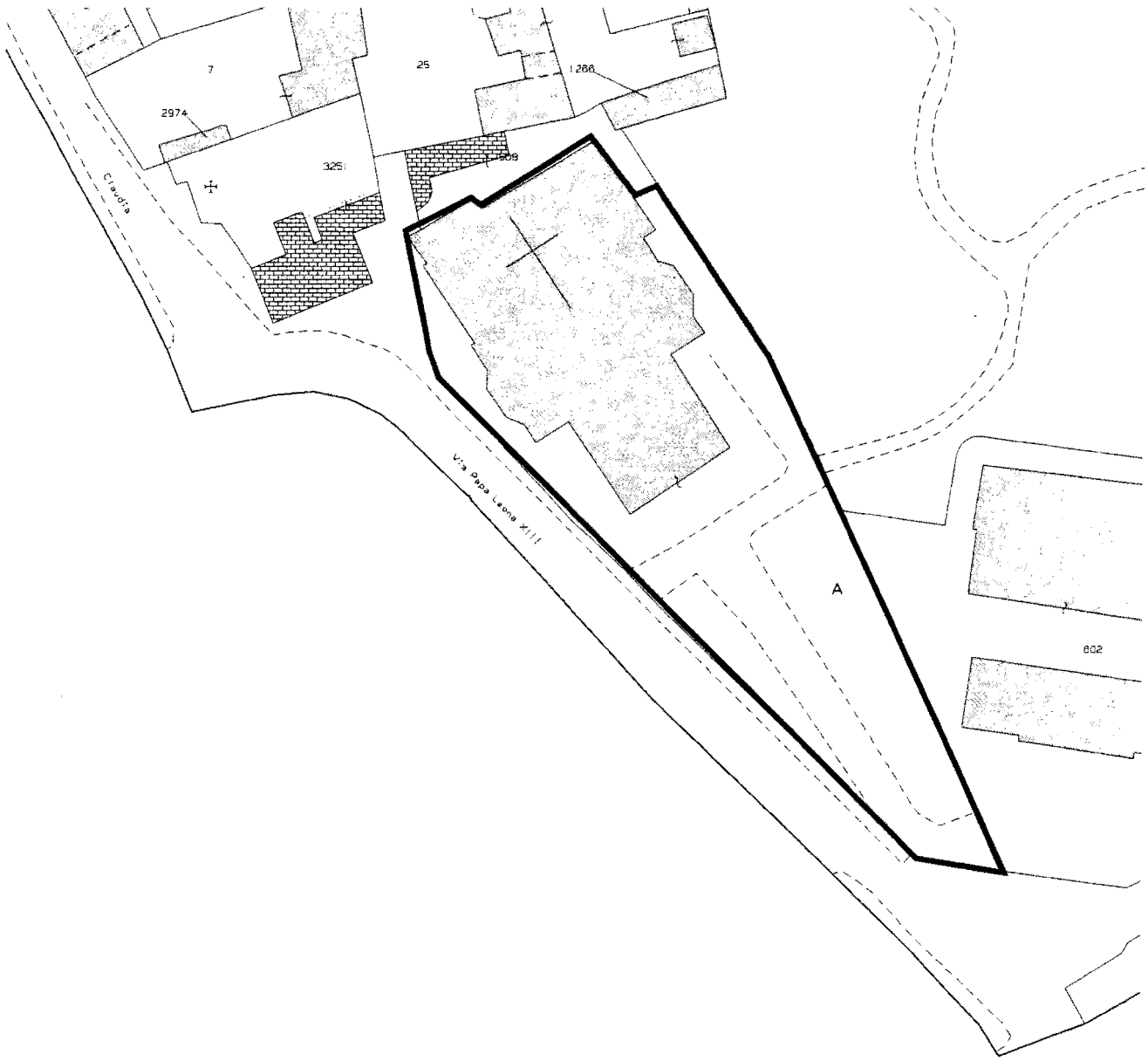
Vista da via Papa Leone XIII del sagrato parrocchiale con filare di alberi che incorniciano la facciata della chiesa e nello slargo a destra il Monumento ai caduti



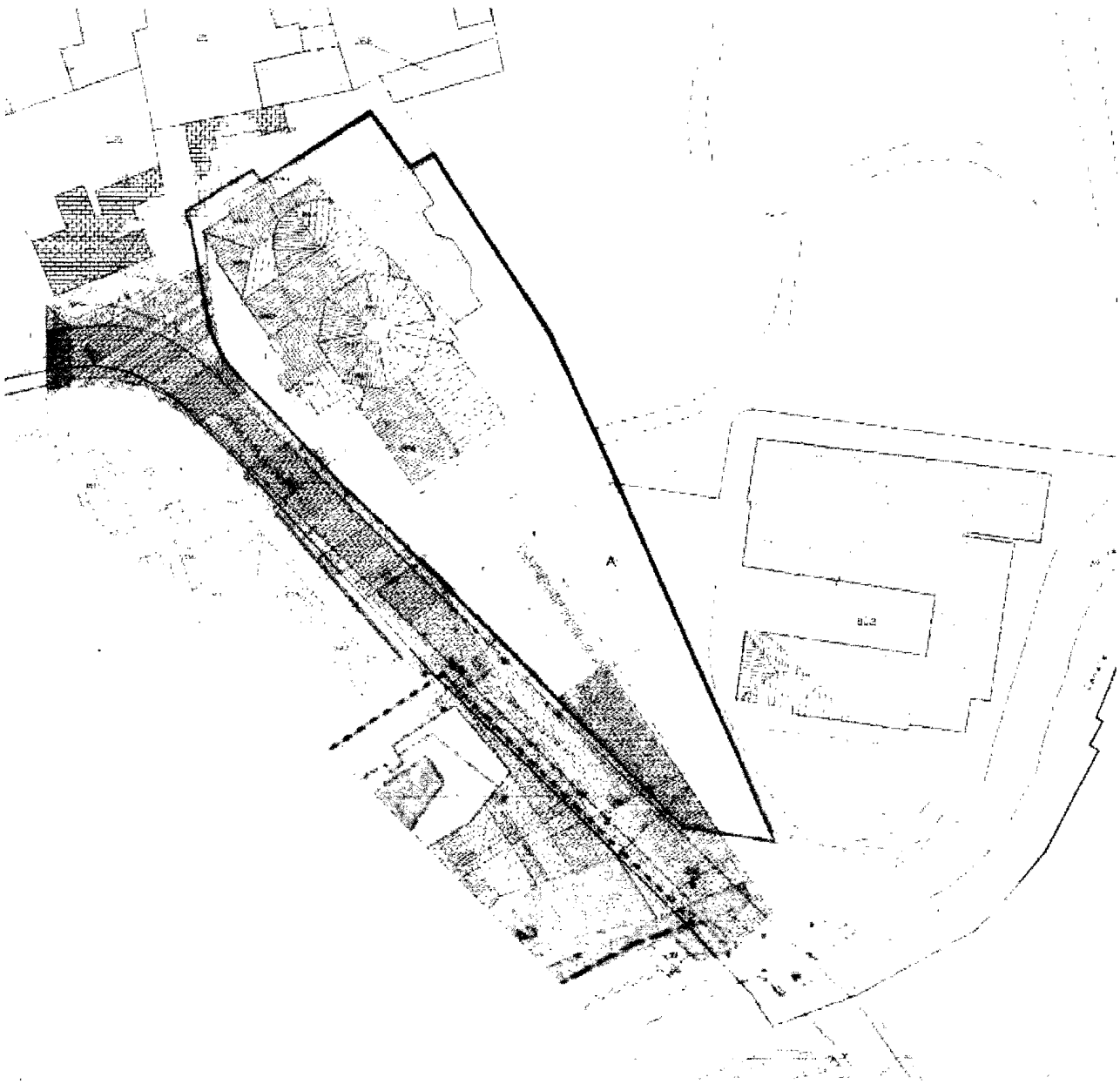
Vista da via Papa Leone XIII del filare di alberi che definiscono il viale del sagrato parrocchiale



Estratto P.G.T. Comune di Bergamo, Variante 012 del 16-11-2015, Piano delle Regole, Tavola PR7
Assetto generale con evidenziata l'area relativa alla Chiesa parrocchiale e sagrato di pertinenza



Estratto mappa catastale, scala 1:1000 Comune di Bergamo, Foglio 13, particella A



Schema grafico con sovrapposizione tra l'estratto mappa catastale e l'estratto progettuale della Variante al P.I.I. Redona centro 2 (Tavola D03- Planimetria delle Aree a verde e spazi pedonali) con indicata in giallo la porzione di area a sagrato oggetto dell'osservazione.

ADRIANO SELLA
NOTAIO
24121 BERGAMO - VIA VERDI, 12
TEL. 035/222507 - FAX 035/231409

Parrocchie

N. 134716 Repertorio N. 35259 Raccolta

----------P E R M U T A----------

----------Repubblica Italiana----------

Bergamo, 20 (venti) aprile 2009 (duemilanove).----------

Nel mio studio in via Verdi n.12.----------

Con me Adriano Sella, Notaio in Bergamo, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, sono presenti i signori:----------

- Zambaiti Ferruccio, nato a Leffe il 20 luglio 1946, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale agisce nella qualità di Amministratore Unico e rappresentante legale munito di tutti i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria - a norma del vigente statuto sociale - della società:--

VALLALTA S.P.A., con sede in Bergamo, via Borfuro n. 1, con capitale sociale di Euro 2.000.000,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo al numero di iscrizione e codice fiscale 02051010169 nonché al n. 259117 R.E.A.;----------

Colombo Mons. Sergio, nato a Calcinate il 20 ottobre 1942, domiciliato per la carica presso la sede della persona giuridica, rappresentante legale della:----------

PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA, con sede in Bergamo, via Leone XIII n. 15, civilmente riconosciuta con Decreto Ministeriale in data 20 novembre 1986, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.290 in data 15 dicembre 1986, iscritta presso il Registro delle Persone giuridiche presso il Tribunale di Bergamo al n.58 in data 21 dicembre 1987, codice fiscale

TRASCRITTO
A Bergamo
il 08.05.2009
n.ri 25825/14844
con € 50,00

TRASCRITTO
A Bergamo
il 08.05.2009
n.ri 25826/14845
con € 35,00

ADRIANO FU CLAUDIO SELLA NOTAIO IN BERGAMO

95012190161, a ciò autorizzato in forza del decreto dell'ordinario della Diocesi di Bergamo in data 6 aprile 2009 n. 2032 P.G. qui allegato in originale sotto la lettera A).----------

----------Intervenuti della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo.--

Con quest'atto,----------

----------Primo----------

premesso che:----------

- la PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA é da tempo immemore proprietaria delle porzioni immobiliari in Comune di Bergamo, censuario di Redona, identificate al N.C.E.U.-fg.5- con le particelle 716 subb.1, 2 e 3 nonché dell'area identificata al C.T.- fg.2- con il mappale 2 di are 32.60 E.U.;-------

- che in forza del frazionamento n.70457 in data 5 marzo 2009 l'area identificata al C.T.- fg.2- con il mappale 2 di are 32.60 E.U. é stata frazionata nei nuovi mappali 3368 di are 5.40 e 3369 di are 27.20;----------

- che in forza della Denuncia di Variazione n.7901 in data 1 aprile 2009 le particelle identificate al N.C.E.U.-fg.5- con le particelle 716 subb.1, 2 e 3 sono state soppresse e sono state ottenute le particelle identificate al N.C.E.U.-fg.25- con i mappali 716 sub.701, 716 sub.702 e 3368;----------

tutto ciò premesso:----------

la persona giuridica PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA, come sopra rappresentata:----------

a) cede, a titolo di permuta, alla società VALLALTA S.P.A. che, a mezzo dell'intervenuto rappresentante, accetta, in Comune di ----------

----------BERGAMO----------

in via Papa Leone XIII n.22:----------

- area urbana della superficie di mq.540 identificata al N.C.E.U.-fg.25- con la particella:----------

3368, p.T di mq. 540.----------

Confini, in senso orario:----------

via Galimberti, proprietà PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA, proprietà VALLALTA S.P.A. e proprietà U.O. Immobiliare;----------

b) costituisce a favore della società VALLALTA S.P.A. che, come sopra rappresentata, accetta la servitù di edificare a distanze inferiori a quelle legali fino al nuovo confine della proprietà della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA e in aderenza al fabbricato che sorgerà sull'area della porzione di fabbricato che in forza del presente atto diviene di proprietà della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA stessa.----------

Valore delle porzioni immobiliari in oggetto Euro 59.368,00 (cinquantanovemilatrecentosessantotto virgola zero zero) e dei diritti qui costituiti Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) per il complessivo valore di Euro 139.368,00 (centotrentanovemilatrecentosessantotto virgola zero zero).---------

Detta servitù di edificare a distanze inferiori a quelle legali fino al confine e l'edificazione in aderenza concessa dalla PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA alla società VALLALTA S.P.A. dovrà essere effettuata nei modi e nei limiti individuati nella tavola che, previa approvazione e sottoscrizione delle parti e mia, viene qui allegata sotto la lettera B):----------

a) Edificazione in aderenza al confine limitatamente al tratto indicato con il segmento A-A ed apposito simbolo di colore arancio, per la lunghezza di m. 19,00 con altezza massima di m. 10,00 rispetto alla quota attuale del cortile dell'Oratorio;----------

b) Edificazione in aderenza al confine limitatamente al tratto indicato con il segmento B-B ed apposito simbolo di colore arancio, per la lunghezza di m. 35,00 con altezza massima di m. 1,80 rispetto al terreno di proprietà della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA; la copertura dei locali edificati in aderenza avrà pendenza regolamentare, non superiore al 45%. L'edificazione in aderenza riguarderà il solo corpo avente altezza di un piano indicato in planimetria, mentre il retrostante fabbricato pluripiano osserverà le distanze dal confine e dagli edifici esistenti prescritte dalle normative vigenti. ----------

----------Secondo----------

premesso:----------

- che in forza dell'atto di cessione in data 11 giugno 1999 al n.117612 di mio rep., registrato a Bergamo in data 1 luglio 1999 al n.5584 S.1v e trascritto in data 1 luglio 1999 ai nn.26353/19510 la società ZAMBAITI PARATI S.P.A. ha acquistato, tra l'altro, le porzioni immobiliari in Comune di Bergamo, censuario di Redona identificate al N.C.E.U.-fg.5- con la particella 66-448-673-1165 sub.6-2866-2867;----------

- che in forza dell'atto di scissione in data 14 dicembre 2004 al n.127664 di mio rep., registrato a Bergamo 2 in data 23 dicembre 2004 al n.2027 e trascritto in data 4 febbraio 2005 ai nn.5661/3785 dalla società ZAMBAITI PARATI S.P.A. si é scissa la società VALLALTA S.P.A. nel cui patrimonio sono state comprese le dette porzioni immobiliari; ----------

- che in forza della Denuncia di Variazione n.4697 in data 25 febbraio 2009 detta particella é stata soppressa e sono state ottenute le particelle identificate al N.C.E.U.-fg.5- con le particelle 66-448 sub.701-673-1164 sub.701-1165 sub.6-2867 e 448 sub.702-1164 sub.702-2866;----------

tutto ciò premesso:----------

a sua volta la società VALLALTA S.P.A., come sopra rappresentata, ----------

a) cede, ad ugual titolo di permuta, alla PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA che, a mezzo dell'intervenuto rappresentante, accetta, in Comune di ----------

----------BERGAMO----------

in via Papa Leone XIII----------

- porzione immobiliare costituita da tre porzioni di ripostiglio, porzione di deposito, tettoia e area esclusiva a piano terra, il tutto censito al N.C.E.U.-fg.5- con la particella:--
448 sub.702-1164 sub.702-2866, p.T-1-2-3 Cat.D/1 Cl.U R.C. Euro 686,00;----------

Confini, in senso orario:----------

proprietà PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA e proprietà VALLALTA S.P.A. ----------

b) si obbliga a favore della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA e suoi aventi causa:----------

1) ad assumersi, a proprie cura e spese, parte dei lavori di costruzione della nuova ala dell'Oratorio, da erigere fra il corpo prospicente l'attuale campo di calcio e il nuovo confine comune, ad assumersi, a propria cura e spese, i lavori di realizzazione della barriera antirumore situata lungo il confine sud dell'Oratorio di Redona, della nuova recinzione lungo via Galimberti, lungo la nuova strada sul confine Ovest e sul nuovo confine comune in lato Sud dell'attuale Oratorio compreso il cancello di accesso al percorso pedonale nonché della nuova recinzione lungo il cortile della Casa anziani annessa all'Oratorio;----------

c) costituisce a favore della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA che, come sopra rappresentata, accetta la servitù di edificare a distanze inferiori a quelle legali fino

ad una distanza non inferiore di due metri dal nuovo confine della proprietà della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA un fabbricato a servizio del campo sportivo per un tratto non superiore a mt. 30 e per un'altezza non superiore a mt. 3, nonché la servitù di passaggio pedonale, attraverso l'apposito percorso, dal cortile dell'Oratorio al giardino di uso pubblico che sarà realizzato all'interno del nuovo insediamento residenziale previsto dal P.I.I. denominato Redona Centro 2.----

A tal proposito si precisa che le parti convengono che il detto fabbricato a servizio del campo sportivo non dovrà essere considerato fabbricato ai fini della verifica delle distanze regolamentari rispetto agli edificandi fabbricati sulla proprietà della società VALLALTA S.P.A. ----------

----------* * *----------

Valore delle porzioni immobiliari qui in oggetto Euro 62.568,00 (sessantaduemilacinquecentosessantotto virgola zero zero) comprensive dell'I.V.A. e dei diritti qui costituiti Euro 76.800,00 (settantaseimilaottocento virgola zero zero) comprensive dell'I.V.A. per il complessivo valore di Euro 139.368,00 (centotrentanovemilatrecentosessantotto virgola zero zero).----------

Stante i valori sopra dichiarati non si fa luogo ad alcun conguaglio.----------

Le parti rinunciano comunque all'ipoteca legale.----------

----------* * *----------

Dette edificazioni dovranno essere effettuate secondo il Progetto di massima fornito dalla Parrocchia di Redona e riportato nella tavola, che previa approvazione e sottoscrizione delle parti e mia, viene qui allegata sotto la lettera C) e comunque all'interno del limite di intervento ivi indicato. Le caratteristiche generali e le dimensioni della nuova costruzione sono così definite: ----------

a) PIANO INTERRATO - Spazio destinato a magazzino, con accesso dall'attuale campo di calcio mediante rampa carrabile esterna; superficie lorda di pavimento di circa mq. 265, al netto della rampa e dell'intercapedine, altezza interna non inferiore a m. 2,70. La rampa di accesso carrale sarà posizionata in modo che, al livello del piano terreno, si possa realizzare un marciapiede pedonale largo circa m. 2,00 su tutto il perimetro del fabbricato.----------

b) PIANO TERRENO - Composto da portico di collegamento con l'attuale campo di calcio, da un ampio locale adibito a bar e spazio ricreativo e da un servizio/ripostiglio; superficie lorda di pavimento dei locali di circa mq. 180, superficie porticato mq. 145; quota di imposta a livello dell'attuale piano terra e altezza interna pari a quella degli adiacenti locali esistenti.----------

c) PIANO PRIMO - Composto da tre locali adibiti ad aule, un corridoio/atrio, un bagno e un terrazzo scoperto in prosecuzione di quello esistente; superficie lorda di pavimento dei

locali di circa mq. 252, superficie del terrazzo mq. 77, altezza interna pari a quella dei locali esistenti in adiacenza. I tre piani sono serviti da una rampa di scale e da un ascensore posti nell'angolo sud-est.----------

La società VALLALTA S.P.A. eseguirà, sulla base del progetto esecutivo concordato, i seguenti lavori:----------

- demolizione parziale degli edifici esistenti fino al limite dell'intervento;----------

- scavi di sbancamento e fondazione;----------

- fondazioni dirette e, se necessario, sottomurazioni e consolidamenti;----------

- struttura portante a travi e pilastri in c.l.s. armato e solai in laterocemento (sovraccarico accidentale kg/mq. 400), comprese scale, vano ascensore e sporti di gronda;----------

- vespaio aerato del piano interrato in ghiaia grossa con soprastante caldana armata con rete metallica;----------

- murature in c.a. a vista e massicciata della rampa di accesso all'interrato (esclusa pavimentazione);----------

- drenaggi murature contro terra e riempimenti a livello dei cortili a piano terra (escluse pavimentazioni e relativi sottofondi);----------

- pareti di tamponamento perimetrale di spessore adeguato alla nuova normativa in materia di risparmio energetico e di isolamento acustico, con isolamento da dimensionare in sede progettuale (spessore complessivo previsto di circa cm. 40);--------

- copertura inclinata a due falde in muricci e tavelloni (sottotetto non praticabile);----------

- manto di copertura in tegole portoghesi, compreso strato isolante in pannelli di lana di vetro mm.30 (esclusi lucernari, camini, torrini di esalazione, canali e lattonerie).------

Ogni altra lavorazione o attività sarà a carico della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA. ----------

La progettazione e la direzione lavori delle barriere antirumore e delle recinzioni sarà affidata dalla società VALLALTA S.P.A. agli architetti Pippo e Ferdinando Traversi. ----------

Il progetto definitivo per le autorizzazioni comunali e il progetto esecutivo (architettonico e strutturale) della nuova ala dell'Oratorio saranno predisposti a cura e spese della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA e preventivamente sottoposti alla società VALLALTA S.P.A. per la verifica di congruità con la presente scrittura. La direzione dei lavori di competenza della società VALLALTA S.P.A. sarà affidata dalla stessa agli architetti Pippo e Ferdinando Traversi, mentre la PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA nominerà il collaudatore in corso d'opera. Conclusi, consegnati e accettati i lavori di competenza della società VALLALTA S.P.A., la direzione dei lavori verrà assunta da un tecnico di fiducia della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA. Ogni altra attività professionale sarà a carico della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA.----------

La società VALLALTA S.P.A. realizzerà le nuove costruzioni del P.I.I. denominato Redona Centro 2, da erigersi sul confine con la PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA, nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della edificazione. Il deflusso delle acque piovane avverrà verso la proprietà sulla quale viene eretta la costruzione, la quale avrà peraltro la facoltà di installare pluviali, scarichi e altre tubazioni all'interno delle strutture erette sul confine a distanza inferiore a quella richiesta dall'art.889 Cod.Civ.-

L'edificazione del fabbricato di servizio al campo sportivo dovrà essere effettuata a distanza non inferiore a due metri dal nuovo confine di proprietà, così come risultante dopo la presente permuta, per un tratto non superiore a metri trenta e per un'altezza non superiore a metri tre rispetto alla quota attuale del campo sportivo stesso, nei modi e limiti individuati nella tavola qui allegata sotto la lettera B).----------

La servitù di accesso pedonale, attraverso l'apposito percorso, dal cortile dell'Oratorio al giardino di uso pubblico che sarà realizzato all'interno del nuovo insediamento residenziale è soggetto alle seguenti limitazioni: ----------

a. L'accesso sarà consentito solo negli orari in cui il giardino rimarrà aperto al pubblico;----------

b. La PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA curerà che i frequentatori dell'Oratorio che utilizzeranno tale accesso mantengano, all'interno del nuovo giardino, comportamenti tali

da non recare disturbo ai residenti dell'erigendo insediamento residenziale;----------

c. La servitù di accesso verrà automaticamente a cessare qualora la proprietà della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA non venisse più utilizzata come Oratorio o per altre attività di carattere religioso e/o sociale e/o assistenziale gestite dalla Parrocchia medesima o da altro Ente della Chiesa Cattolica.----------

----------* * *----------

La presente convenzione è stipulata anche per gli effetti di cui agli articoli 71 e 72 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Bergamo. ----------

La società VALLALTA S.P.A. ed i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo concedono, senza scadenze temporali, alla PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA e ad eventuali suoi aventi causa la possibilità di edificazione in aderenza agli edifici che verranno costruiti a confine, salvo il rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della edificazione. ----------

Le parti stabiliranno di comune accordo i tempi di esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione, avendo riguardo da un lato alle esigenze connesse all'attività della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA, e dall'altro alla programmazione degli interventi edilizi di attuazione del P.I.I. denominato Redona Centro 2.----------

La PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA autorizza fin da ora, la società VALLALTA S.P.A. a cedere a terzi, senza necessità di ulteriore manifestazione di consenso da parte della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA, i diritti e gli obblighi di fare assunti con il presente atto di permuta dalla società stessa nei confronti della detta PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA.----------

Le servitù qui costituite sia a favore della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA e della società VALLALTA S.P.A., in quanto diritti reali, si trasferiranno unitamente al trasferimento dei fondi dominati o serventi.----------

----------* * *----------

Ai fini della trascrizione si precisa che:----------

- la proprietà della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA a favore e a carico della quale sono state costituite le servitù qui in oggetto é identificata al N.C.E.U.- fg.25 - con le particelle 716 sub. 701 e 702 già di proprietà da tempo immemore della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA e identificata al N.C.E.U. -fg.5- con la particella 448 sub.702-1164 sub.702-2866 di proprietà della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA, in forza del presente atto di permuta;-----

- la proprietà della società VALLALTA S.P.A. a favore e carico della quale sono state costituite le servitù qui in oggetto é identificata al N.C.E.U. -fg.5- con la particella 66-448 sub.701-673-1164 sub.701-1165 sub.6-2867 già di proprietà del-

la società VALLALTA S.P.A. in forza del citato atto in data 11 giugno 1999 al n.117612 di mio rep. e identificata al N.C.E.U. -fg.25- con la particella 3368 qui acquistata dalla società VALLALTA S.P.A. stessa.----------

Ai fini di una migliore identificazione delle porzioni immobiliari qui in oggetto e delle servitù costituite, previa approvazione e sottoscrizione delle parti e mia, vengono qui allegate sotto le lettere D), E) ed F) le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici ove dette porzioni immobiliari qui in oggetto e i fondi dominati e serventi sono raffigurati graficamente. ----------

----------* * *----------

Ai sensi dell'art.35) comma 22 della Legge 4 agosto 2006 n.248 di conversione del Decreto Legge 4 luglio 2006 n.223, le parti contraenti, da me edotte sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano e attestano, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445,----------

che, per la conclusione del presente contratto, non si sono avvalse di un mediatore immobiliare.----------

Le porzioni immobiliari in oggetto sono permutate e rispettivamente accettate a corpo e non a misura, nello stato attuale di fatto e di diritto, con quanto pertinente e accessorio, con le servitù attive e passive inerenti, libere da ipoteche, da trascrizioni di atti esecutivi e conservativi, da diritti di terzi che ne possano comunque pregiudicare la disponibilità e

il godimento.----------

La proprietà degli immobili e la titolarità dei diritti in contratto si trasmettono immediatamente - a norma dell'art.1376 del Cod.Civ. - alle parti permutanti, le quali subentrano da oggi nel relativo possesso, a tutti gli effetti, attivi e passivi.----------

Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 il rappresentante della società permutante VALLALTA S.P.A., da me edotto sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara ed attesta ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia:----------

- che le opere relative al complesso immobiliare di cui è parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967;----------

- che per ampliamenti e modifiche sono state rilasciate dal Comune di Bergamo i seguenti provvedimenti edilizi:----------

. n.5193 in data 13 febbraio 1968;----------

. n.5441 in data 10 giugno 1968 e successiva variante n.6628 in data 23 settembre 1969;----------

. n.5570 in data 30 agosto 1968 e successiva variante n.6347 in data 28 maggio 1969;----------

. n.6626 in data 23 giugno 1969;----------

- che successivamente per la realizzazione abusiva della porzione di fabbricato qui in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Bergamo la concessione edilizia in sanatoria in data

30 marzo 1992 n.4060 e n.1142 E.P.;----------

- che poi non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario richiedere licenze edilizie, concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria, permessi di costruire, permessi in sanatoria o presentare Denunce di Inizio Attività, ai sensi della vigente normativa in materia edilizia.----------

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, il rappresentante della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che - previo esame delle parti - qui si allega in originale sotto la lettera G).-

Il rappresentante della società VALLALTA S.P.A. non esibisce l'attestato di certificazione energetica (né il sostitutivo attestato di qualificazione energetica) della porzione immobiliare in oggetto, previsto dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni, dalle delibere della Giunta della Regione Lombardia n.5018/2007 integrata con delibera n.5773/2007, trattandosi di porzione di edificio costruito in forza di dispositivi richiesti in data anteriore all'8 ottobre 2005.----------

Il presente atto, relativamente alla cessione di area da parte della PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN REDONA è soggetto all'imposta di registro e catastale nella misura dell'1% e dell'imposta ipotecaria de 3% trattandosi di area ricompresa

in Piano Integrato di Intervento stipulato in data odierna, in termini per la registrazione e in corso di trascrizione mentre, relativamente alla società VALLALTA S.P.A., il rappresentante legale delle società stessa dichiara che il presente trasferimento ha per oggetto porzione di fabbricato strumentale per natura, non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, edificata da oltre quattro anni, a favore di soggetto giuridico che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, e, di conseguenza, assoggettata ai sensi all'art.10 primo comma 8 ter, lettera c D.P.R. 633/1972, ad I.V.A.----------

Si dà atto pertanto che detto trasferimento, relativamente alla porzione di fabbricato, sarà assoggettato:----------

- all'I.V.A.;----------

- all'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art.40 del D.P.R. 131/1986;----------

- all'imposta ipotecaria nella misura del 3% e all'imposta catastale nella misura del 1%.----------

Le spese inerenti e conseguenti a quest'atto sono a carico della società VALLALTA S.P.A.----------

Si è omessa la lettura degli allegati a richiesta degli intervenuti.

Del presente atto, dattiloscritto a norma di legge e di mio-
lamento, da persona di mia fiducia e dalla medesima completato
sotto la mia direzione su cinque fogli per diciassette pagine
intere e fin qui di questa diciottesima, ho dato lettura agli
intervenuti, i quali a mia domanda lo approvano e lo sotto-
scrivono con me alle ore 10.15 (dieci e quindici).----------

F.to Zambaiti Ferruccio----------

F.to don Sergio Colombo----------

F.to Adriano Sella notaio (L.S.)----------

----------* * *----------

Registrato a Bergamo 2 in data 6 maggio 2009 al n. 6446 Serie
1T, esatti Euro 12.164,00.=----------

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via Papa Leone XIII

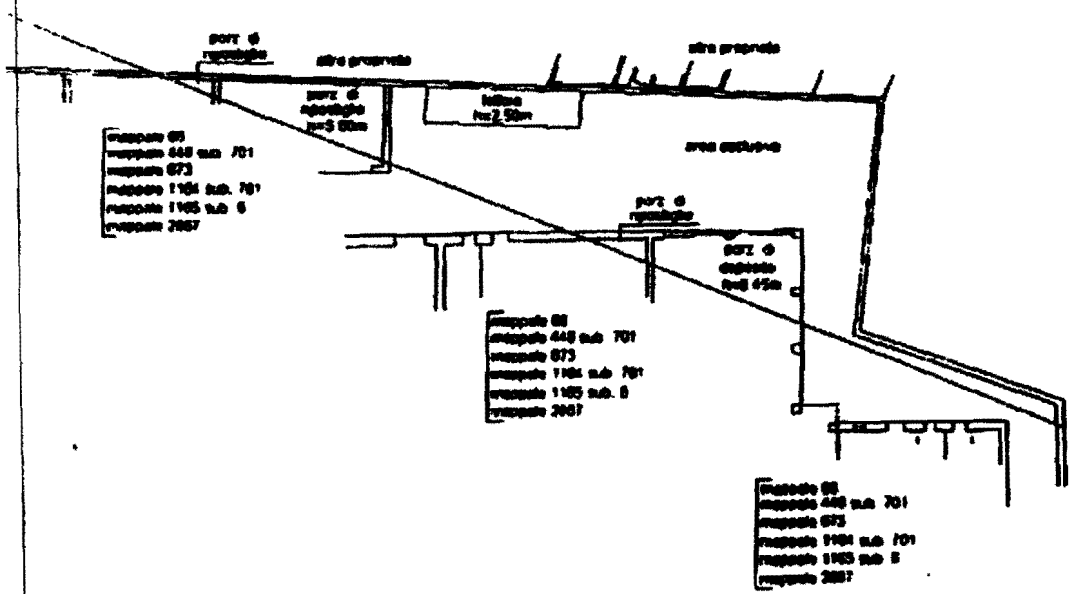
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 448
Subalterno: 702

Compilata da:
Traversi Giuseppe

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Bergamo N. 45

Scala 1: 500



PIANO TERRA

ALL. a) al n. 14716/35258 REP.
NOTAIO ADRIANO SELLA

COMUNE DI BERGAMO

Direzione Territorio e Ambiente **Prot. 705-1/2009**

Divisione Gestione del Territorio

* * *

IL DIRIGENTE

Su richiesta del sig. FERUCCIO ZAMBAITI in qualità di Amministratore unico della Vallalta s.p.a. con sede in Bergamo via Borfuro 1

Visti gli Atti d'Ufficio;

- Visto il vigente Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lombardia con deliberazione n. 48766 in data 29.02.2000 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 31.05.2000 e successive varianti;
- Visti gli atti di rettifica non costituenti variante urbanistica ai sensi della Legge Reg. n. 23/97 art. 4; approvati con deliberazione del Cons. Comunale in data 26/03/2001 n. 113370 P.G.
- Visto l'Art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;
- Visto l'Art. 30 del vigente Statuto Comunale:

CERTIFICA

che l'immobile ubicato nel Comune Amministrativo di Bergamo, mappali 448-1164-2866 del foglio 25 di Redona, così come evidenziato nelle planimetrie allegate e presentate dall'interessato, risulta compreso, nel P.R.G. vigente, nelle seguenti zone di piano:

1. PRG - SISTEMI

Sistema della residenza: Ambito R2 - Città per addizione (Artt. 4, 83, 84, 85, 86, 87)

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE Gestione del Territorio

MAPP. 3366

Sistema dei luoghi centrali: Ambito L4 - I "Centri civici" di quartiere (Artt. 4, 66, 67, 68, 69, 70)

2. PRG - DESTINAZIONI D'USO

Attrezzature religiose: Sd_ - Servizi esistenti per il culto (servizi religiosi per l'esercizio del ministero pastorale) (Artt. 16, 26, 44.5, 44.6, 45)

Servizi e attrezzature pubblici o di uso pubblico: Sp - Parcheggi coperti (Artt. 26, 44.5, 45)

Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico verdi: Vg - Giardini e parchi (Artt. 16, 26, 45 e P.to 28)

Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico pavimentati: Pz - Piazze ed aree pavimentate (Artt. 16, 26, 45, 54)

Attrezzature religiose: Ps_ - Campi sportivi esistenti di proprietà religiosa regolati dall'art. 44.6 delle NTA (Artt. 16, 26, 44.5, 44.6, 45, 53 e P.to 30)

3. PRG - TIPI DI INTERVENTO

Tipi di intervento: ri - Ristrutturazione (Artt. 31, 36)

4. PRG - PROGETTI NORMA

l'area è compresa nel perimetro del PN 4 Redona, regolato dall'articolo n° 102 , intervento n° 2 , U.M.I. n° 1 (Artt. 3, 11, 42, 98, 102)

Il Consiglio Comunale in data 21 aprile 2008 con deliberazione n.16 Prop. Del/50 Reg. approva il Programma Integrato di Intervento" Redona Centro 2" che prevede interventi di nuova edificazione privata per una volumetria pari a mc. 42.500 di cui residenziali mc. 38.000, Terziario Commerciale mc. 4.500 corrispondenti a mq. 1.500 di superficie lorda di pavimento, Altezza max. consentita 7 piani fuori terra.,

5. PRG - PROGETTO DI SUOLO

Materiali semplici vegetazionali: Prati e tappezzanti erbacee (Artt. 3.3, 5, 10, 48, 49, 50 e P.ti 1, 2, 16)

Spazi pavimentati: Area pavimentata (Artt. 3.3, 10, 48, 49 e P.ti 1, 2, 3)

6. PRG - PROGETTO DI SUOLO E INDIRIZZI PROGETTUALI

Indirizzi progettuali: Superficie edificabile

7. PRG - PRESCRIZIONI DI PIANO DI TIPO LINEARE

Linee di vestizione

Percorsi: presenza di percorso pedonale individuabile nell'estratto cartografico allegato (Artt. 15, 52, 93 e P.ti 23, 33)

8. PRG - ZONE OMOGENEE (ex D.M. 1444/68)

Zona di tipo B (Artt. 1.1, 129)

9. PRG - CENTRO EDIFICATO (ex L. 865/71)

l'area è all'interno del perimetro del centro edificato (Art. 1.1)

Il Consiglio Comunale in data 04/03/2009 n. 93 Prop. Del. ha adottato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) rispetto al quale, dalla data di adozione, valgono le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 36 della L.R. n.12/2005.

Il Piano delle Regole comprende l'immobile citato nelle Tipologie insediative della Città in Trasformazione, Piani e programmi in atto, interventi in corso di attuazione; detta tipologia è normata dall'art. 37.1 del Piano delle Regole che si allega in copia conforme.

Per una migliore comprensione si allegano i seguenti documenti:

- Estratto mappa, estratto planimetrico del P.R.G. vigente, estratto P.G.T. adottato con l'articolo citato

Bergamo, li 30 marzo 2009

IL DIRIGENTE

(Dott. Massimo Casanova)

ART. 37 - NORME GENERALI RELATIVE AGLI ELEMENTI DELLA CITTA' IN TRASFORMAZIONE (CT)

Nei successivi articoli, per ogni intervento tra quelli elencati nel precedente articolo, vengono definiti:

- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento nella fase temporale antecedente l'attuazione degli strumenti attuativi;
- la disciplina funzionale degli immobili nella fase temporale antecedente l'attuazione degli strumenti attuativi;

ART. 37.1 - PIANI E PROGRAMMI IN ATTO

In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile.

Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da interventi in corso di attuazione, piani attuativi e programmi approvati e/o adottati precedentemente alla data di adozione del PGT e sono indicati negli elaborati cartografici del PdR redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e sono nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato *"DP5 - Piani e progetti in atto"* distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati.

I piani e programmi suddetti, ancorchè scaduti, dovranno essere portati a completa attuazione e dovranno dimostrare di avere adempiuto integralmente agli obblighi previsti dalle relative convenzioni.

I piani e programmi adottati precedentemente alla data di adozione del PGT, il cui iter di approvazione a tale data fosse ancora in corso, potranno essere portati a completa attuazione in conformità alle previsioni e prescrizioni degli stessi previste.

Nel caso tali piani e programmi non dovessero ottenere la prevista approvazione, gli immobili ricadenti all'interno dei perimetri degli stessi potranno essere assoggettati ad interventi di MO, MS, Re, Rc fino all'approvazione di un nuovo strumento attuativo.

ART. 37.2 - PIANI E PROGRAMMI PREVISTI DAL PGT

Ambiti urbani individuati dal PGT come aree strategiche destinate a nuovi interventi di trasformazione, la cui realizzazione risulta demandata a pianificazione attuativa in base alle indicazioni del Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione).

La presente categoria non ricomprende gli interventi di Pianificazione Attuativa previsti dal Piano delle Regole.

Gli immobili ricadenti all'interno dei perimetri degli stessi potranno essere assoggettati ad interventi di MO e MS fino all'approvazione dello strumento attuativo previsto, salvo diversa specifica individuazione riportata negli elaborati cartografici del PdR redatti in scala 1:2.000.

ART.37.3 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A VOLUMETRIA DEFINITA (Ne)

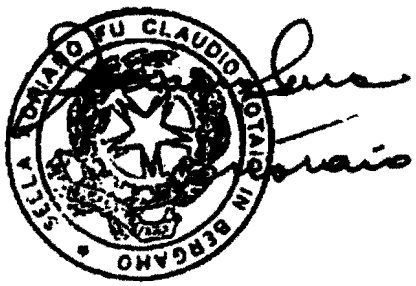
Per la definizione e le relative prescrizioni si demanda agli specifici articoli contenuti nella presente normativa e nei suoi allegati.

Gli immobili esistenti, fino all'attuazione delle nuove previsioni di PGT, sono assoggettabili solo a modalità di intervento di MO, MS, Re e Rc, salvo diversa specifica individuazione riportata nelle note riportate all'interno dell'*"Elenco degli Interventi di Nuova edificazione a volumetria definita"* a calce alle Schede Tecniche delle Ne.

Copia conforme all'originale allegati nei miei atti di 16. fogli per 34. pagine

IN CARTA LIBERA PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE

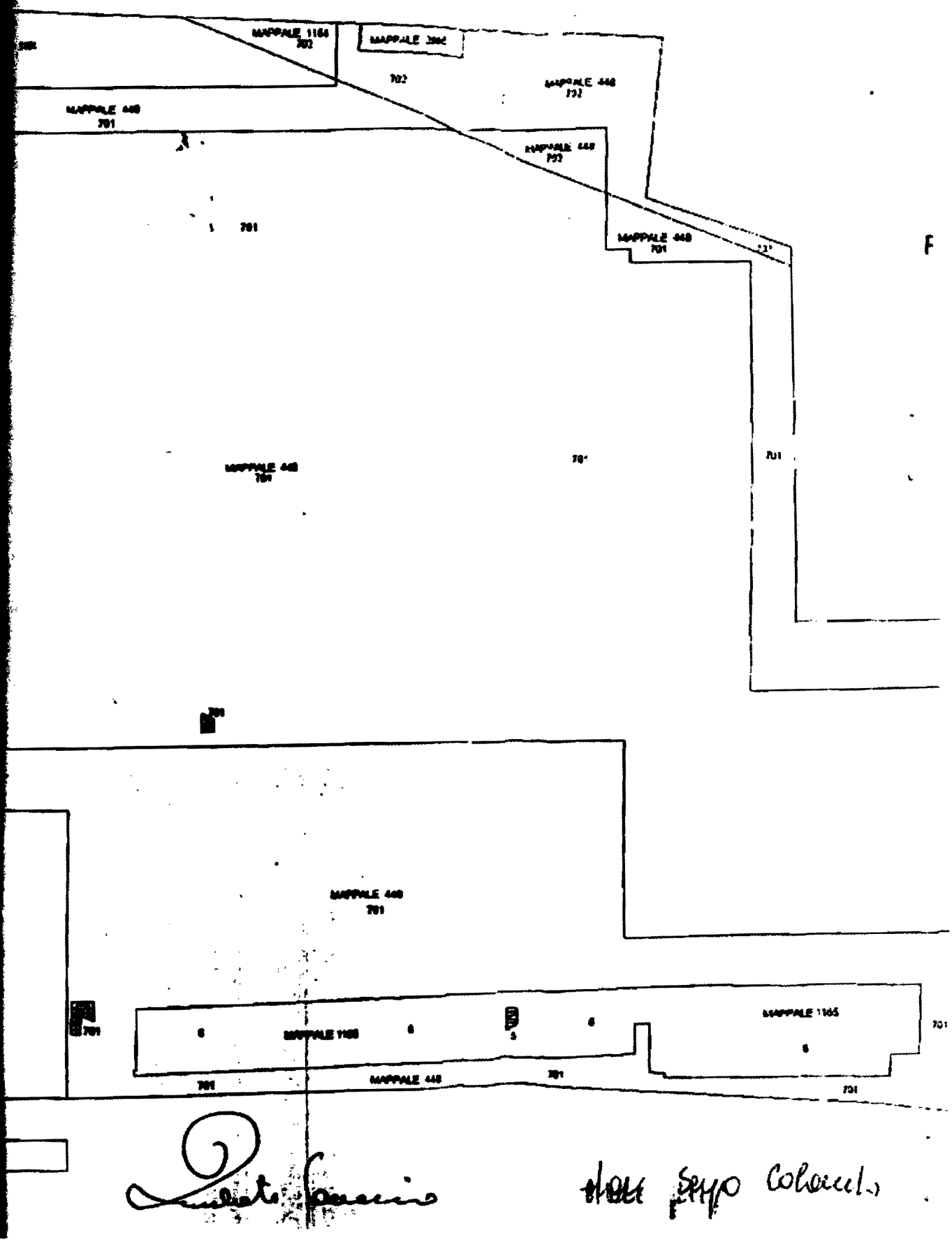
03 [illegible] 2009



6/55253 REP.

SEZ.

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Traversi Giuseppe	Iscritto all'Albo: A
Comune di Bergamo	Sezione:	Foglio: 5 Particella: 66
Dimostrazione grafica dei subalterni		



Giuliano Traversi

Mod. Semp. Colorato

Spazio riservato all'ufficio

COMUNE DI BERGAMO

Osservazioni agli strumenti urbanistici

ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.

Il sottoscritto[1]

Cognome	Nome	Luogo di nascita
Ferrandi	Milvo	Lecco

Data di nascita	Sesso (M/F)	Cittadinanza	Codice Fiscale
31/08/1952	M	Italiana	FRRMLV52M31E507P

Residente in

Comune	Via/Piazza	Civico	CAP	Provincia
Torre Boldone	Via G. Reich	88	24020	BG

Telefono	Fax	e-mail (PEC)

La sezione seguente deve essere compilata solo se il dichiarante non è la persona fisica

☐ Titolare: ☐ Legale rappresentante: ☐ Per conto di:

Denominazione/Ragione sociale	Codice fiscale/Partita IVA

Sede legale

Comune	Via/Piazza	Civico	CAP	Provincia

Iscritta alla CCIIAA di	Al numero

Telefono	Fax	e-mail (PEC)

PRESENTA OSSERVAZIONE[2]:

☐	Alla variante urbanistica agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 13 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☒	Al Piano attuativo in variante agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 14 comma 5 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☐	Al Piano attuativo conforme agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 14 comma 1 e 4 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☐	Al Piano di zona per l'edilizia economica popolare e relative varianti (ai sensi dell'art. 13 comma 4, 5 5 bis della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)

In relazione al procedimento sottoindicato:

codice procedimento	Descrizione
P.I.I. 012 "REDONA CENTRO 2"	*Variante al Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2" adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 Reg. / n. 7 Prot. Del. in data 20/02/2017 e pubblicata in data 22/02/2017.*

Comune di Bergamo
E0090543 04/04/2017

[VI.2/]

I dati acquisiti saranno trattati in conformità alla normativa sulla Privacy (D. Lgs. 196 del 2003). Si veda http://territorio.comune.bergamo.it/privacy

[1] Se il procedimento viene presentato da più proprietari dell'immobile, allegare il modulo DTA-INT "*Ulteriori intestatari del procedimento*".

[2] Barrare solo una casella. Utilizzare moduli di osservazioni diversi per le diverse varianti urbanistiche in quanto hanno termini di scadenza per la presentazione differenti

Per l'immobile:[3]

☐ Unità Immobiliare Urbana	☐ Intero edificio[4]	☐ Area4

Sito in via/piazza	Numero civico	Piano

Ad uso[5]	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Categoria
						/

☐ *Ambito come da estratto aerofotogrammetrico allegato*

Contenuti dell'osservazione (Descrizione):

Al Sindaco del Comune di Bergamo dott. Giorgio Gori

PREMESSA GENERALE ALLE OSSERVAZIONI TECNICHE

Con riferimento all'Adozione Variante al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) "Redona Centro 2" adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 Reg. / n. 7 Prop. Del. in data 20/02/2017 e pubblicata in data 22/02/2017, il Comitato per Redona trasmette alcune osservazioni di carattere generale ed altre di carattere più strettamente tecnico riguardanti il suddetto P.I.I. nel suo complesso, per una loro appropriata valutazione perché possano essere prese in considerazione come base utile per ulteriori approfondimenti per giungere a soluzioni migliorative condivise nell'interesse del quartiere di Redona e dei suoi residenti.

Considerazioni generali.

Si rileva, innanzitutto, che l'iter seguito per giungere all'adozione della Variante in oggetto non ha trovato corrispondenza, a nostro avviso, ai processi di partecipazione delle Reti sociali descritti nella "Relazione Tecnica A1" (p. 2), in cui si afferma che "Questo processo è stato condotto, fin dall'inizio, mediante un'interlocuzione intensa e fattiva con l'Amministrazione, cui è seguito un confronto diretto con il quartiere.").
In particolare:

- *Si sottolinea, il mancato coinvolgimento e confronto sistematico con le parti sociali del quartiere di Redona, soprattutto quelle già direttamente coinvolte, come il Comitato per Redona, nel processo che portò all'adozione del P.I.I. "Redona Centro 2" il 21.04.2008, che avrebbe potuto evitare di produrre alcune importanti modifiche, a nostro avviso peggiorative, ai precedenti accordi, faticosamente raggiunti, contenuti nella Convenzione del 20.04.2009 (registrata in data 06.05.2009 al n. 6448 Serie 1T), tutt'ora vigente, accettata e sottoscritta dagli attori interessati (Amministrazione Comunale di Bergamo e società Vallalta SpA, Soggetto Attuatore del Piano Integrato di Intervento).*

- *Si ritiene che l'obiettivo dichiarato dall'attuale Amministrazione Comunale di realizzare obiettivi di programma relativi a interventi di recupero di aree dismesse comporteranno, nella fattispecie, costi che saranno scaricati interamente sul quartiere in termini di scomparsa di importanti standard qualitativi (per es.: la "palestra a servizio dell'intero quartiere, comprendente un campo di gioco dimensionato per il gioco della pallavolo, tribunetta con circa cento posti a sedere per il pubblico e relativi servizi, spogliatoi e servizi per gli atleti e gli arbitri, depositi e locali tecnici, il tutto per una superficie lorda di pavimento di mq. 967. ... per un importo di spesa preventivato in Euro 1.839.715,00", il parcheggio Interrato, la risistemazione del parcheggio Goisis, l'abolizione della realizzazione di Edilizia Convenzio-nata per l'affitto di alloggi a categorie deboli), di redistribuzione di spazi, mobilità, qualità ambientale, ecc., inseriti nella Convenzione succitata.*

- *Si ricorda che le uniche informazioni fornite ai cittadini di Redona circa ipiani di indirizzo decisionale in merito alla Variante in oggetto sono stati presentati da Assessori, Tecnici Comunali e Progettisti, in alcuni incontri e in una Assemblea di Quartiere (promossa il 27.04.2016 dal Comitato per Redona) in cui non è stato possibile procedere ad un vero confronto tra le parti coinvolte e i residenti di Redona interessati a valutare il progetto in itinere.*
- *Si considerano insufficienti le proposte di riduzione di volumetria abitativa privata e commerciale dai mc.42.500 ai mc.40.000 e della realizzazione di infrastrutture commerciali e ricreative, descritte in maniera scarsamente comprensibile, la cui sostanziale invariabilità risulta in controtendenza con la crescente richiesta della cittadinanza di maggiori spazi e aree verdi in coesistenza con un moderato sviluppo di edilizia abitativa data la presenza nel quartiere di una abbondanza di unità abitative private già da tempo disponibili, in fase ultimazione o di prossima cantierizzazione e, in prospettiva, la crescita di nuove ed importanti offerte di unità abitative nelle vicine aree industriali dismesse e di prossima qualificazione urbana (tipo OTE e Reggiani).*

- *Si denuncia: i) la scomparsa dell'impegno di housing sociale assunto nel progetto originale che si traduceva nell'obbligo del soggetto attuatore "a concedere in locazione per un periodo di dieci anni, a decorrere dal rilascio del certificato di abitabilità una volumetria di mc. 2.500 (pari a mq. 833,33 di S.l.p.) ... con relative autorimesse e pertinenze." (Cfr. Art. 15 - Edilizia Convenzionata all'Affitto, Convenzione 2009), che verrà invece sostituito con la vendita a prezzo*

[3] Se il procedimento riguarda più immobili, allegare il modulo *"Ulteriori immobili oggetto di procedimento"*.
[4] Omettere il subalterno e la categoria.
[5] Indicare la destinazione d'uso (es. Residenza - commerciale – territorio - ecc.)

concordato di un numero equivalente di alloggi; ii) la proposizione di standard qualitativi sostitutivi non richiesti dal quartiere (per esempio: Nuovo Centro Anziani).
Pertanto,

il Comitato per Redona chiede che l'Amministrazione comunale nell'apprestarsi a sottoscrivere una nuova Convenzione, tenga presenti e faccia proprie le osservazioni e i suggerimenti, frutto di un intenso e faticoso lavoro di sintesi, per quanto rapido (data la ristrettezza dei tempi concessi per le Osservazioni), dei vari contributi forniti dai residenti di Redona, argomentati e illustrati nelle sezioni relative alle Osservazioni Specifiche accluse al presente documento.
Tutto ciò è stato fatto allo scopo di indicare delle soluzioni migliorative della Variante adottata che andrebbero a vantaggio del bene comune (qualità della vita, relazioni personali e ambiente) di Redona di oggi e di domani.

Il Comitato per Redona invita perciò l'Amministrazione comunale a rendersi veramente controparte del Soggetto Attuatore per ottenere benefici sociali ed ambientali in un rinnovato concorso di idee per connotare l'intervento in oggetto con le caratteristiche dell'interesse pubblico.

Il Comitato per Redona conferma che onorerà il mandato di rappresentanza concessogli dai cittadini del quartiere interessati a questa trasformazione del territorio e dell'ambiente, cercando di illustrare in assemblea pubblica, le proposte di modifica contenute nelle Osservazioni qui allegate e dà la propria disponibilità ad incontrarsi con l'Amministrazione comunale per poter approfondire e valutare congiuntamente le modifiche da apportare alla Variante adottata.

In subordine a ciò si richiede la valutazione, delle Osservazioni Tecniche di seguito riportate nelle Parti I e II.

Osservazioni Tecniche

OSSERVAZIONI SU VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO "REDONA CENTRO 2" ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 15 REG / N. 7 PROP. DEL. IN DATA 20/02/2017 E PUBBLICATA IN DATA 22/02/2017.

PARTE I: RILIEVI URBANISTICI

1 - AUTORIMESSE PRIVATE SOTTO SPAZI PUBBLICI

Dalla sovrapposizione delle Tavole C04 e C05 relative alla "Planimetria Generale delle coperture" e alla "Planimetria indicativa livello 0 e livello 1", risulta che, parzialmente, sotto alla pavimentazione della nuova piazza prevista dal progetto, di cui viene proposta la cessione al Comune ed anche, sempre parzialmente, sotto ad alcune parti delle aree previste dal progetto come "verde pubblico da cedersi al Comune", o come "verde privato assoggettato all'uso pubblico", sono previste delle "autorimesse private".
Si ritiene che tali previsioni possano creare situazioni di disagio per i futuri abitanti e per gli utenti di tali aree a causa dei prevedibili motivi di contenzioso che potrebbero verificarsi nella gestione delle aree stesse, nel tempo, a seguito della loro manutenzione differenziata per proprietà (pubblica sopra e privata sotto) a causa di possibili infiltrazioni d'acqua, cedimenti, rumori, esalazioni, incidenti vari, ecc.,con conseguenti assunzioni di responsabilità.

Si chiede pertanto:

a. Che nessuna autorimessa privata venga prevista sotto le aree che verranno cedute al Comune, in particolare sotto la nuova piazza (vedi ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE 1.a).
b. Che tutte le aree a verde, anche quelle a "verde pubblico" non siano cedute al Comune, ma vengano assoggettate solo all'"uso pubblico" regolato da apposita convenzione.
c. Che, nel caso venga accolta l'osservazione relativa alla nuova mobilità del quartiere che si propone, con la formazione di una "nuova zona 30"e di un nuovo parcheggio pubblico, arretrato rispetto alla nuova strada tra via Berlese e via Galimberti, (con conseguente arretramento dei tre fabbricati C1,C2, C3 e leggera modifica in riduzione del "verde di uso pubblico - vedi ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE 1.c) che anche questo parcheggio venga assoggettato "all'uso pubblico"e non alla cessione al Comune, nel caso sotto di esso venissero realizzate anche solo parzialmente delle autorimesse private.
d. Vengano modificati di conseguenza tutti gli elaborati di piano, delle Tavole, alla Relazione, alla bozza di Convenzione.

2 - VISIBILITÀ DEL VECCHIO NUCLEO DI REDONA

La realizzazione delle nuove costruzioni previste dal piano verranno a nascondere ed alterare, in tutto o in parte, il profilo di Città Alta e dei Colli visibile oggi dalle vie Leone XIII e Montello e dall'area stessa dell'intervento "Redona Centro". Si ritiene pertanto che debba almeno essere meglio salvaguardata la percezione visiva dell'attuale centro del quartiere e cuore della comunità redonese, costituito dall'edificio de "Le Piane", dalla vecchia chiesa minore di San Lorenzo con il suo campanile, dall'edificio dell'ex-municipio (fino al 1929) oggi Polo Civico", dalla più recente chiesa maggiore di San

Lorenzo, con l'intero suo sagrato alberato fino al Monumento dei Caduti e alle Scuole Elementari, dall'imbocco della nuova piazza.

Si chiede pertanto:

a. Che i nuovi fabbricati che delimiteranno la piazza, (il nuovo "padiglione" e "l'edificio a gradoni") siano ulteriormente arretrati dalla via Leone XIII per consentire una migliore percezione del suddetto nucleo, ed in particolare del Campanile della vecchia chiesa minore di S. Lorenzo, da un punto di vista ubicato sul marciapiede di via Leone XIII, all'altezza del cancello delle Suore Sacramentine,che da accesso anche alla Scuola Materna Tito Legrenzi.

b. Che, volendo mantenere la continuità (condivisibile) del filo delle costruzioni su via Leone XIII, tra l'edificio de "Le Piane" e il nuovo "edificio a gradoni", quest'ultimo sia allora abbassato di un piano, portando l'altezza del primo gradone a due soli piani fuori terra invece dei tre previsti e arretrando a sua volta il secondo gradone di almeno 8-10 metri e conseguentemente modificando anche l'andamento dei gradoni superiori. L'esatta posizione dovrebbe essere verificata in sito con la preventiva messa in opera di dime, per garantire la visione della maggior parte possibile del Campaniletto e dell'abside della vecchia chiesa.

c. La volumetria che eventualmente si perde in questa rimodellazione del fabbricato "A1" potrebbe essere recuperata con un risvolto volumetrico "ad elle" dello stesso fabbricato fino all'edificio "A2"lasciando, naturalmente, la maggior parte del piano terra a porticato passante aperto verso il verde pubblico o di uso pubblico. Tale soluzione darebbe una definizione spaziale alla piazza che assumerebbe così una sua "misura "più raccolta e più propria per questo spazio pubblico.

3 - RUOLO DEL COSIDDETTO "PADIGLIONE"

Il ruolo fondamentale (condivisibile) che viene assunto nella proposta di piano dal cosiddetto "padiglione"(Edificio A3) nella definizione spaziale della nuova piazza prevista dal progetto richiede, a nostro avviso, che lo stesso venga meglio definito nella Relazione, per prefigurare meglio l'esito finale dell'operazione urbanistica e architettonica che caratterizzerà la nuova piazza.

Si chiede pertanto:

a. Di precisare nella Relazione che la costruzione definita "il Padiglione" (Edificio A3) debba essere costituita da un alto porticato coperto di circa 300 mq di superficie massima con altezza massima di 7 metri con caratteristiche di piastra sospesa, a sbalzo sui quattro lati, sotto cui, con pianta libera, può essere inserita una superficie commerciale massima complessiva, parzialmente anche su due piani, di circa 180 mq, con pareti molto vetrate, occupate preferibilmente da più di una destinazione, seppur privata, di interesse generale (Es.: Caffè letterario, edicola, tabaccheria, cartolibreria, bar di incontro e sosta anche per giovani e bambini, ecc.)
La dimensione e l'esatta localizzazione del volume dovrebbero essere verificate con un plastico in scala adeguata e/o con la posa di dime.

b. Probabilmente la costruzione va arretrata di almeno 4/5 metri rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto, rispetto alla via Leone XIII.

c. L'effetto prospettico, per chi entra nella nuova piazza da via Leone XIII, deve essere ben diverso da quella della"muraglia" o del "mausoleo" riportato nell'immagine-simbolo in testata di ogni elaborato di progetto.
La caratteristica principale del "padiglione "dovrebbe essere quella della leggerezza e della trasparenza, attenuata con pareti molto finestrate tali da creare uno specifico effetto di luminosità, sia diurno che notturno (Vedi ALLEGATO all'Osservazione 3.c).

4 – LA NUOVA PAVIMENTAZIONE DELLA VIA LEONE XIII RESA PEDONALE E QUOTE DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINA-ZIONE DELLE ALTEZZE DEI DIVERSI EDIFICI

Si ritiene di fondamentale importanza considerare come piazza non solo il nuovo spazio previsto dal progetto sul lato ovest della Via Leone XIII , ma anche quello già esistente sul lato est della via, di fronte alle Scuole Elementari, dal Monumento ai Caduti fino alla roggia Serio Inferiore o Serio Grande (condivisibile la sua non copertura, a valle).
Così come di grande importanza per una prefigurazione realistica dell'intervento risulta la possibilità di valutare l'altezza effettiva dei fabbricati rispetto all'andamento definitivo del terreno, cosa che non si riesce a valutare facilmente dagli elaborati di progetto, sia per il verde che per la piazza.

Si chiede pertanto:

a. Che la pavimentazione della zona pedonale venga estesa anche allo spazio antistante, davanti alle Scuole Elementari fino alla cancellata in ferro, dal Monumento ai Caduti fino alla Roggia Serio Inferiore, spazio attualmente occupato dal mercatino settimanale; così come, all'altra estremità della Via Leone XIII, sul fianco del Polo Civico,la pavimentazione venga completata fino ai portoni di accesso alle due corti private, come opera di urbanizzazione primaria.

b. Che, se pur indicativamente, venga modificato il disegno all'esterno del perimetro del P.I.I., salvaguardando la continuità del vialetto pedonale alberato della Parrocchia che dal Monumento ai Caduti sale verso la chiesa Maggiore di S. Lorenzo e salvaguardando la fascia verde esistente in prossimità della chiesa stessa, riportando anche nelle planimetrie (Tavole C04 e C05) sia i cipressi che gli ulivi posti a fianco delle scale che dal livello strada salgono ai portoni di ingresso della chiesa maggiore .

c. Che vengano indicate in una apposita tavola, mancante, al piede di ognuno degli otto edifici previsti la quota del terreno originario attuale (piano della vecchia fabbrica) e quella di spiccato fuori terra degli edifici di progetto corrispondenti al nuovo livello del terreno(piano del verde e piano della piazza) previsto dal progetto stesso.
In particolare si ritiene che i tre fabbricati C1, C2 e C3 lungo la nuova strada di collegamento tra via Berlese e la via Galimberti, tra le quali esiste un sensibile dislivello, assumano come "quota zero" la quota stradale corrispondente all'ingresso di ciascuno di essi. I fabbricati B1 e B2 siano comunque abbassati di un piano,eventualmente recuperando la volumetria sia con l'allargamento della pianta degli edifici stessi che trasferendola nel corpo "ad elle" di collegamento proposto tra gli edifici A1 e A2.

5 - NUOVI COLLEGAMENTI PEDONALI NEL VERDE

Per una migliore fruibilità del verde pubblico o di uso pubblico previsto dal progetto, si ritiene che debbano essere previsti degli ulteriori collegamenti pedonali diretti tra i parcheggi afferenti la nuova strada di collegamento tra la Via Berlese e la Via Galimberti , oltre a i due già previsti alle estremità dei giardini privati degli edifici C1 e C3, e la nuova piazza e le Scuole.

Si chiede pertanto:

a. Che sia realizzato il prolungamento del percorso pedonale già previsto dal progetto tra gli edifici B1 e B2 fino ai parcheggi sulla nuova strada di collegamento tra Via Berlese e Via Galimberti.
b. Che sia realizzato un nuovo percorso pedonale tra gli edifici C2 e C3 fino a raggiungere ed incrociare quello previsto dal progetto proveniente dalla via Berlese, tale da proseguire in prossimità del cedro deodara (cedro dell'Himalaya) esistente passando in aderenza alla parte superiore del parcheggio pubblico, fino a raggiungere la piazza (Vedi ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE 5.a-b).

6 - SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (CENTRO ANZIANI)

Molto importante che sulla nuova piazza del quartiere di Redona (oggi mancante), che sarà ceduta al Comune, sia anche previsto uno spazio pubblico per attrezzature pubbliche o di uso pubblico con funzioni sociali e aggreganti, ancorchè vada ulteriormente verificata la reale necessità della sua destinazione a "Centro Anziani".
Poichè da informazioni raccolte nel quartiere non risulta che il Centro Anziani, oggi già ubicato al piano terra del Polo Civico, che raccoglie molte delle associazioni esistenti nel quartiere stesso, abbia reale intenzione di trasferirsi da solo nella nuova sede proposta dal P.I.I.

Si chiede che:

indipendentemente dalla scelta che potrà effettuare il "Centro Anziani", la superficie di 150 mq previsti dal progetto al piano terra dell'edificio A1, da cedersi al Comune, unitamente al suo spazio retrostante scoperto di circa 70 mq, debba comunque essere confermata dal piano come Attrezzatura Pubblica per usi di interesse generale aggregativo, dove il Comune potrà inserirvi quanto necessario al quartiere (ambulatorio, ufficio partecipativo, osservatorio della realtà del quartiere, ecc.).

7 - ALLOGGI CONVENZIONATI
Stante il surplus di alloggi vuoti destinati alla vendita, esistenti e in corso di realizzazione nel quartiere, per molte decine di alloggi, si segnala più che l'opportunità, la necessità locale di alloggi in affitto, specialmente di quelli a canone controllato, per l'accentuarsi delle condizioni di disagio sociale verificatesi negli ultimi anni.

Si chiede pertanto:

a. che gli 800 mq previsti dalla convenzione del 2009 per la realizzazione di 10/12 alloggi da destinare all'affitto, da assegnarsi a soggetti a basso reddito aventi gli opportuni requisiti di legge, siano confermati anche in questa nuova Convenzione, poiché in questo si ravvisano le caratteristiche più proprie, per il quartiere, di uno standard di qualità, piuttosto che nella nuova rotatoria sulla Via Corridoni che può essere facilmente sostituita da una più piccola e senza la necessità di demolire una parte dell'esistente parco pubblico Molino Baertsch;

b. che, in via alternativa, almeno una parte degli alloggi previsti per la vendita a prezzi calmierati, sia destinata all'affitto per almeno 12 anni;

c. che, sempre in alternativa, vengano ceduti al Comune anche 2 alloggi sopra agli spazi già previsti per le Attrezzature Pubbliche(eventuale Centro Anziani o altro).

8 - TEMPI DI ATTUAZIONE E SANZIONI

Considerata l'importanza che il quartiere di Redona ha sempre attribuito alla possibilità di vedere realizzata una piazza come centro fisico meglio definito della propria comunità e a quella della attivazione di uno spazio pedonale nel tratto di Via Leone III che da sempre costituisce la spina di collegamento tra tutte le principali attrezzature e servizi esistenti dell'area centrale, da quelle scolastiche a quelle religiose e civili e visto il crono-programma allegato al progetto urbanistico presentato, si esprimono seri dubbi sui tempi di attuazione dell'intera operazione, articolata in tre fasi, che sembrano sforare ampiamente sia i 10 anni per l'attuazione complessiva a partire dalla data di stipulazione della convenzione (non ancora stipulata), sia i 3 anni di proroga concessi dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione della presente Variante al P.I.I. già approvato nel 2009.
Tali dubbi sono avvalorati da alcune evidenti incongruità e contraddizioni tra i diversi elaborati di piano: come tra il suddetto crono programma e i tempi previsti per la realizzazione delle diverse opere di urbanizzazione (dal verde alla piazza stessa) o tra le indicazioni relative alla mobilità contenute nella Relazione di progetto e nello Studio del Centro Studi Traffico.

Perché non ci si trovi di fronte all'avvio di una iniziativa che potrebbe rimanere a metà, come paventato dagli stessi operatori, e ad un cantiere chiuso e abbandonato per tanto tempo,

si chiede:

che vengano previste forme di garanzia tali da assicurare almeno la realizzazione completa della prima fase dei lavori, rappresentata dalla formazione della piazza con i suoi tre edifici A1, A2, A3; dalla costruzione completa della nuova viabilità e dei relativi parcheggi, e l'entrata in vigore della zona pedonale sulla Via Leone XIII, anche mediante aumento delle fidejussioni già previste e/o l'applicazione di adeguate penalità per ogni giorno di ritardo nel completamento dei lavori.

9 – CONTINUITÀ DELLA CICLOPISTA

Il P.I.I. prevede la formazione di un nuovo tratto di ciclopista, a doppio senso di marcia per i ciclisti, da via Leone XIII alla nuova strada di collegamento tra la via Berlese e la via Galimberti.
Tale tratto permette di prolungare il percorso ciclabile esistente verso est ch, dalle scuole elementari prosegue verso Torre Boldone, mentre si interrompe verso ovest, dove il recapito ciclabile più vicino resta quello della ciclopista proveniente da Borgo Santa Caterina che lambisce il centro Commerciale Esselunga di via Corridoni ed il Centro Famiglia per concludersi verso la via Legrenzi.
Per favorire realmente la mobilità ciclistica occorre assicurare prioritariamente la continuità del percorso e la sua sicurezza ancorchè realizzare un tracciato non necessariamente più breve, se di difficile realizzazione e con il minor numero di attraversamenti viari possibili.
Si ritiene molto importante che in occasione della iniziativa di "Redona Centro", venga assicurata la continuità ciclabile tra i due tratti di ciclopista esistenti.

Si chiede pertanto:

a. Che tra le opere di urbanizzazione del P.I.I. Redona Centro 2 venga prevista anche la continuità del tratto di percorrenza ciclabile dalla nuova strada (tra via Berlese e via Galimberti) alla via Legrenzi (ciclopista esistente presso il Centro Famiglia). Si propone al riguardo (vedi Allegato E) che con l'introduzione di una "Zona 30" su via Berlese, il tratto di questa strada verso la via Corridoni, sia previsto in due sensi di marcia, in considerazione anche della sua larghezza attuale. Più precisamente: senso unico ciclabile in uscita dal quartiere verso via Corridoni e un senso unico ciclabile in entrata verso il quartiere da via Corridoni, fino alla nuova ciclopista prevista dal P.I.I.

b. Che nella realizzazione della nuova rotonda su via Corridoni si prevedano anche i percorsi ciclabili con i relativi attraversamenti stradali, secondo quanto previsto anche da BiciPlan. Si propone che la nuova rotonda abbia un diametro leggermente minore di quello previsto dallo studio del Centro Studi Traffico e sia spostata rispetto alla posizione attuale in maniera tale da salvaguardare il Parco attuale.

c. Che la realizzazione dell'intero percorso dalla via Berlese alla via Legrenzi sia sostenuta dagli operatori del P.I.I. con standard di qualità per il quartiere e/o se necessario integrata da un intervento diretto del Comune prevedendolo nei suoi strumenti urbanistici e in quelli di programmazione delle Opere Pubbliche.

ALLEGATO E
Continuità della ciclopista esistente come da proposta di modifica.

PARTE II: ASPETTI VIABILISTICI E DELLA MOBILITÀ

Premesse

i) L'intervento oggetto della variante su cui formiamo osservazioni modifica radicalmente l'aspetto, la viabilità e di conseguenza le opzioni di mobilità nella zona del Centro di Redona. Questa sezione delle nostre osservazioni si concentra sugli aspetti viabilistici e della mobilità nella zona di intervento ed intorno ad essa, e intende dimostrare come scelte oculate e opportune fatte ora possano poi 1) garantire la sicurezza stradale; 2) contribuire a mantenere o migliorare la qualità della vita nell'area (anche a vantaggio del nuovo intervento di edilizia residenziale); e 3) risolvere problemi annosi di viabilità e mobilità esistenti nelle aree limitrofe ad essa collegate.

ii) Osserviamo che l'elemento caratterizzante dell'intervento dal punto di vista viabilistico e della mobilità è la trasformazione di Via Leone XIII in zona pedonale con l'esclusione di alcune tipologie di veicoli (bus, velocipedi) ed utenze (residenti). Questa scelta sposta però l'impatto del traffico veicolare su Via Berlese, Baertsch e sulla nuova strada di raccordo con Via Galimberti. Se questa scelta risolve i problemi legati all'interferenza tra traffico veicolare e altri usi delle aree limitrofe a Via Leone XIII (parco, chiesa e, come diremo, solo apparentemente scuola), tali problemi si spostano sulle Vie limitrofe che, a differenza di Via Leone XIII, hanno un esclusivo carattere residenziale. Tale carattere residenziale verrà ulteriormente accentuato dal nuovo intervento, che aggiungerà all'area anche usi ricreativi e commerciali (piazza etc.).

iii) Osserviamo inoltre che la nuova piazza e le nuove aree commerciali e di verde fungeranno da attrattori di ulteriore pubblico e utenti vari col risultato di aumentare la frequentazione dell'area e l'utenza pedonale e ciclistica, il che rende necessario garantire la sicurezza di chi vi circola in concomitanza con il contemporaneo previsto aumento di traffico veicolare motorizzato.

iv) La documentazione tecnica a supporto della variante a nostro parere dimentica o, meglio, subordina, come troppo spesso in questi casi, le esigenze della viabilità e mobilità pedonale e ciclistica a quelle del traffico motorizzato privato ed è carente nell'indicare quali soluzioni si intendano adottare per garantire la vivibilità della zona ed evitare che essa diventi il nuovo svincolo di ingresso alla e di uscita dalla circonvallazione; è invece corretto ed equo pensare che la zona possa svolgere la funzione di accesso al quartiere di Redona alta in sostituzione di Via Leone XIII ed in supporto a Via Radini Tedeschi.

v) Osserviamo infine che il tratto Via Berlese-Via Baertsch è fondamentale per la continuità della direttrice ciclabile identificata come A3 dal Piano strategico per la mobilità ciclistica del comune di Bergamo (comunemente detto Biciplan) perché percorso di raccordo tra rami esistenti di percorsi ciclabili. Lo stesso Biciplan considera Via Baertsch e Via V Alpini come percorsi di raccordo tra la Via A3 e la Via A4 (Stazione FS - Torre Boldone) che percorre la Via detta Tram and Bike incrociando Via Borgo Palazzo. La variante in esame è quindi l'occasione per risolvere la criticità dell'attraversamento ciclabile e pedonale della circonvallazione e per realizzare il raccordo ciclabile tra A3 e A4.

OSSERVAZIONI e PROPOSTE di modifica al progetto di Variante.

1 - Azione prioritaria: Realizzare una Zona 30 lungo Via Leone III, Via Berlese e Via Baertsch e lungo un tratto della nuova Via Berlese-Galimberti.

Si osserva che le Vie Berlese e Baertsch sono strade a senso unico e ritiene che ai sensi dell'articolo 2 del Codice della Strada (CDS) esse siano entrambe classificabili come Strade locali ("Tipo F"), come minimo per la presenza di una sola corsia e di un marciapiede su uno solo dei lati di ogni strada. Inoltre quelle due strade hanno già, e ancora di più avranno in futuro, prettamente la natura di Strade di Quartiere nel senso comune del termine. La velocità massima consentita dal CDS su dette strade è di 50 km/h. Questa può però essere ridotta in presenza di particolari caratteristiche ambientali con un'ordinanza sindacale per favorire l'integrazione di diverse componenti del traffico e proteggere gli utenti deboli della strada.

Osserviamo che già esiste nel quartiere di Redona almeno una zona 30 realizzata in una strada dotata di doppio senso di marcia e due marciapiedi (Via Radini Tedeschi), ed una a senso unico con marciapiede e percorso ciclopedonale sull'altro lato (Via Marzanica primo tratto); a maggior ragione le Vie Berlese e Baertsch, tra le poche del quartiere a singola corsia, senso unico e con un solo marciapiede, dovrebbero quindi essere trasformate in "Zone 30".

Osserviamo poi che la Via Leone III, le Vie Berlese e Baertsch (strade locali e di quartiere) e la nuova strada (Via Berlese-Galimberti) si trovano:

- *adiacenti ad una zona in trasformazione edilizia che una volta ultimata richiamerà nuovi residenti, pubblico e utenza varia;*
- *incluse tra nuove ed esistenti aree residenziali ad alta densità abitativa (altezza media degli edifici esistenti e di quelli nuovi pari a 6-7 piani fuori terra per qualche centinaio di appartamenti presenti);*
- *prossime ad una nuova area verde pubblica ed a verde esistente;*

- *adiacenti ad una nuova piazza;*

- *adiacenti a parcheggi a servizio delle aree pubbliche suddette con immissione diretta in esse;*

- *prossime all'ingresso di scuole.*

Osserviamo, infine, che i tratti di strada di Via Leone III, lato Via Corridoni, di Via Berlese e Baertsch sono piuttosto brevi. Volendo dimenticare le ragioni di sicurezza e vivibilità già menzionate, non resta nessuna ragione viabilistica, né soprattutto logica o di civiltà, per cui dovrebbe essere necessario o permesso percorrere quelle strade a più di 30 km/h . I picchi di velocità raggiunti oltre i 30 km/h, oltre a coincidere con picchi di emissioni sonore e gassose dei veicoli, darebbero vantaggi minimi in termini di tempi di percorrenza di quei tratti di strada (quante unità di secondo?) che verrebbero immediatamente annullati alla successiva curva, linea di arresto, attraversamento pedonale previsti in abbondanza lungo di esse.

In conclusione, se anche fosse necessario poter percorrere dette strade a più di 30 km/h (il che non è), questo non dovrebbe essere permesso, come minimo per ragioni di sicurezza, trattandosi di strade in aree residenziali e in prossimità con scuole, parchi, piazze, marciapiedi etc., luoghi in cui saranno presenti pedoni e ciclisti, bambini etc.

Questi elementi giustificano abbondantemente, a nostro parere, la realizzazione di una Zona 30 nelle Vie Leone XIII, Berlese, Baertsch e nuova strada verso Via Galimberti, come minimo per ragioni di sicurezza e vivibilità diurna e notturna.

Pertanto si chiede che l'inizio della Zona 30 dovrebbe essere segnalato da una porta di ingresso da porsi:

1) in Via Leone XIII in un punto il più vicino possibile a Via Corridoni e possibilmente all'inizio della Via stessa, e

2) sulla nuova Via in un punto il più vicino possibile alla Via Galimberti.

Le porte d'ingresso contribuirebbero a far sì che i veicoli in avvicinamento alla nuova area pedonale, alla piazza, al parcheggio e alle scuole riducano effettivamente la velocità.

2 - Spostamento dell'accesso a Via Berlese (ora in curva) dal ramo a nord della roggia al ramo a sud (quello in uso attualmente) per allontanarlo dalla scuola e dalla piazza e per ridurre la velocità in ingresso alla Via in modo funzionale al mantenimento di una Zona 30.

Una volta realizzata una Zona 30, come proposto in precedenza, la velocità dei veicoli deve essere attivamente moderata per rendere effettiva la Zona 30 e costringere anche i più "distratti" al suo rispetto. Le Linee guida per la gestione della velocità nelle aree urbane hanno individuato efficaci strumenti di moderazione del traffico che potrebbero essere utilizzati anche in questo caso.

Osserviamo che già ora è presente all'inizio di Via Berlese un elemento fisico che svolge la funzione di moderatore della velocità restringendo la strada e imponendo velocità ridotte, ovvero la spallina della roggia lato sud.
Si chiede quindi che:

1) l'accesso a Via Berlese venga mantenuto lungo l'attuale tratto sud della roggia e non sia spostato a nord come proposto dalla relazione tecnica;

2) che il lato nord della roggia rimanga carrabile, ma di solo servizio alla nuova area di parcheggio e per il transito di ciclisti o pedoni;

3) il parcheggio sul lato nord vengano regolato con disco orario per favorire la rotazione dei veicoli in sosta che dovrebbe essere riservata ai veicoli di servizio alla piazza ed alle sue funzioni.

Mantenere il transito in Via Berlese sul lato Sud della roggia avrebbe i seguenti vantaggi:

a) contribuirebbe a mantenere bassa la velocità di transito in Via Berlese, dove sono presenti alcuni attraversamenti pedonali, grazie all'effetto ottico di occultamento del proseguimento della Via causato dalla cortina di edifici sulla sinistra di chi procede;

b) allontanerebbe i veicoli in moto dall'area antistante la scuola elementare e dall'asilo allontanando la curva di immissione in Via Berlese da essi.

c) allontanerebbe i veicoli in transito dalla piazza, dalla scuola e dalla zona pedonalizzata di Via Leone XIII creando una zona cuscinetto tra quei luoghi e la linea di transito dei veicoli;

d) eviterebbe quello che a nostro parere è prevedibile ed inevitabile, cioè la chiusura della strada nelle ore di entrata ed uscita dalla scuola anche in futuro per evitare i conflitti tra sosta, transito veicolare e transito pedonale.

Il lato nord della roggia è il più prossimo alla nuova piazza, alla parte pedonale di Via Leone XIII e all'ingresso della Scuola Primaria "G. Pascoli" (Via Papa Leone XIII, 7) e nuovo ingresso alla Scuola dell'infanzia "Tito Legrenzi" (Congregazione delle Suore Sacramentine). La modifica richiesta garantirebbe in quel punto la riduzione del numero di veicoli a motore in transito (il transito avverrebbe solo per accedere e uscire dal parcheggio) e della loro velocità a vantaggio della sicurezza degli utenti della piazza, della via, delle scuole e del parcheggio oltre che come premessa per l'effettivo rispetto della Zona 30 nel prosieguo di Via Berlese-Baertsch e nel tratto iniziale della nuova strada a doppio senso di marcia (Vedi ALLEGATI FIGURE 1-3).

3 - Modificare leggermente la disposizione degli stalli di sosta nella parte intermedia di Via Berlese per aumentarne il numero e, allo stesso tempo, far loro svolgere la funzione di disassatori stradali (e quindi riduttori di velocità a costo basso o nullo)

Il progetto della variante prevede il mantenimento di una fila di stalli di sosta lungo Via Berlese lato sud di fronte all'accesso carrabile del nuovo parcheggio posto tra il cedro deodara e la roggia. Viceversa elimina gli stalli presenti ora sul lato nord e li sostituisce con un'aiuola e con l'accesso al nuovo parcheggio.

Si chiede di:

a) eliminare l'aiuola sul lato nord della strada;

b) eliminare il passaggio pedonale di accesso al parcheggio sostituendolo con un passaggio pedonale lungo il ponticello ora esistente sopra il tratto intermedio della Roggia (che non compare nelle planimetrie di progetto ma esiste) ponendo la zebratura sopra un dosso adeguato;

c) spostare gli stalli longitudinali dal lato sud al lato nord posizionandoli nell'area liberata dall'aiuola;

d) porre quegli stalli in posizione trasversale al senso di marcia (come sono ora) aumentandone così il numero rispetto al quello previsto ora nel progetto di variante sul lato sud, occupando anche lo spazio dell'attraversamento pedonale spostato altrove come proposto sopra;

e) retrocedere la linea di attestamento di una parte di detti stalli verso sud in modo da occupare parte dell'attuale carreggiata di Via Berlese che verrebbe così disassata in direzione dello spazio a sud ora liberatosi; questo creerebbe un dissuasore di velocità a costo zero del tipo indicato al punto 3.d delle Linee guida già citate.

Lo spostamento di questi stalli da sud a nord è anche funzionale a liberare tutto il lato sud di via Berlese da qualsiasi area di sosta, condizione necessaria per la sua ciclabilizzazione in senso centro Città-Piazza, come discusso nei punti seguenti. (VEDI ALLEGATI FIGURE 4-8).

4 - Cogliere l'opportunità irripetibile offerta dal progetto Redona Centro per realizzare l'attraversamento ciclabile della circonvallazione, collegando Redona attraverso la zona di intervento: 1) a ciclabili esistenti al di là della circonvallazione (percorso A3); e 2) a ciclabili previste dal Biciplan attraverso Via V Alpini (Percorso A4).

A) Via BERLESE

La variante proposta prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale (e non solo ciclabile) lungo il limite meridionale dell'area di intervento da Via Leone XIII alla nuova Via di collegamento Berlese/ Galimberti.

Osserviamo che:

i) ai fini del miglioramento della ciclabilità dell'area questo nuovo percorso ciclopedonale è superfluo se non addirittura inutile per chi va verso il centro città, (mentre è estremamente utile come percorso pedonale, e va quindi mantenuto, vista la dimensione ridotta dell'unico marciapiede di via Berlese);

ii) La nostra conoscenza dell'area indica infatti che già ora vi è transito abituale di molti ciclisti in direzione centro lungo via Berlese a dimostrazione della sua funzionalità come via ciclabile. Via Berlese è una strada a traffico relativamente lento (anche se c'è chi la usa come pista di accelerazione fino a via Baertsch) nonostante il limite di velocità attuale sia di 50km/h. Ci risulta sia prassi consolidata, soprattutto in tempi di scarsità di risorse finanziarie, non realizzare percorsi ciclabili separati lungo strade già sicure per i ciclisti (come quelle in Zone 30).

iii) la percorrenza di Via Berlese è invece impedita ai velocipedi in senso opposto causa senso unico già ora presente e previsto anche in futuro dalla variante;

iv) Il percorso ciclopedonale, non essendo riservato ai velocipedi ma condiviso con i pedoni, non implicherà l'obbligo del suo uso da parte dei ciclisti (perché non è una pista a loro riservata, Art 182. Comma 9 del CDS, col risultato che la via Berlese continuerà (in modo lecito) ad essere usata dai ciclisti per evitare conflitti con i pedoni e le gimcane tipiche

dei percorsi ciclopedonali (un ciclista non si relega in un percorso ciclopedonale quando ha a disposizione una strada a lato).

v) il nuovo percorso ciclopedonale depositerebbe i ciclisti sulla nuova strada Berlese/Galimberti e da lì la prosecuzione sarebbe comunque in via Berlese sulla sede stradale;

vi) volendo invece attribuire una certa utilità ciclabile a questo nuovo percorso ciclopedonale, questa sarebbe allora limitata alla sua percorribilità nel senso Baertsch-Leone XIII cosa ora non permessa in via Berlese (ma praticata da molti! a dimostrazione che via Berlese è già dimensionata per un traffico di prossimità bici/auto); rimarrebbe però il problema di come un ciclista proveniente dal centro città potrà arrivare all'imbocco del percorso ciclopedonale, dal momento che via Baertsch-Berlese è e sarà percorribile solo in direzione Centro Città.

Quanto osservato dimostra che il nuovo intervento non risolve l'inaccessibilità ciclabile dell'area per chi proviene dal centro città e duplica, con una soluzione ciclopedonale, cioè una soluzione di bassa qualità dal punto di vista ciclabile, la funzione di percorso ciclabile già svolta ottimamente da via Berlese.

Osserviamo qui di seguito come, però, la soluzione del problema sia a nostro parere agevole e già disponibile a costo molto ridotto.

Abbiamo già presentato i motivi per cui la Via Berlese dovrebbe diventare una Zona 30: garantire

- *la sicurezza stradale in un'area che sarà molto frequentata da pubblico vario e*
- *la vivibilità della nuova area residenziale e di aree residenziali ora esistenti.*

Un motivo ulteriore a favore dell'area 30 e di interesse qui è che la sua presenza permetterebbe di rendere Via Berlese percorribile dalle biciclette in entrambi i sensi di marcia. Risulta, infatti, a nostro avviso, che il Codice della Strada e successive interpretazioni ministeriali permettano nelle zone 30 la realizzazione di strade a doppio senso in cui un senso sia riservato alla percorrenza solo ciclabile, ammesso, come è il caso di Via Berlese, che i) la larghezza del sedime stradale sia di almeno 4,25 metri, ii) non ci siano parcheggi sul lato solo ciclabile (come da nostra richiesta), e iii) si ponga adeguata segnaletica all'ingresso del tratto solo ciclabile.

Chiediamo quindi che

Via Berlese diventi una strada a doppio senso di marcia, con percorrenza in direzione di Via Leone XIII riservata ai soli velocipedi.

La soluzione tecnica richiesta è quella indicata nella sezione 3.4.1 del Piano strategico per la mobilità ciclistica del comune di Bergamo e raffigurata nello schema T12 dell'Allegato Tecnico Grafico al Piano, riportato sotto. La Via Berlese (e, come diremo in seguito, anche la Via Baertsch), secondo la nostra proposta, verrebbe organizzata come la strada mostrata sul lato destro dello schema, di larghezza maggiore o uguale a 4,25 m . (VEDI ALLEGATO FIGURA 9).

Rimane ora la questione della percorrenza ciclabile di Via Baertsch e dell'attraversamento della circonvallazione.

B) Attraversamento ciclabile della circonvallazione e ciclabilizzazione di Via BAERTSCH

La variante di Progetto, che già prevede lavori in Via Berlese-Baertsch, offre un'occasione unica per intervenire risolutivamente e realizzare la connessione con i tratti ciclabili al di là della circonvallazione e, cosa che vogliamo sottolineare, attraverso Via V Alpini con la futura ciclabile A4 prevista dal Biciplan al di là di Via Corridoni.
Osserviamo che il BiciPlan nella scheda relativa al percorso A3, segmento "f" identifica Via Baertsch come parte del percorso da utilizzare per attraversare la Circonvallazione. La scheda sotto riportata è estratta dal BiciPlan (VEDI ALLEGATO FIGURA 10).

Il piano identifica la soluzione tecnica "Corsia Riservata su marciapiede" come quella da adottare.

Riteniamo che la soluzione ciclopedonale proposta nel BiciPlan non sia quella preferibile per il tratto di Via Baertsch.

La Figura 11 a sinistra mostra il progetto di risistemazione di Via Baertsch come previsto dalla Variante. A nostro parere esso non tiene in considerazione alcuna il ruolo di Via Baertsch già previsto da vari documenti programmatici (BiciPlan in primis) nella rete ciclabile urbana (VEDI ALLEGATO FIGURA 11).

Di seguito, la Figura 12 (VEDI ALLEGATO FIGURA 12) illustra la prima proposta che proponiamo di valutare. Analogamente a quando proposto per Via Berlese, essa prevede il doppio senso in Via Baertsch con senso da Via Corridoni percorribile dai soli velocipedi.

La soluzione proposta è realizzabile a nostro parere:

- *Restringendo leggermente i tratti iniziale e finale del marciapiede lato est di Via Baertsch, che rimarrebbero comunque ben più larghi della larghezza attuale e di quella prevista dal progetto per i loro tratti centrali.*

- *Eliminando gli stalli longitudinali sul lato terrapieno.*

- *Spostando gli stalli lato est sul lato terrapieno rendendoli perpendicolari al senso di marcia.*

In alternativa, Figura 13 (VEDI ALLEGATO FIGURA 13), chiediamo di valutare una soluzione che preveda la risalita di Via Baertsch alternando tratti ciclabili in sede propria e tratti a doppio senso solo ciclabile, realizzabile a nostro parere come segue:

- *Eliminando degli stalli longitudinali previsti dal progetto sul lato del terrapieno;*

- *spostando gli stalli di sosta ora a spina di pesce al centro della strada orientandoli perpendicolarmente all'asse stradale per aumentarne il numero a compensazione di quelli eliminati sopra;*

- *ricavando una corsia rettilinea di 3.50 m sul lato terrapieno utilizzabile dalle auto in direzione di Via Corridoni*

- *costruendo due cordoli invalicabili di 50 cm a norma C.d.S. lungo la nuova linea di attestamento degli stalli a delimitazione di due tratti di corsie ciclabili da realizzare per risalire la parte iniziale e finale di Via Baertsch;*

- *ponendo il tratto centrale di Via Baertsch a doppio senso con senso a salire solo per bici, come da noi proposto per Via Berlese.*

La modifica proposta, in particolare nella prima versione (Figura 12), ha diversi vantaggi

o *non preclude l'accesso dei veicoli a motore a Via Corridoni;*

o *non modifica significativamente il numero attuale dei parcheggi presenti ma li sposta dal lato "solo ciclabile", condizione per la sua realizzazione, sul lato opposto della strada rinunciando a un numero limitato di stalli comunque compensato dagli stalli aggiuntivi ricavati con la modifica da noi proposta per il tratto intermedio di Via Berlese;*

o *rende Via Baertsch ciclabile a costo sostanzialmente zero o estremamente ridotto;*

o *disassa Via Baertsch costringendo i veicoli a motore a mantenere una velocità moderata nella Via che è promiscua a edifici residenziali e area di verde pubblico;*

o *costituisce il punto di inizio di una Via ciclabile in Zona 30 a doppio senso che prosegue all'interno del quartiere fino al nuovo asilo nido e oltre.*

5 - Verificare e confermare la reale necessità di una rotatoria in Via Corridoni

La decisione di costruire una rotatoria in Via Corridoni si basa sull'assunzione, alla base dello studio del traffico (vedi documento di progetto TAV. C09), secondo cui la nuova strada di collegamento tra Via Berlese e Via Galimberti si immetterà in un punto di Via Galimberti in cui a sinistra esiste un doppio senso di marcia mentre a destra un senso unico. Questo permetterebbe il raggiungimento della circonvallazione dalla nuova strada, e della nuova strada dalla circonvallazione.

Osserviamo che:

i) tale assunzione riguarda un punto fondamentale per la viabilità nell'area ma è radicalmente contraddetta dalla relazione tecnico economica che indica il doppio senso di marcia solo fino all'altezza delle poste (Pagina 8 e 9: IL NUOVO ASSETTO DELLA MOBILITÀ E DELLA SOSTA: La realizzazione, della strada di collegamento tra la Via Berlese e la Via Galimberti consente di dare alla circolazione nella zona centrale di Redona un assetto diverso e più funzionale, che sostanzialmente prevede: [...] la conferma del regime attuale sulla Via Galimberti, spostando però in corrispondenza della sede delle Poste l'inizio del senso unico in entrata dalla circonvallazione, in modo da impedire le percorrenze dalla circonvallazione verso Via Corridoni);

ii) un doppio senso di marcia dalla circonvallazione fino alla nuova strada non risolve il problema dell'uso delle strade interne del quartiere come Via d'accesso alla e di uscita dalla circonvallazione ma lo perpetua: tale uso improprio, ora esistente in Via Leone XIII, verrebbe infatti traslato in Via Berlese, Baertsch e lungo la nuova strada Berlese-Galimberti, zone residenziali ad alta densità abitativa; tale uso improprio verrebbe anzi aggravato dall'aggiunta, come minimo, del traffico generato dal nuovo insediamento e di ulteriore componente di traffico esogeno indotto dalla nuova "scorciatoia" sempre aperta anche negli orari di ingresso e uscita dalla scuola primaria;

iii) notiamo anche che il modello del traffico ricava i dati in ingresso da osservazioni di una sola giornata, fatte per altro in giornate diverse; ci chiediamo, non essendo usi a studi del traffico, se questi dati possano essere considerati rappresentativi di una situazione tipo su cui basare lo studio e se sì perché e in che modo;

iv) ci chiediamo se il "blocco" dell'intersezione Vie Baertsch-V Alpini-Corridoni alla base della decisione di costruire una rotatoria avverrebbe anche considerando diversi sensi di marcia che si pongano l'obiettivo prioritario di disincentivare l'uso delle strade adiacenti alla zona di intervento come Vie di accesso alla circonvallazione (vie a senso unico e poste in zone residenziali) e non quello di usare l'area dell'intervento come un nuovo svincolo da e per essa;

v) il modello del traffico dovrebbe quindi verificare altre opzioni, come quella citata dalla relazione tecnica (senso unico dalle Poste Italiane Spa di Via Galimberti, 5), o con altri sensi di marcia tra le Vie Galimberti-Berlese-Baertsch, con l'obiettivo di evitare che l'area venga utilizzata dal traffico di transito extra-quartiere; evitando questo, i volumi di traffico si ridurrebbero e renderebbero inutile una nuova rotatoria in Via Corridoni (e le risorse per la sua costruzione potrebbero essere dirottate su altri interventi).

vi) Infine, lo studio del traffico, correttamente, prescinde da considerazioni sul contesto in cui i tratti di strada e le intersezioni studiate si trovano e sul loro intorno, in quanto non è oggetto di un tale studio fare simili considerazioni; considerazioni su contesto e intorno dovrebbero però essere alla base del processo decisionale per determinare quali soluzioni adottare e, soprattutto, per evitare di relegare e degradare una zona della città residenziale, ricreativa, e commerciale etc. alla funzione di mero raccordo stradale.

Si chiede, quindi, che la decisione di costruire una rotatoria di 26mt. di diametro in quel punto venga confermata da uno studio più approfondito che:

a) raccolga e utilizzi più dati a descrizione della situazione di base ora esistente e su più giornate;

b) consideri diversi scenari di organizzazione della circolazione ponendosi priorità diverse da quelle di smistare traffico tra Via Corridoni e la circonvallazione;

c) ampli l'area di studio considerando altre intersezioni critiche del quartiere nelle vicinanze come l'intersezione Corridoni-Legrenzi che a nostro parere rimane il vero punto critico del quartiere;

d) sia, come minimo, allineato con le ipotesi progettuali della relazione tecnica che considera un soluzione viabilistica in Via Grismondi diversa da quella alla base dello studio del traffico. Si ritiene che la soluzione proposta dalla relazione tecnica sia preferibile rispetto a quella alla base dello studio del traffico, in quanto potrebbe ridurre l'uso dell'area di intervento e delle strade adiacenti come by pass per l'accesso alla circonvallazione.

A nostro parere, la rotatoria proposta e le sue dimensioni risultano sproporzionate e incompatibili con il contesto in cui l'infrastruttura si troverà. La sua costruzione richiede poi l'eliminazione di un pezzo dell'area verde tra Via Baertsch e Via Corridoni che a noi sembra ingiustificata (si elimina un pezzo di verde pubblico per non intervenire con un esproprio su un'area privata) e non adeguatamente compensata.

Si chiede, quindi, di

verificare ogni possibile alternativa a partire dalla riduzione delle dimensioni della rotatoria, o del mantenimento dell'attuale pseudo-rotatoria pur introducendo qualche miglioria.

6 - In caso di conferma della rotatoria, renderla percorribile ai ciclisti e prevedere spazio adeguato per i pedoni.
Nel caso lo studio del traffico, una volta ampliato come suggerito, confermasse la necessità di una rotatoria nel luogo e con le caratteristiche e le dimensioni previste ora dal progetto di variante, osserveremmo che:

a) lo studio del traffico non considera tra le intersezioni investigate quella tra Via Legrenzi e Via Corridoni che le nostre osservazioni quotidiane e l'esperienza comune indicano come intersezione critica; ci chiediamo quale sarà l'effetto di quell'incrocio sulla rotatoria, che sarà a monte/valle di esso, e se la rotatoria, quando dovrà svolgere la funzione per cui viene proposta, ovvero nelle ore di punta quando i flussi prevalenti sono in direzione centro città o in direzione Torre Boldone, funzionerà effettivamente o se sarà costantemente "intasata" e la sua utilità vanificata dalla situazione dell'intersezione Corridoni-Legrenzi;

b) la carreggiata di Via Corridoni in ingresso e uscita dalla rotatoria è suddivisa in due corsie, una per ogni senso di marcia; la larghezza di ogni corsia ci sembra ben superiore a quella richiesta per una circolazione agevole lungo quell'asse; questa nostra osservazione è confermata dal fatto incontrovertibile che il lato esterno di entrambe le corsie di Via Corridoni lato Torre Boldone è oggi normalmente occupato da auto in sosta vietata (lì è presente un divieto di sosta con rimozione forzata 24h, ignorato e disatteso, quindi piuttosto ridicolo), il che restringe la sede stradale ma non impedisce la circolazione; questo ci fa concludere che almeno in ingresso e uscita alla rotatoria è possibile delimitare corsie ciclabili protette (secondo lo stesso criterio con cui sono state identificate corsie preferenziali per il futuro metrobus in centro città, cioè là dove non ci devono essere auto in sosta perché è vietato); osserviamo infine che il prolungamento

di una simile corsia protetta verso l'intersezione con Via Legrenzi sarebbe utilizzabile dai velocipedi in uscita da Via Baertsch per proseguire in Via Legrenzi e raggiungere il tratto ciclabile lungo la roggia verso Borgo Santa Caterina;

c) il progetto attuale di rotatoria non considera adeguatamente le esigenze di mobilità pedonale e ciclabile in quel punto; una rotatoria in quella posizione rischia di rendere ancora più impermeabile quel tratto di Via Corridoni a chi non si muova in auto o con un veicolo a motore;

d) come sottolineato in precedenza, la coerenza con vari documenti di pianificazione della mobilità approvati in passato per la città di Bergamo impone di considerare soluzioni adeguate all'attraversamento pedonale e ciclabile della rotatoria, per garantire il raggiungimento di Via V Alpini e di Via Legrenzi per poi proseguire verso la stazione ferroviaria, il terminal SAB e il centro città;

e) nelle planimetrie disponibili l'attraversamento pedonale in Via Corridoni, lato Torre Boldone, appare posizionato tra le due aiuole dell'area di servizio Eni esattamente al centro del varco attuale di accesso al distributore; spostarlo più a monte della rotatoria porterebbe l'attraversamento a monte dello spartitraffico che svolge anche la funzione di salvagente; spostarlo più verso la rotatoria lo porterebbe a ridosso della linea di arresto dei veicoli, il che a nostro parere ne causerà l'occupazione frequente da parte dei veicoli fermi in ingresso alla rotatoria (nelle immagini seguenti la vista dalla pseudo-rotatoria verso Torre Boldone con il varco di accesso al distributore sulla destra) (VEDI ALLEGATI FIGURE 14-15);

f) notiamo che manca un attraversamento pedonale a valle della rotatoria verso Via Legrenzi.

Si chiede, quindi, che:

1) il progetto della rotatoria venga approfondito da ulteriori studi valutando ogni strumento tecnico disponibile per includere tratti protetti per ciclisti e pedoni di ampiezza adeguata.

2) una parte dello spazio della rotatoria dedicato alla circolazione veicolare a motore venga dedicata alla circolazione ciclistica oppure, se la dimensione può essere ridotta, che si identifichi un anello transitabile ai ciclisti al suo esterno. Gli schemi T14, T15, T16 e T17 dell'Allegato Tecnico Grafico al Piano strategico per la mobilità ciclistica del comune di Bergamo riportano esempi adatti al caso di strade della stessa classificazione di Via Corridoni (Strada Urbana di Quartiere).

3) di valutare una soluzione che preveda l'apertura di un passaggio ciclabile tra l'edificio "Polini" ed il terrapieno della circonvallazione e poi che permetta, sul lato settentrionale dell'edificio, di raggiungere il tratto di percorso ciclabile esistente alle spalle dell'edificio Esselunga.

Riteniamo in ogni caso doveroso che, andando ad intervenire in modo così pesante in quel punto, l'intervento debba considerare le indicazioni del BiciPlan per il tratto denominato A3f e risolvere definitivamente la questione del superamento ciclabile di Via Corridoni e Legrenzi provenendo da Via Baertsch, e considerare anche l'attraversamento Vie Baertsch-V Alpini permettendo l'accesso al tratto di strada urbana che poi conduce in Via Bianzana all'inizio del percorso ciclabile cosiddetto "tram and bike".

7 - Rendere Via Grismondi transitabile ai velocipedi.

Abbiamo già portato molti elementi a dimostrazione del fatto che l'area dell'intervento è strategica per la viabilità e la mobilità ciclabile del quartiere di Redona e per la sua connessione col resto della città, in primis il Centro città e la Stazione ferroviaria.

Per concludere vogliamo evidenziare un altro punto critico della ciclabilità del quartiere, punto che preclude a chi proviene da Redona alta il collegamento diretto con la futura piazza (e già ora con l'oratorio) costringendo ad aggirare il Parco Turani.

Si tratta del segmento di Via Grismondi direzione Oratorio ora con corsia riservata ai soli bus e lanterna semaforica attiva al passaggio del bus.

L'area non è connessa all'intervento di Redona Centro. Si chiede, pertanto, che

- *gli uffici comunali di competenza colgano l'occasione per rendere ciclabile quel tratto con una soluzione adeguata (un tratto a doppio senso, con solo bici/bus a scendere, sarebbe una soluzione possibile che suggeriamo vista la larghezza della carreggiata) in modo che da Monterosso e Redona alta possa facilmente essere raggiunta la nuova area a traffico limitato di Via Leone XIII e la nuova Piazza.*

Allegati obbligatori:	
☒	*n. 2 copie della presente istanza*
☒	*Copia delle osservazioni in formato word o pdf su cd*
☒	*Copia leggibile del documento d'identità del dichiarante*[6]
☒	*Delega del dichiarante (qualora diverso dal proprietario dell'immobile)*
☒	*Modulo ulteriori intestatari del procedimento*
☒	*Modulo ulteriori immobili oggetto di procedimento*
Ulteriori allegati (ove necessari):	
☐	*Documentazione catastale: estratti con individuazione dell'immobile oggetto di osservazione*
☐	*Documentazione urbanistica: estratti di PGT o di altri strumenti di pianificazione vigenti (ad es. PTC Parco dei Colli di Bergamo) con individuazione dell'immobile oggetto di osservazione*
☐	*Documentazioni fotografica specifica (estratti aerofotogrammetrico con localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione e repertorio fotografico relativo allo stato di conservazione degli immobili)*
☐	*Riferimenti ai titoli abilitativi edilizi (ovvero planimetria catastale antecedente il 1942 per edifici di epoca remota) e documentazione probatoria della destinazione d'uso dell'immobile e/o di eventuali condoni edilizi o interventi in sanatoria*
☒	*Altro (Specificare): Tavole E Figure Citate Nella Nella Parte I E Parte Ii Delle Osservazioni*

BERGAMO	*04/04/2017*	

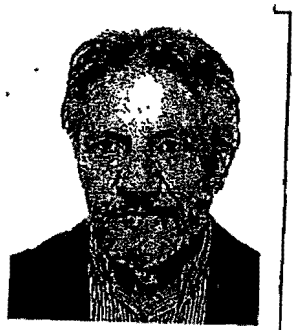
[6] Allegare copia leggibile del documento d'identità del dichiarante in corso di validità e permesso di soggiorno se straniero.

Luogo	Data	Il dichiarante

Cognome FERRANDI
Nome MILVO
nato il 31/08/1952
(atto n. 794 P. I. S. A.)
a LECCO(CO) ( )
Cittadinanza ITALIANA
Residenza TORRE BOLDONE
Via VIA G.REICH n. 88
Stato civile ****
Professione LIBERO PROFESSIONISTA

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura cm. 169
Capelli BRIZZOLATI
Occhi MARRONI
Segni particolari ===



Firma del titolare

Torre Boldone 30/07/2013

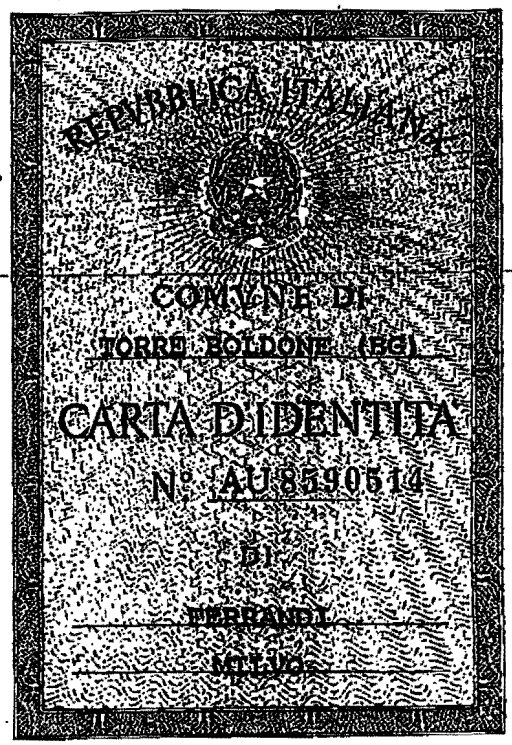
Impronta del dito indice sinistro

P. IL SINDACO



SCADE IL 31/08/2023

AU 8590514



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI TORRE BOLDONE (BG)

CARTA D'IDENTITÀ

N° AU8590514

DI

FERRANDI

MILVO

ALLEGATI PARTE I

RILIEVI URBANISTICI

PG E0090543_2017 PG E0090543_2017 PG E0090543_2017

ALLEGATO A

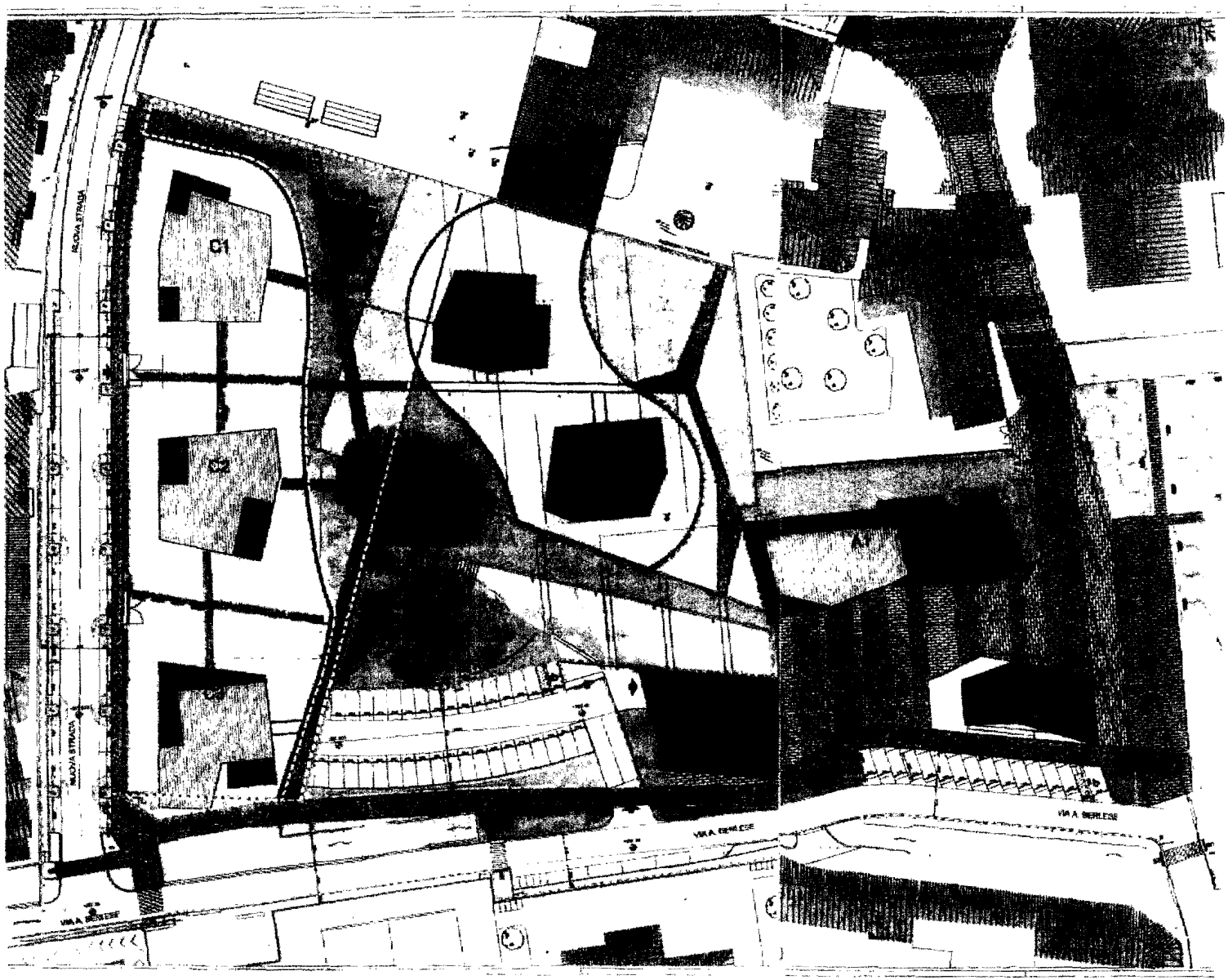
Estratto tav. C04 "Planimetria generale coperture" P.I.I. "Redona Centro 2 - Variante" come da Variante adottata mediante D.C.C. del 22.02.2017



Perimetro aree per autorimesse private interrate

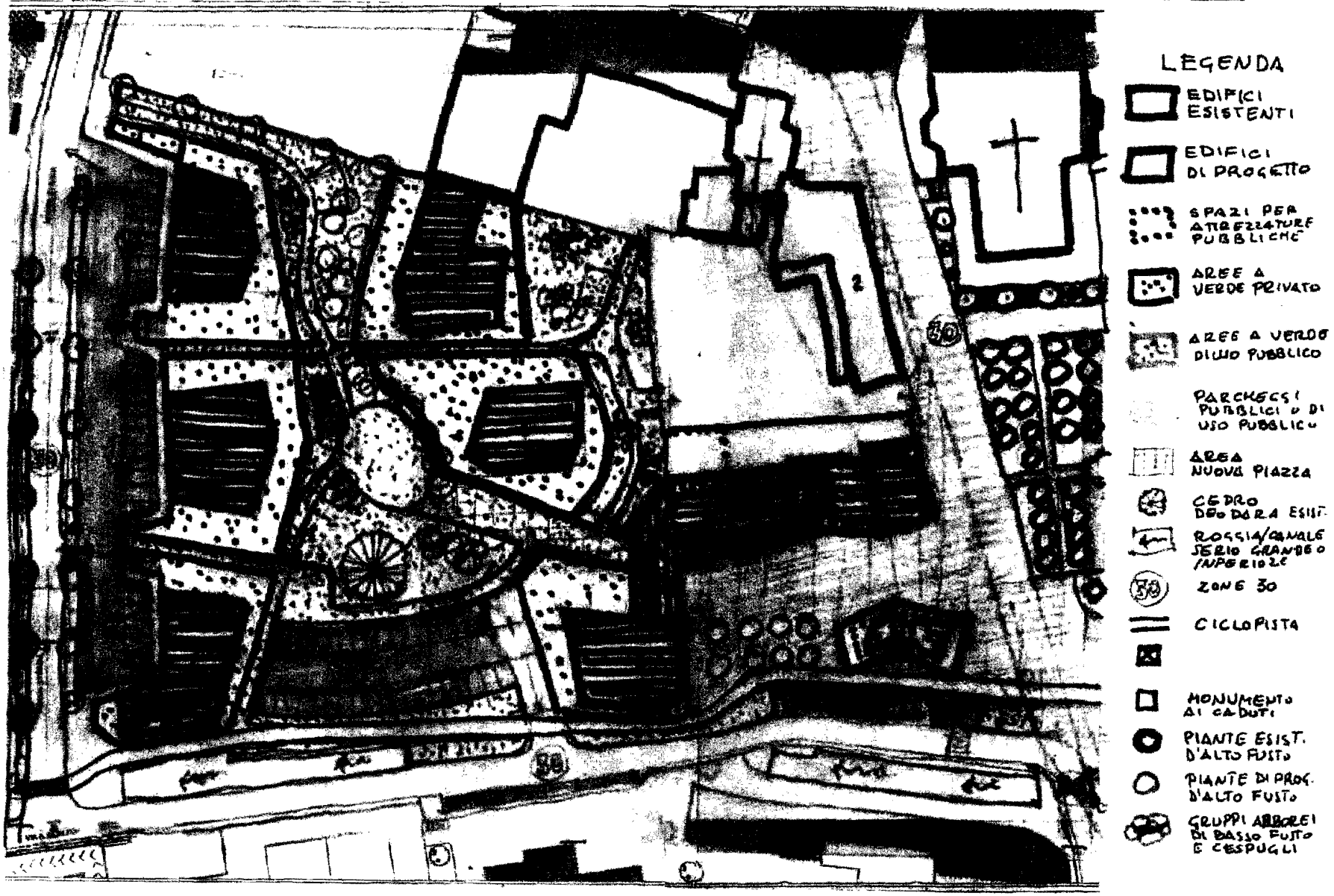
ALLEGATO B 1

Estratto tav. C04 "Planimetria generale coperture" P.I.I. "Redona Centro 2 - Variante" come da Variante adottata mediante D.C.C. del 22.02.2017



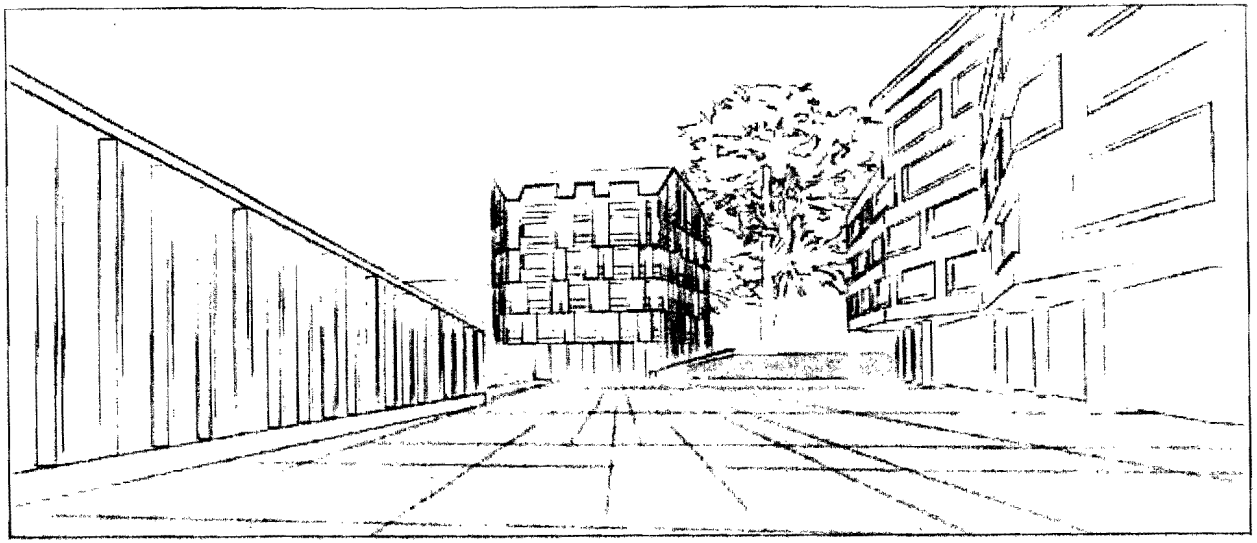
ALLEGATO B2

Estratto tav.C04 "Planimetria generale coperture" P.I.I. "Redona centro - Variante" come da proposta di modifica.



ALLEGATO C

Prospettiva come da Variante
adottata mediante D.C.C. del 22.02.2017



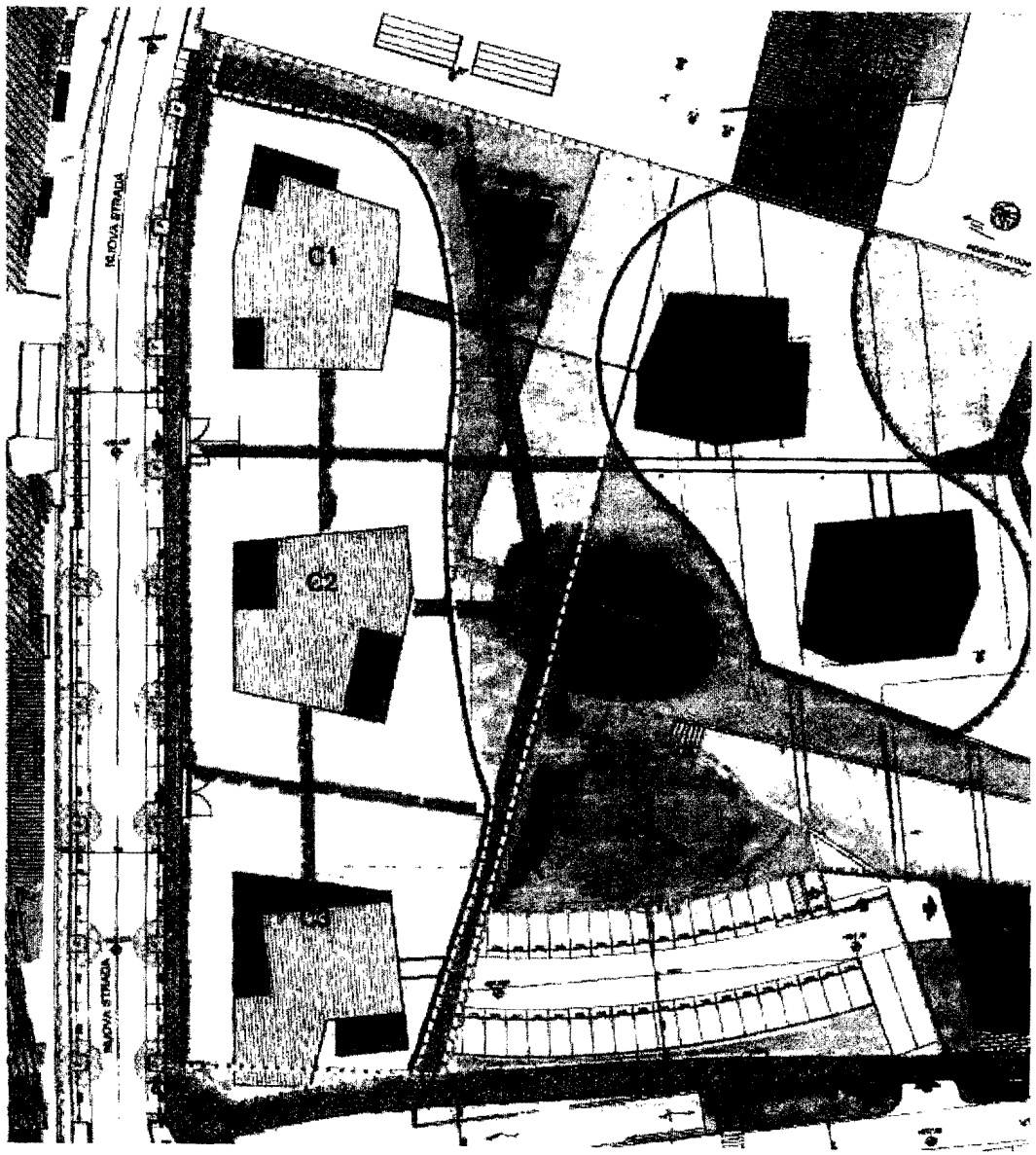
Prospettiva come da proposta di modifica



Di fondamentale importanza si ritiene l'arretramento dei pilastri o colonne verticali rispetto al filo di gronda della copertura, in misura variabile: minore sui fianchi e maggiore sulle due testate,con l'andamento della linea del tetto che dovrebbe essere la più semplice possibile (orizzontale) o al massimo a due sole pendenze, come riportato nella prima resa prospettica (Vista1) della Tav.C08.

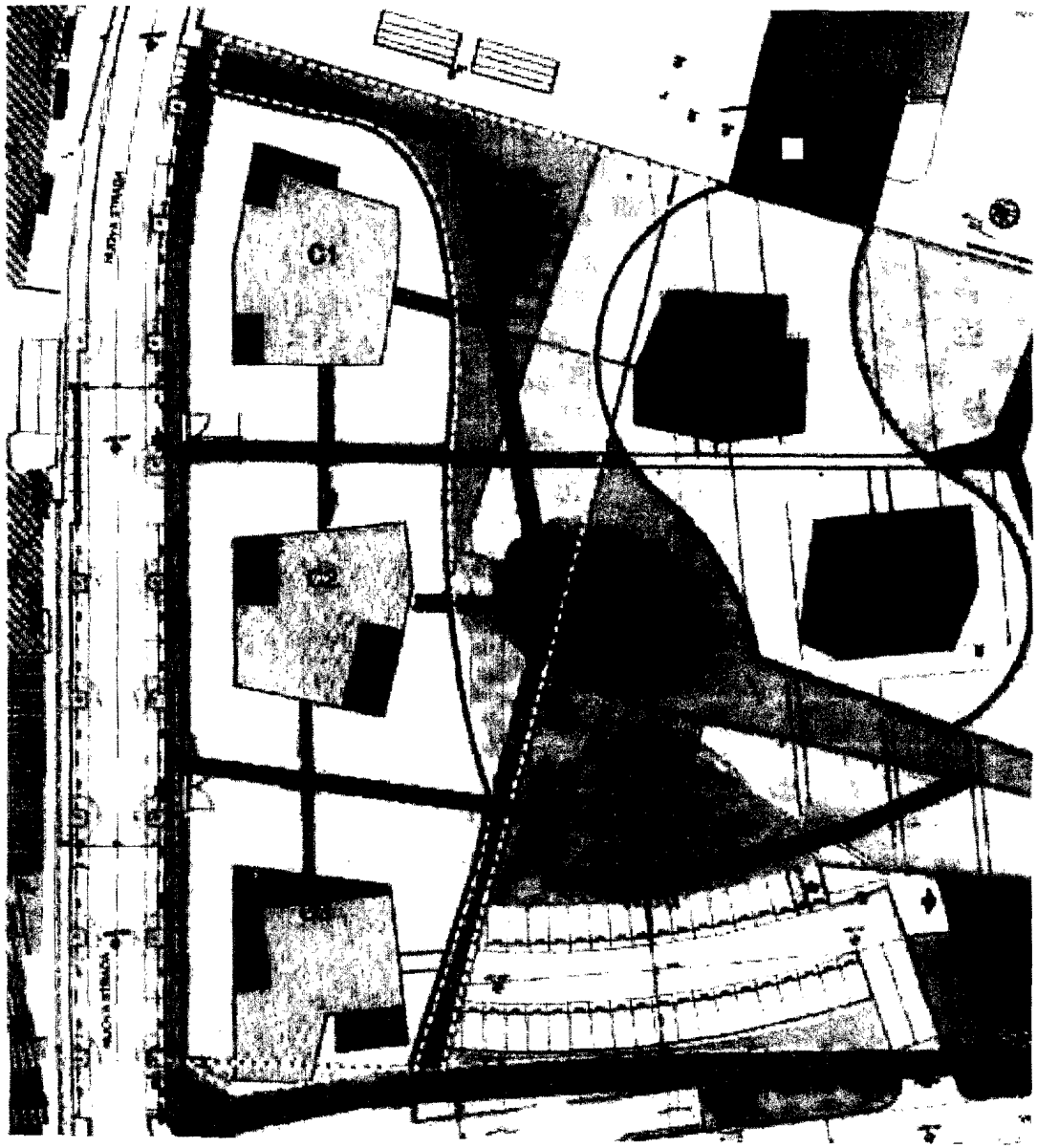
ALLEGATO D1

Estratto tav. C04 "Planimetria generale coperture" P.I.I. "Redona Centro 2 - Variante" come da Variante adottata mediante D.C.C. del 22.02.2017



ALLEGATO D2

Estratto tav. C04 "Planimetria generale coperture" P.I.I. "Redona centro - Variante" come da proposta di modifica.



LEGENDA:

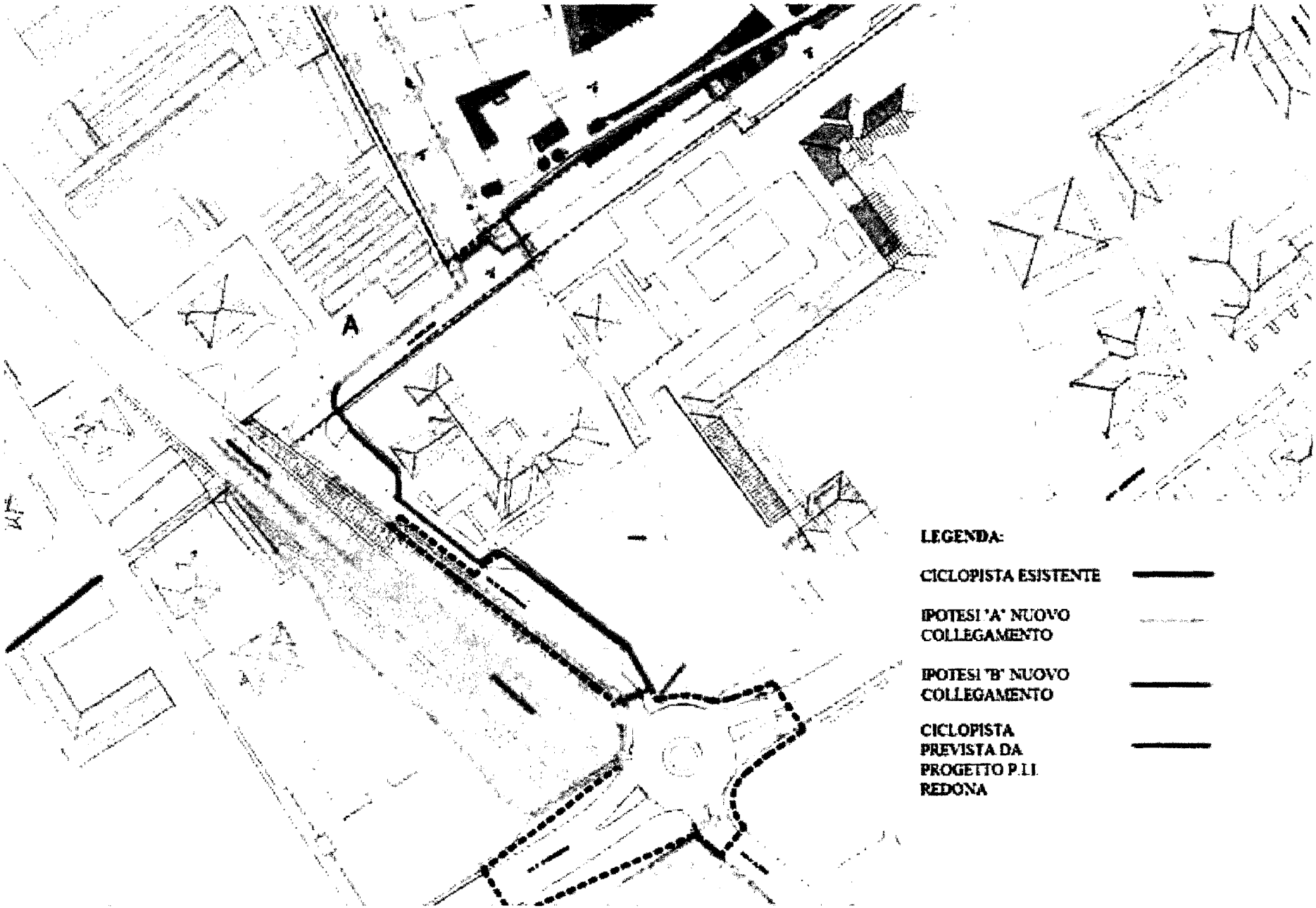
Nuovi collegamenti pedonali nel verde:

Oss. 5.a

Oss. 5.b

ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE 6

Continuità della ciclopista esistente come da proposta di modifica.



ALLEGATI PARTE II

ASPETTI VIABILISTICI E DELLA MOBILITÀ

PG E0090543_2017 PG E0090543_2017 PG E0090543_2017

FIGURA 1: *La documentazione fornita pone l'immissione in curva da via Leone XIII a via Berlese di fronte all'attuale intersezione con Via Montello. A nostro parere la curva è troppo prossima alla scuola ed alla nuova Piazza e zona pedonale. Ciò non eviterebbe la necessità di chiudere l'area al transito durante gli orari di ingresso e uscita dalla scuola e comporterebbe un rischio più elevato per gli utenti di quelle aree ed edifici pubblici.*



FIGURA 2: *A destra il lato sud della Roggia che proponiamo di mantenere come accesso a Via Berlese. A sinistra il lato Nord che proponiamo venga riservato al transito in ingresso e uscita al parcheggio lato nuova Piazza (con ingresso e uscita da e verso il solo lato ovest) e per il solo transito di attraversamento ciclabile e pedonale.*



FIGURA 3: *Vista dall'attuale posizione dell'edicola in Via Berlese: la carreggiata attuale coincide, da quanto capiamo dalla documentazione di progetto fornita, con la carreggiata della Via Berlese futura. Facciamo notare che da questo punto chi transita vede (e vedrà) davanti a sé un rettilineo, cosa da evitare in una strada locale e Zona 30 volendo mantenere bassa la velocità dei veicoli in ingresso; vista diversa si avrebbe immettendosi dal lato sud della Roggia dove la presenza dell'edificio a sinistra nella foto (quello color ocra) impedirebbe la vista del tratto successivo di via Berlese, inducendo chi vi transita a ridurre la velocità.*

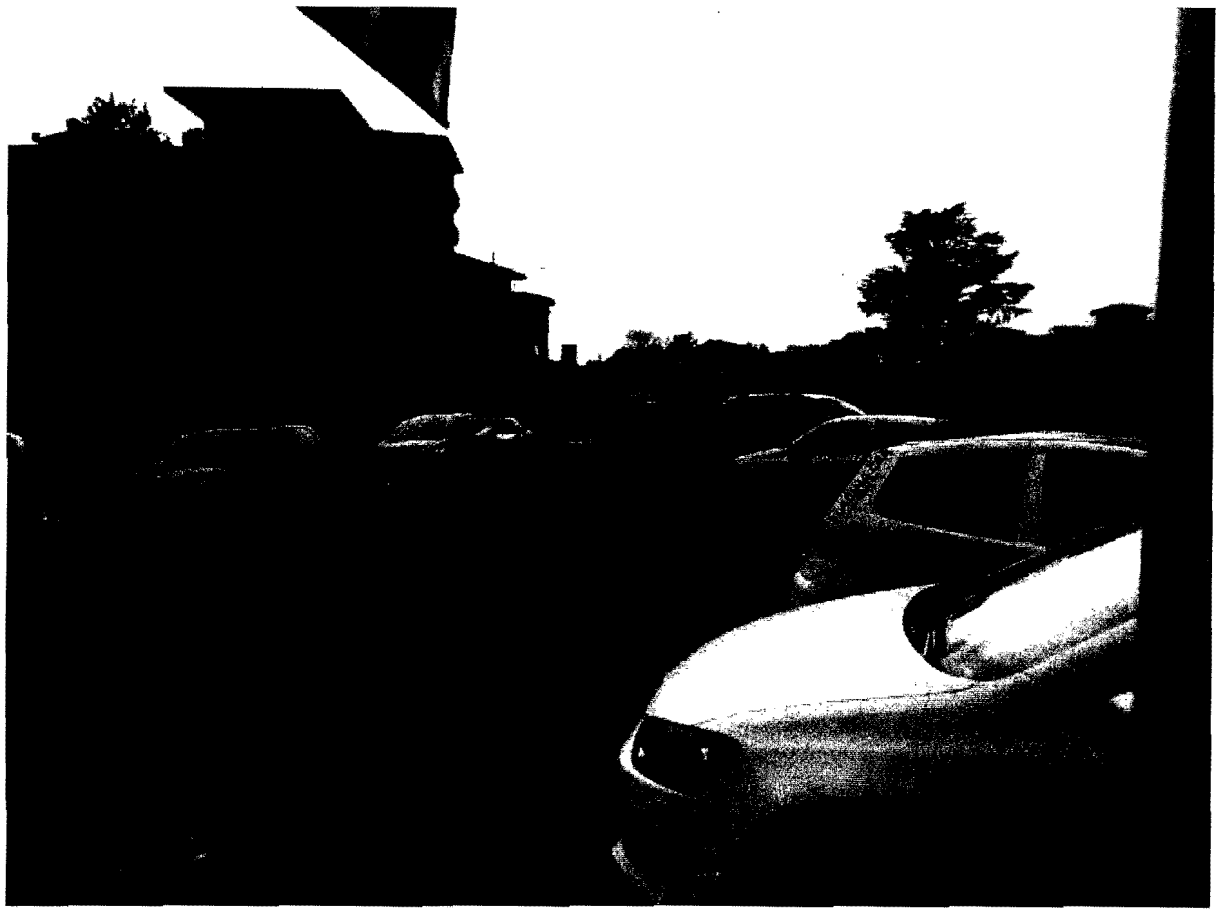


FIGURA 4: *Progetto di Variante, con 5 stalli auto e 5 moto sul lato sud di via Berlese e aiuola su lato nord. Il poligono azzurro indica approssimativamente la posizione del ponticello esistente che proponiamo di usare come attraversamento pedonale in sostituzione di quello poco a monte.*

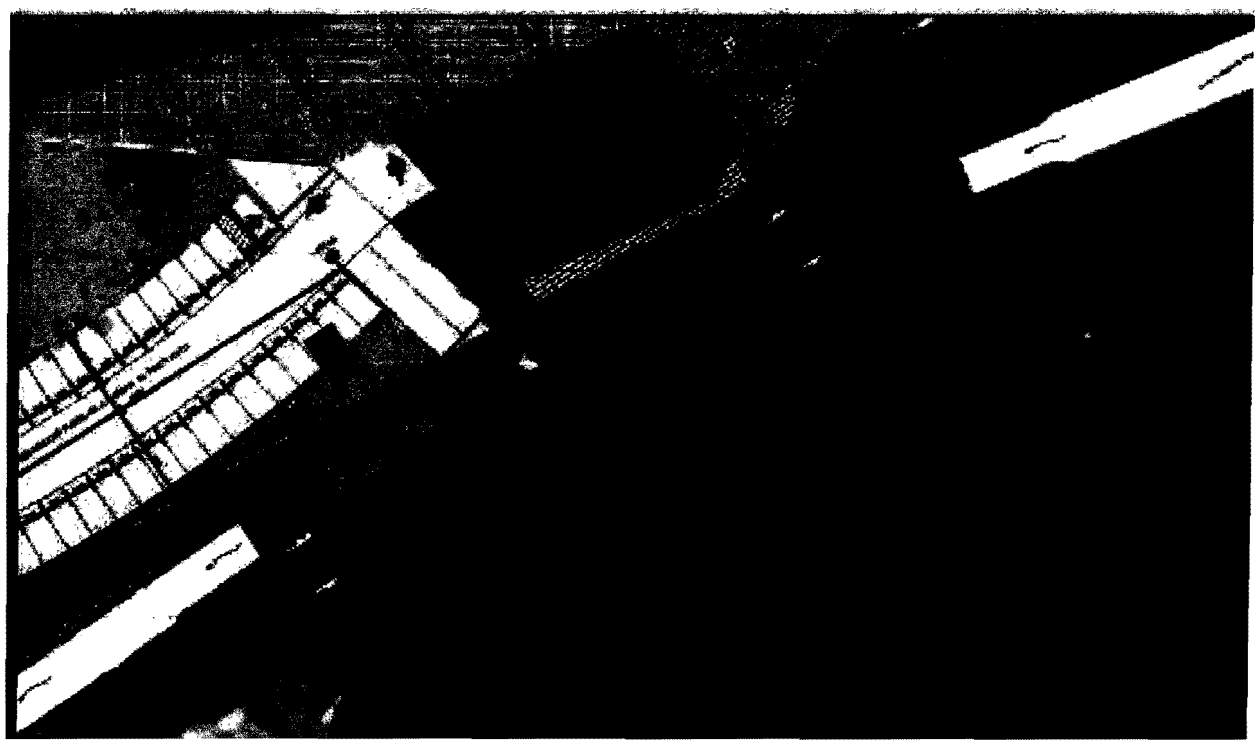


FIGURA 5: *Schema approssimativo della proposta di modifica, con gli stalli trasferiti (blu) sul lato nord, resi trasversali alla direzione di marcia e retrocessi verso il centro della strada in modo da fungere da dissuasori di velocità (l'asse stradale si sposta verso sud, l'immagine ora mostra ancora gli stalli a sud). L'attraversamento pedonale viene trasferito sul ponticello già esistente (arancione)*

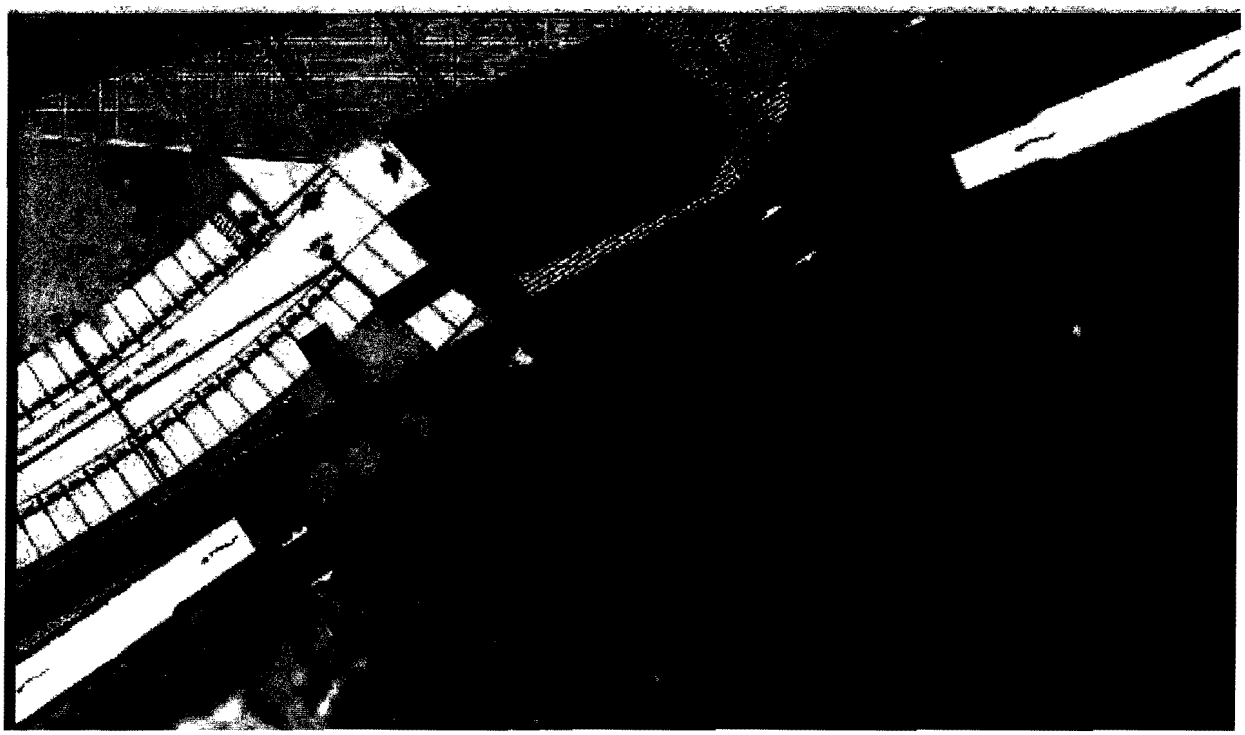


FIGURA 6: *Il ponticello esistente che proponiamo di mantenere e usare come attraversamento pedonale per raggiungere il nuovo parcheggio vicino al cedro.*



FIGURA 7: *La soluzione proposta prevede di eliminare gli stalli a sinistra e portarli a destra (dove sono ora) rendendoli tutti perpendicolari alla carreggiata. L'asse stradale disassato si sposterebbe a sinistra per effetto della retrocessione degli stalli verso l'attuale centro della carreggiata. Il poligono indica approssimativamente l'effetto ottico di occultamento della strada rettilinea che funge da moderatore della velocità. La metà sinistra di via Berlese rimane visibile, rendendo visibile un eventuale veicolo (un velocipede, nella nostra proposta, vedi di seguito) in arrivo su quel lato.*



FIGURA 8: *Vista dal lato opposto. La linea indica il limite dell'area che secondo la nostra proposta verrà occupata dagli stalli (e include la carreggiata dell'accesso al nuovo parcheggio tra la roggia e il cedro). L'asse stradale sarebbe così traslato per un tratto verso destra.*



FIGURA 9: *Schema della soluzione proposta per via Berlese (e Baertsch), rappresentati dal tratto di strada nella metà destra dello schema (il segnale di obbligo di svolta posto a sinistra dello schema a nostro parere è errato e dovrebbe indicare obbligo di svolta a destra).*

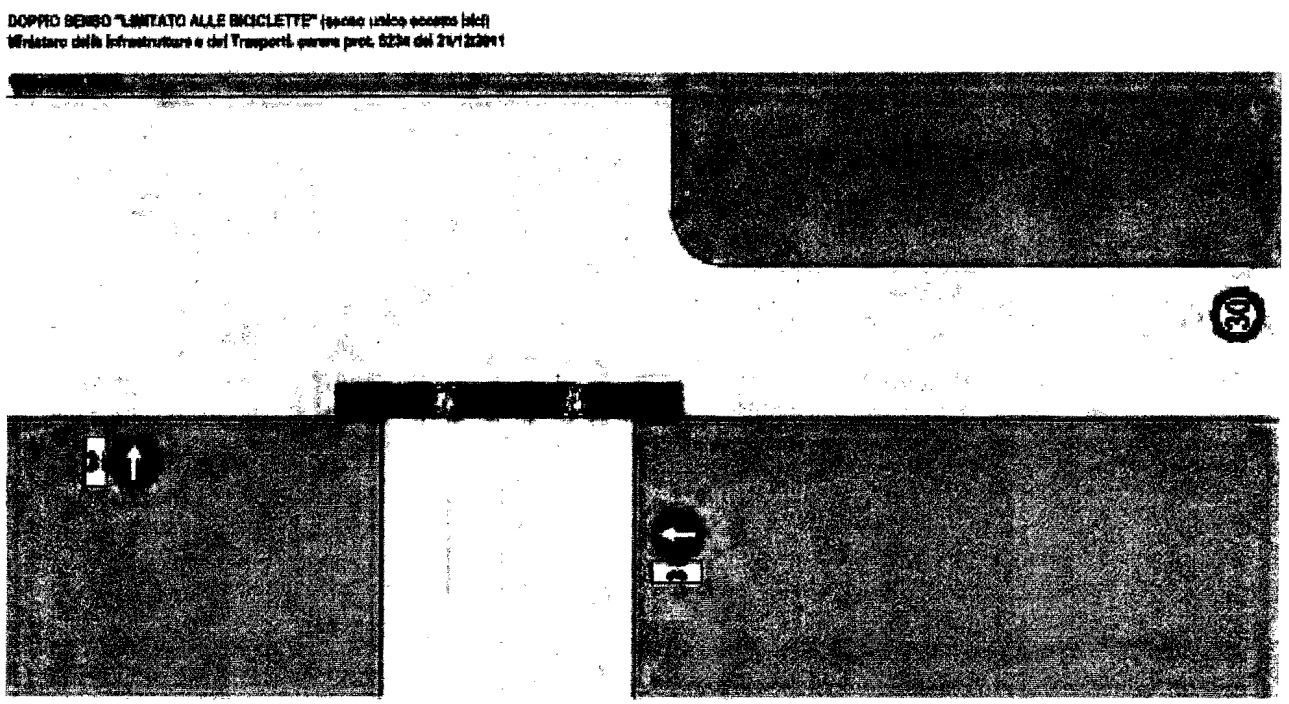


Figura 10: Percorso A3, segmento "f" - BiciPlan

Tratta	A3-f					
Localizzazione	Superamento circonvallazione Piorzano mediante percorso via Legrenzi, via Corridoni, via Baersch					
tipologia	ciclabile			promiscua		
Stato di avanzamento	esistente	esistente da riqualificare	progetto .... approvato	da prevedere		
caratteristiche	sede protetta a senso unico	sede protetta a doppio senso	corsia riservata su strada		sede propria	
pavimentazione		terra battuta		altro		
lunghezza	350 m					

FIGURA 11: *Progetto di risistemazione di Via Baertsch come previsto dalla Variante.*

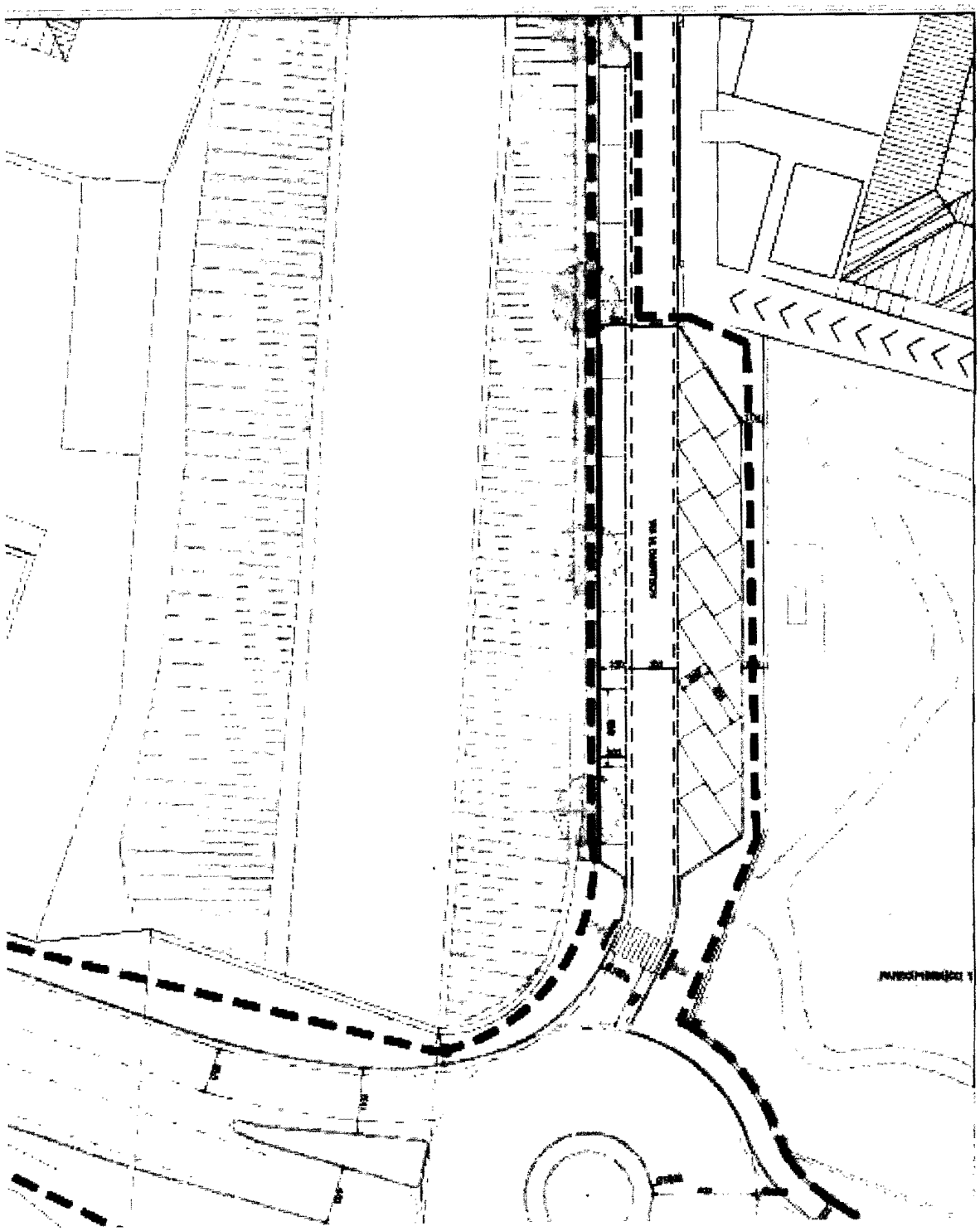


FIGURA 12: *Proposta n. 1 di risistemazione di Via Baertsch.*

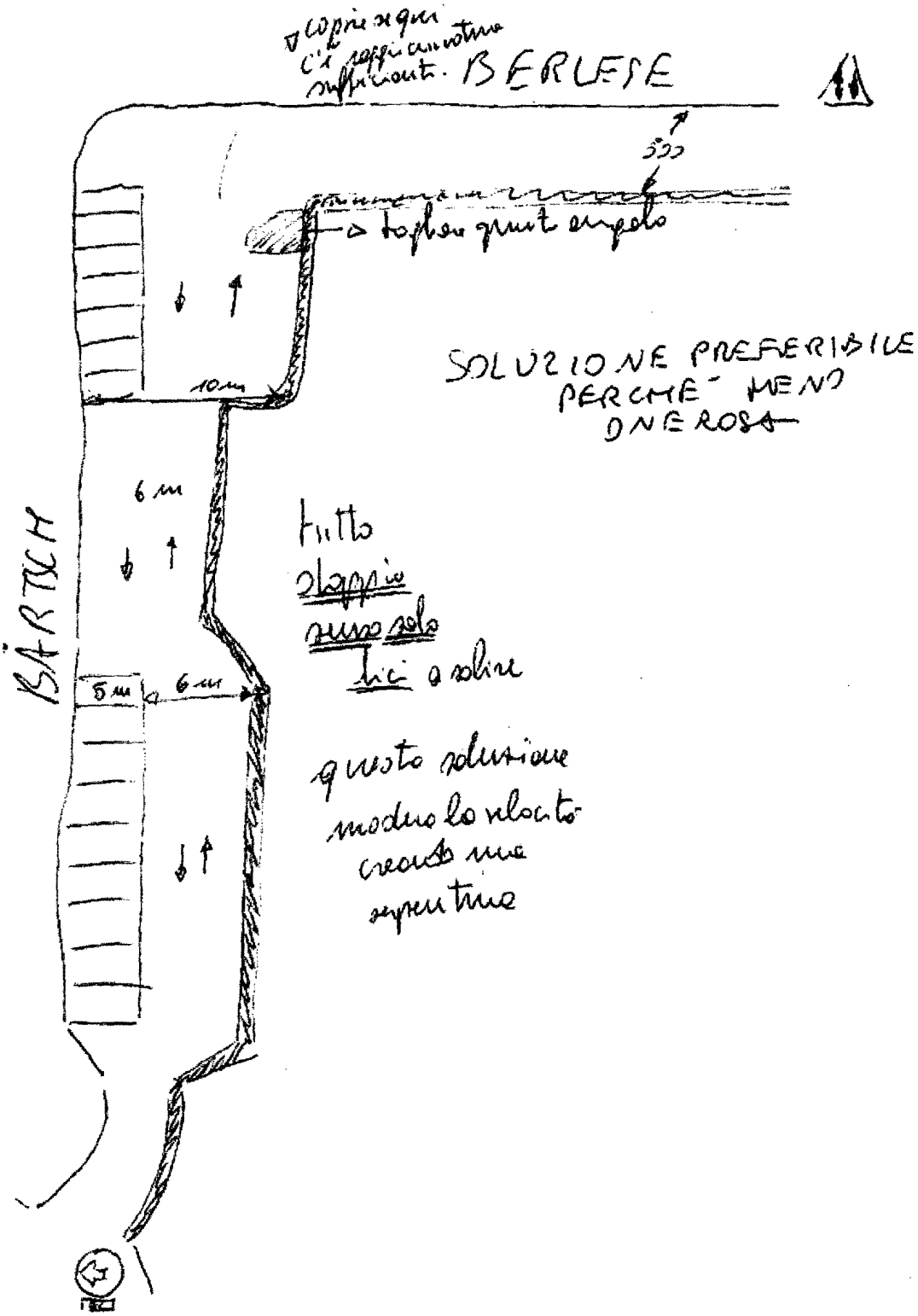


FIGURA 13: *Proposta n. 2 di risistemazione di Via Baertsch.*

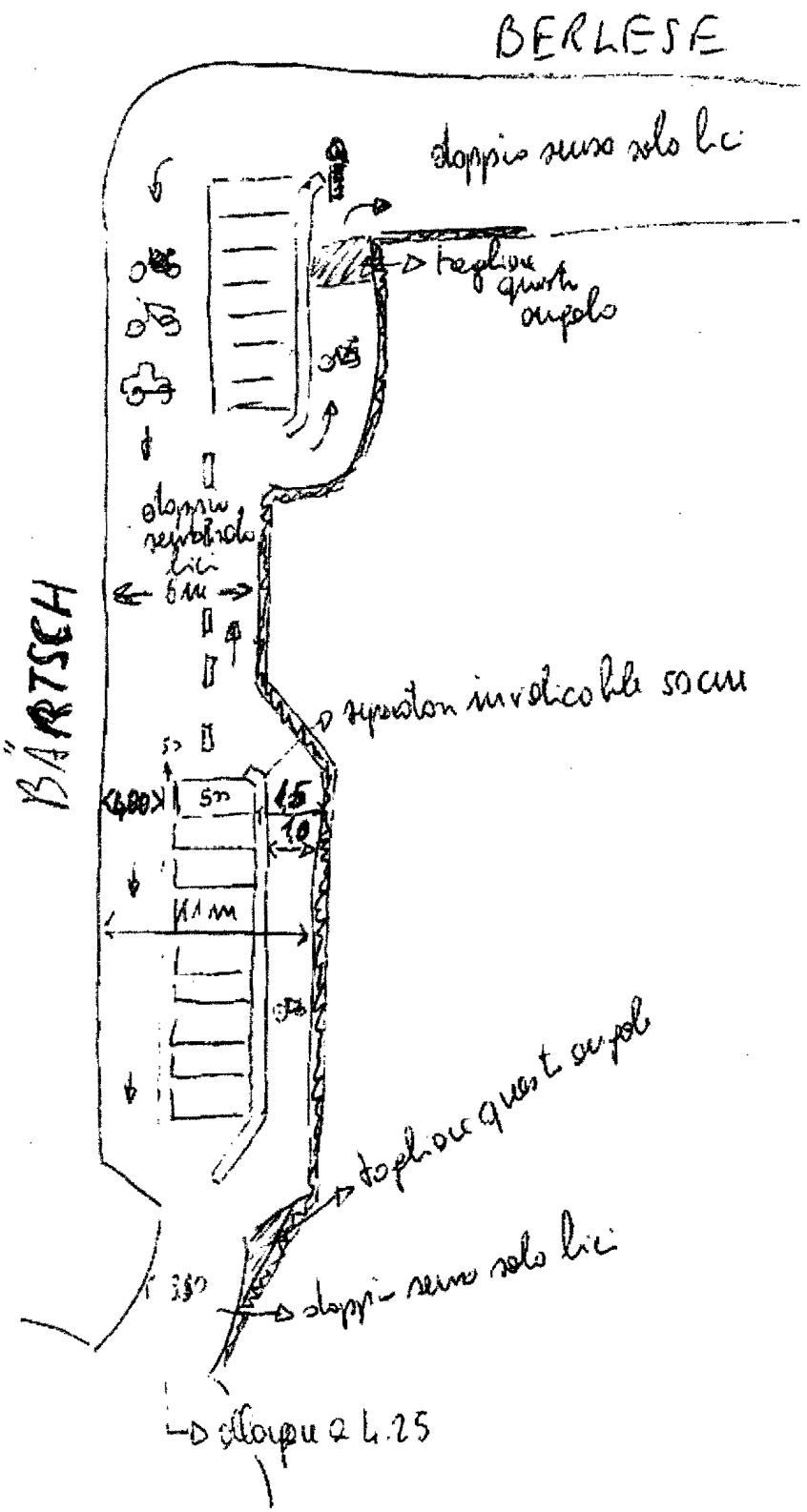


FIGURA 14: *Rotatoria*

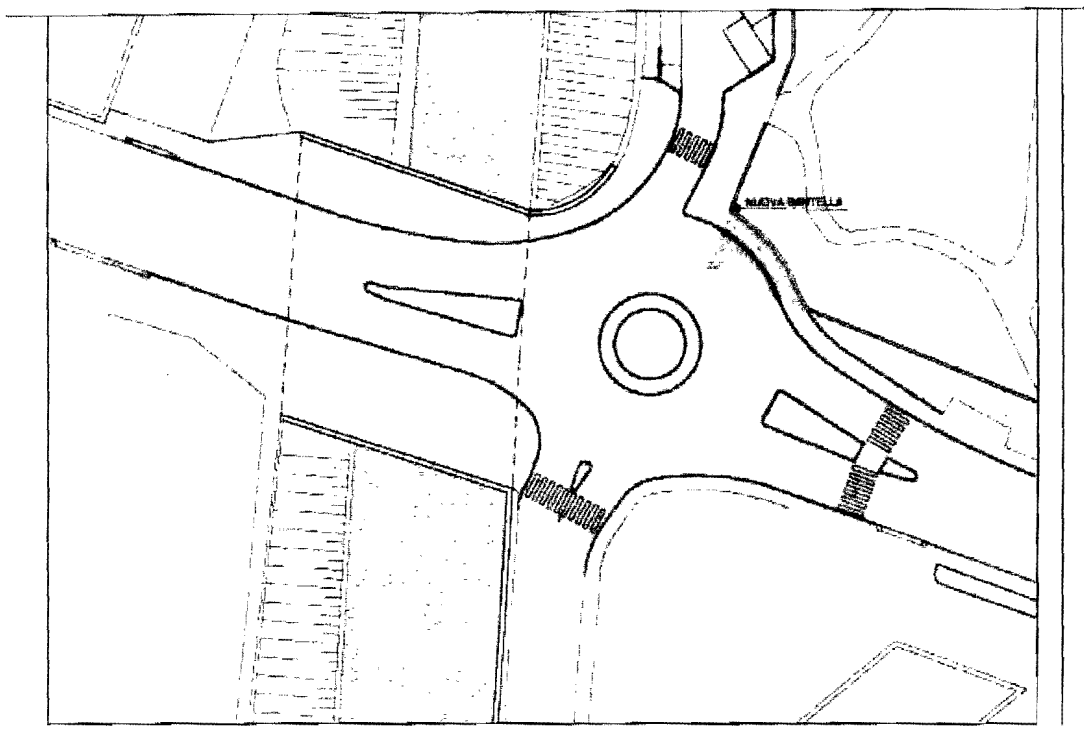


FIGURA 15: *Accesso area di servizio ENI*



COMUNE DI BERGAMO

Osservazioni agli strumenti urbanistici

ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.

Il sottoscritto[1]

Cognome	Nome	Luogo di nascita
Zanetti	Onorino	Ponteranica (Bg)

Data di nascita	Sesso (M/F)	Cittadinanza	Codice Fiscale
26/07/1956	M	Italiana	ZNTNRN56L26G853F

Residente in

Comune	Via/Piazza	Civico	CAP	Provincia
Ponteranica	Via Iv Novembre	35	24010	BG

Telefono	Fax	e-mail (PEC)
3356844747	0354175980	uoimmobiliare@pec.it

La sezione seguente deve essere compilata solo se il dichiarante non è la persona fisica

☐ Titolare: ☒ Legale rappresentante: ☐ Per conto di:

Denominazione/Ragione sociale	Codice fiscale/Partita IVA
U.O. IMMOBILIARE SRL	02657690166

Sede legale

Comune	Via/Piazza	Civico	CAP	Provincia
Bergamo	Via Giuseppe Verdi	14	24121	BG

Iscritta alla CCIIAA di	Al numero
Bergamo	02657690166

Telefono	Fax	e-mail (PEC)
3356844747	0354175980	uoimmobiliare@pec.it

PRESENTA OSSERVAZIONE[2]:

☐	Alla variante urbanistica agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 13 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☒	Al Piano attuativo in variante agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 14 comma 5 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☐	Al Piano attuativo conforme agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 14 comma 1 e 4 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☐	Al Piano di zona per l'edilizia economica popolare e relative varianti (ai sensi dell'art. 13 comma 4, 5 5 bis della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)

In relazione al procedimento sottoindicato:

codice procedimento	Descrizione
	PII REDONA CENTRO 2 - PGT REDONA CENTRO 2

I dati acquisiti saranno trattati in conformità alla normativa sulla Privacy (D. Lgs. 196 del 2003). Si veda http://territorio.comune.bergamo.it/privacy

[1] Se il procedimento viene presentato da più proprietari dell'immobile, allegare il modulo DTA-INT"*Ulteriori intestatari del procedimento*".

[2] Barrare solo una casella. Utilizzare moduli di osservazioni diversi per le diverse varianti urbanistiche in quanto hanno termini di scadenza per la presentazione differenti

PG E0090799_2017 PG E0090799_2017 PG E0090799_2017

Per l'immobile:[3]

☐ *Unità Immobiliare Urbana* | ☒ *Intero edificio*[4] | ☐ *Area4*

Sito in via/piazza	Numero civico	Piano
Via Guido Galimberti	*6*	

Ad uso[5]	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Categoria
Attività industriali e artigianali	*A794*		*24*	*736*		*/*

☐ *Ambito come da estratto aerofotogrammetrico allegato*

Contenuti dell'osservazione (Descrizione):

In riferimento alla variante al P.I.I. Redona Centro 2 considerato che:

- il progetto originario del suddetto P.I.I. prevedeva come standard una dotazione di parcheggi pubblici coperti di 80 posti auto prospicienti la nuova strada da realizzare che, per ubicazione e tipologia, soddisfacevano le esigenze delle attività oggi presenti;

- A seguito della variante al P.I.I. si è venuto a conoscenza che gli 80 posti auto coperti sono stati eliminati inserendo ai lati della nuova strada solamente 25 posti auto a raso scoperti;

- Tale soluzione non tiene assolutamente in conto la carenza di posti auto della zona e certamente non qualifica e migliora, come gli standard dovrebbero garantire, la fruibilità ed il miglioramento della qualità di vita, inoltre le attività già insediate da tempo vengono fortemente penalizzate;

tutto ciò premesso la società U.O. IMMOBILIARE SRL chiede

Che venga modificato la variante P.I.I. Redona Centro 2 ripristinando il progetto originario, condiviso, che preveda gli 80 posti auto coperti prospicienti la via nuova da realizzare

[3] Se il procedimento riguarda più immobili, allegare il modulo "*Ulteriori immobili oggetto di procedimento*".
[4] Omettere il subalterno e la categoria.
[5] Indicare la destinazione d'uso (es. Residenza - commerciale – territorio - ecc.)

Allegati obbligatori:	
☒	*n. 2 copie della presente istanza*
☒	*Copia delle osservazioni in formato word o pdf su cd*
☒	*Copia leggibile del documento d'identità del dichiarante*[6]
☒	*Delega del dichiarante (qualora diverso dal proprietario dell'immobile)*
☒	*Modulo ulteriori intestatari del procedimento*
☒	*Modulo ulteriori immobili oggetto di procedimento*
Ulteriori allegati (ove necessari):	
☐	*Documentazione catastale: estratti con individuazione dell'immobile oggetto di osservazione*
☐	*Documentazione urbanistica: estratti di PGT o di altri strumenti di pianificazione vigenti (ad es. PTC Parco dei Colli di Bergamo) con individuazione dell'immobile oggetto di osservazione*
☐	*Documentazioni fotografica specifica (estratti aerofotogrammetrico con localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione e repertorio fotografico relativo allo stato di conservazione degli immobili)*
☐	*Riferimenti ai titoli abilitativi edilizi (ovvero planimetria catastale antecedente il 1942 per edifici di epoca remota) e documentazione probatoria della destinazione d'uso dell'immobile e/o di eventuali condoni edilizi o interventi in sanatoria*
☐	*Altro (Specificare)*

BERGAMO	*04/04/2017*	U.O. IMMOBILIARE S.R.L. Sede Legale: Via G. Verdi, 14 24121 BERGAMO Uffici: Via F. Corridoni, 26 A 24122 BERGAMO Reg. Impr. di BG - C.F. - P.IVA 02667690166
Luogo	Data	

[6] Allegare copia leggibile del documento d'identità del dichiarante in corso di validità e permesso di soggiorno se straniero.

Cognome ZANETTI
Nome CHIARINO
nato il 26.07.1956
a (prov.) RC (43) e residente in ROMBIOLO (RC)
Cittadinanza ITALIANA
Residenza ROMBIOLO (RC)
via QUINTINO MOMBELLI, 35
Stato civile CELIBE
Professione ARTIGIANO
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura 1,72
Capelli CASTANI
Occhi VERDI
Segni particolari N.N.

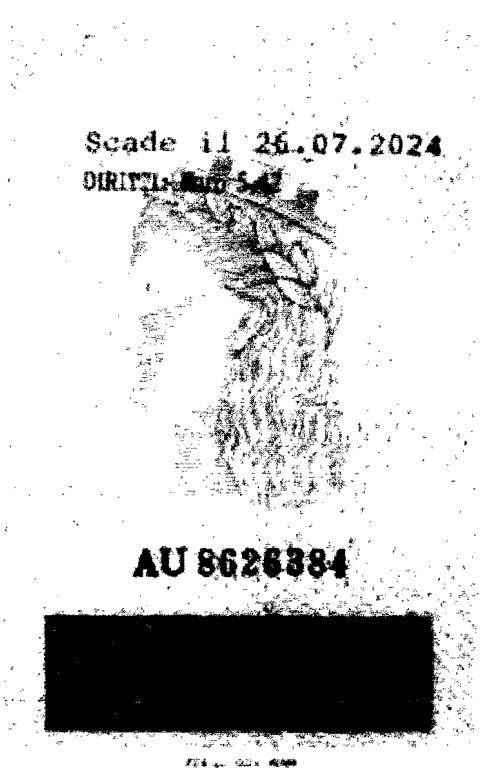
Firma del titolare
ROMBIOLO, li 17.06.2014
IL SINDACO

Impronta dito sinistro
Addetto - matricola

PG E0090799_2017

PG E0090799_2017

PG E0090799_2017


Scade il 26.07.2024
AU 8626384


CARTA D'IDENTITÀ
N° AU 8626384

Italia Nostra onlus
Sezione di Bergamo

Bergamo lì 3 aprile 2017
Prot. 11424

Spett.
COMUNE DI BERGAMO
protocollo@cert.comune.bergamo.it

Ufficio Progetto interventi Riqualificazione Urbana
ass.riqualif.edilizia.patrimonio@comune.bg.it

Ufficio Pianificazione Territoriale
ass.pianificazioneterritoriale.mobilita@comune.bg.it

OSSERVAZIONE A VARPGT09: VARIANTE PROGETTO URBANO DI RECUPERO E SISTEMAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO -VARIANTE AL PII "REDONA CENTRO 2" APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 20 FEBBRAIO 2017

Nello spirito di collaborazione, nell'interesse generale e nel rispetto del territorio in cui viviamo, si sottopongono all'attenzione di codesta spettabile Amministrazione le seguenti considerazioni da valutare come osservazioni alla variante in oggetto.

Presi in considerazione gli elaborati e la relazione pubblicata sul sito del Comune di Bergamo, l'Associazione Italia Nostra sez di Bergamo, ritiene di dover sottolineare con rammarico che il Piano Integrato d'intervento in oggetto, non tiene in alcun conto la presenza del manufatto medievale Canale (o Roggia) Serio che tanta parte ha avuto nel disegno urbanistico, storico e sociale del nostro territorio e che proprio in quel punto costituisce un elemento paesaggistico suggestivo e di grande pregio

Pur riconoscendo l'intento dei progettisti di riqualificare l'area industriale dismessa e recuperarne parte all'uso pubblico mettendo in relazione la presenza di ben due scuole, l'oratorio e la chiesa parrocchiale, spiace constatare che, ancora oggi, quando ormai è affermata la consapevolezza che la conoscenza, il recupero e la valorizzazione degli elementi strutturali che hanno generato la nostra città debba ritenersi obiettivo prioritario, la nostra associazione debba assumere il ruolo di censore per supplire alla mancanza di memoria storica.

L'importanza del Canale Serio, come di tutto il vasto reticolo idrico minore che scorre ancora per buona parte sotto le strade della nostra città, è documentata da un'ampia bibliografia e da una ricca cartografia, ben presente all'attuale amministrazione che di recente ne ha tracciato una mappatura aggiornata.

Tuttavia nel caso specifico del PII "Redona centro 2" non è prevista alcuna opera volta a

Via Ghislanzoni 37 - 24122 Bergamo
C.F. 80078410588 - P. IVA 02121101006
bergamo@italianostra.org
italianostrabergamo@pec.net
www.italianostrabergamo.org

PG E0090841_2017 PG E0090841_2017 PG E0090841_2017

sottolineare la presenza del Canale e il suo ruolo storico nella definizione anche di questo comparto urbano, anzi se ne prevede la copertura di un ulteriore tratto.

Tutto ciò premesso si OSSERVA e si chiede:

- l'eliminazione del parcheggio a raso posto tra l'edificio A3 e la via Berlese

- la conseguente pedonalizzazione di quel tratto della via Berlese espandendo di conseguenza la zona pedonale di Via Leone XIII fino al Canale

- la sua trasformazione in area verde con creazione di piazzola didattico/informativa (per le vicine scuole e comunque per tutti i cittadini) relativa al Canale e a tutto il reticolo minore della città

- utilizzare come strada viabile, in alternativa a quel tratto di Via Berlese, l'esistente tratto carrabile immediatamente a sud del tratto di canale



- l'eventuale rimozione di parte della copertura del Canale stesso (lungo Via Berlese) a

Via Ghislanzoni 37 - 24122 Bergamo
C.F. 80078410588 - P. IVA 02121101006
bergamo@italianostra.org
italianostrabergamo@pec.net
www.italianostrabergamo.org

compensazione della copertura in corrispondenza della nuova strada che verrà realizzata a ovest del comparto.

Con la convinzione di aver proposto un suggerimento utile ed importante, invitiamo i signori consiglieri comunali a riflettere approfonditamente sul merito della questione esposta e confidiamo nell'accoglimento della presente osservazione.

Con l'occasione porgiamo distinti saluti.

Italia Nostra Bergamo
La presidente
Maria Claudia Peretti

Via Ghislanzoni 37 - 24122 Bergamo
C.F. 80078410588 - P. IVA 02121101006
bergamo@italianostra.org
italianostrabergamo@pec.net
www.italianostrabergamo.org

COMUNE DI BERGAMO

Osservazioni agli strumenti urbanistici

ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.

Il sottoscritto[1]

Cognome	Nome	Luogo di nascita
Galimberti	Giancarlo	Bergamo

Data di nascita	Sesso (M/F)	Cittadinanza	Codice Fiscale
06/03/1939	M	Italiana	GLMGCR39C06A794N

Residente in

Comune	Via/Piazza	Civico	CAP	Provincia
Bergamo	Via Montello	5	24124	BG

Telefono	Fax	e-mail (PEC)
035.361477		

La sezione seguente deve essere compilata solo se il dichiarante non è la persona fisica

☐ Titolare: ☐ Legale rappresentante: ☒ Per conto di: Centro Anziani

Denominazione/Ragione sociale	Codice fiscale/Partita IVA
CENTRO ANZIANI "NEGRISOLI" di REDONA	95106530165

Sede legale

Comune	Via/Piazza	Civico	CAP	Provincia
Bergamo	Via Papa Leone Xiii	27	24124	BG

Iscritta alla CCIIAA di	Al numero

Telefono	Fax	e-mail (PEC)

PRESENTA OSSERVAZIONE[2]:

☐	Alla variante urbanistica agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 13 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☒	Al Piano attuativo in variante agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 14 comma 5 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☐	Al Piano attuativo conforme agli atti del Piano di Governo del Territorio (ai sensi dell'art. 14 comma 1 e 4 della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)
☐	Al Piano di zona per l'edilizia economica popolare e relative varianti (ai sensi dell'art. 13 comma 4, 5 5 bis della Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e s.m.i.)

In relazione al procedimento sottoindicato:

codice procedimento	Descrizione
P.I.I. 012 "REDONA CENTRO 2"	*Variante al Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2" adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 Reg. / n. 7 Prop. Del. in data 20/02/2017 e pubblicata in data 22/02/2017.*

I dati acquisiti saranno trattati in conformità alla normativa sulla Privacy (D. Lgs. 196 del 2003). Si veda http://territorio.comune.bergamo.it/privacy

[1] Se il procedimento viene presentato da più proprietari dell'immobile, allegare il modulo DTA-INT"*Ulteriori intestatari del procedimento*".

[2] Barrare solo una casella. Utilizzare moduli di osservazioni diversi per le diverse varianti urbanistiche in quanto hanno termini di scadenza per la presentazione differenti

PG E0090891_2017 PG E0090891_2017 PG E0090891_2017

Per l'immobile:[3]

☐ *Unità Immobiliare Urbana* ☐ *Intero edificio*[4] ☐ *Area*[4]

Sito in via/piazza	Numero civico	Piano

Ad uso[5]	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Categoria
						/

☐ *Ambito come da estratto aerofotogrammetrico allegato*

Contenuti dell'osservazione (Descrizione):

Al Sindaco del Comune di Bergamo dott. Giorgio Gori.

Il Centro Anziani "Negrisoli" si dichiara contrario al trasferimento della propria sede presso "un nuovo centro anziani di circa mq. 150" previsto nella Variante al Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2". Questa decisione è stata chiaramente espressa dai soci del Centro Anziani "Negrisoli", nel corso dell'Assemblea Annuale svoltasi venerdì 27 febbraio 2017 per l'approvazione del Bilancio 2016, per i seguenti motivi:

1. la collocazione attuale della sede del Centro Anziani "Negrisoli", posta nei locali del piano terra della palazzina del "Polo Civico Redona" in Via Papa Leone XIII, n. 27, viene considerata adatta e funzionale, in termini di disposizione e dimensione degli spazi, rispetto alle esigenze degli utenti del Centro Anziani;

2. la collocazione attuale del Centro Anziani "Negrisoli" viene valutata importante perché offre maggiori opportunità per l'integrazione e lo scambio di esperienze tra gli anziani e le variegate generazioni di cittadini coinvolti nelle molteplici realtà associative del nostro quartiere;

3. il Centro Anziani "Negrisoli" è parte integrante del quartiere e ritiene che la compartecipazione e condivisione anche fisica dei luoghi di incontro delle varie Associazioni del quartiere costituisce un requisito irrinunciabile per testimoniare una presenza significativa e storica della vita dei Redonesi. Tutto ciò non sarebbe pienamente realizzabile se il Centro Anziani "Negrisoli" venisse confinato altrove, in un pur "dorato esilio".

[3] Se il procedimento riguarda più immobili, allegare il modulo *"Ulteriori immobili oggetto di procedimento"*.
[4] Omettere il subaltemo e la categoria.
[5] Indicare la destinazione d'uso (es. Residenza - commerciale – territorio - ecc.)

Allegati obbligatori:	
☒	*n. 2 copie della presente istanza*
☒	*Copia delle osservazioni in formato word o pdf su cd*
☒	*Copia leggibile del documento d'identità del dichiarante*[6]
☒	*Delega del dichiarante (qualora diverso dal proprietario dell'immobile)*
☒	*Modulo ulteriori intestatari del procedimento*
☒	*Modulo ulteriori immobili oggetto di procedimento*
Ulteriori allegati (ove necessari):	
☐	*Documentazione catastale: estratti con individuazione dell'immobile oggetto di osservazione*
☐	*Documentazione urbanistica: estratti di PGT o di altri strumenti di pianificazione vigenti (ad es. PTC Parco dei Colli di Bergamo) con individuazione dell'immobile oggetto di osservazione*
☐	*Documentazioni fotografica specifica (estratti aerofotogrammetrico con localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione e repertorio fotografico relativo allo stato di conservazione degli immobili)*
☐	*Riferimenti ai titoli abilitativi edilizi (ovvero planimetria catastale antecedente il 1942 per edifici di epoca remota) e documentazione probatoria della destinazione d'uso dell'immobile e/o di eventuali condoni edilizi o interventi in sanatoria*
☒	*Altro (Specificare): Adesione Del Consiglio Direttivo Del Centro Anziani "Negrisoli"* *- Galimberti Giancarlo (Presidente)* *- Capello Tino (Vice-Presidente)* *- Beltrami Cesare* *- Capelli Claudio* *- Casu Marisa* *- Demontis Fabrizio* *- Monticelli Giosuè* *- Reggiani Augusto* *- Rota Piero*

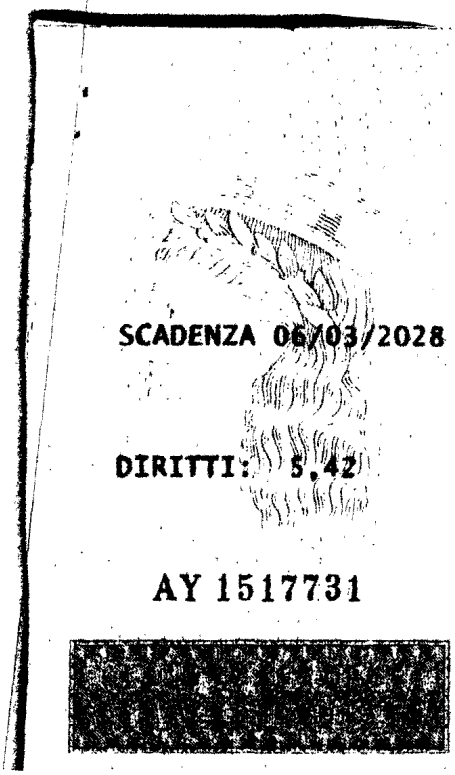
Redona-Bergamo	*03/04/2017*	Giancarlo Galimberti
Luogo	**Data**	**Il dichiarante**

[6] Allegare copia leggibile del documento d'identità del dichiarante in corso di validità e permesso di soggiorno se straniero.

Consiglio Direttivo del Centro Anziani "Negrisoli"

- Galimberti Giancarlo (Presidente)
- Capello Tino (vice-Presidente)
- Beltrami Cesare
- Capelli Claudio
- Casu Marisa
- Demontis Fabrizio
- Monticelli Giosuè
- Reggiani Augusto
- Rota Piero

	COGNOME	NOME	FIRMA
1	GALIMBERTI	GIANCARLO	
2	CAPELLO	TINO	
3	BELTRAMI	CESARE	
4	CAPELLI	CLAUDIO	
5	CASU	MARISA	
6	DEMONTIS	FABRIZIO	
7	MONTICELLI	GIOSUÈ	
8	REGGIANI	AUGUSTO	
9	ROTA	PIERO	



SCADENZA 06/03/2028

DIRITTI: 5,42

AY 1517731

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI

BERGAMO

CARTA D'IDENTITA'

N° AY 1517731

DI

GALIMBERTI

GIANCARLO

Cognome GALIMBERTI

Nome GIANCARLO

nato il 06/03/1939

(atto n. 408 P. 1 S. (--) 1939

a BERGAMO (BG)

Cittadinanza ITALIANA

Residenza BERGAMO

Via VIA MONTELLO N. 5

Stato civile CONIUGATO

Professione PENSIONATO

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1.75

Capelli GRIGI

Occhi CASTANI

Segni particolari NESSUNO



Firma del titolare

BERGAMO 10/03/2017

P. IL SINDACO

Impronta del dito indice sinistro

COMUNE DI BERGAMO
Anagrafe C. Identità

Ing. Adriano Pirotta
Via Quarenghi, 13
24122 Bergamo

Avv. Rocco Gargano
Via Guglielmo d'Alzano, 5
24122 Bergamo

Spett.le.
COMUNE DI BERGAMO
Palazzo Frizzoni,
Piazza Matteotti, 27
24122 BERGAMO

OGGETTO: Osservazione alla Variante al Programma Integrato di Intervento (PII) "Redona Centro 2" adottata con delibera C.C. n. 15 Reg. C.C./n. 7 Prop. Del. in data 20.02.2017.

I sottoscritti Ing. Adriano Pirotta e Avv. Rocco Gargano, in merito all'oggetto espone quanto segue:

premesso che:

- la delibera di adozione esplicita la vigenza del PII "Redona Centro 2", e conseguentemente della convenzione sottoscritta il 20 aprile 2009 per l'attuazione del PII in oggetto;
- nella medesima delibera, non vengono indicati i percorsi e gli atti esplicitati per adempiere alle forme necessarie di partecipazione delle parti sociali e di rappresentanza;
- nella medesima delibera viene menzionata una riduzione di volumetria complessiva, rispetto a quella stabilita nel PII convenzionato, da 42.500 mc a 40.000 mc.;
- nella medesima delibera viene indicato che la variante in oggetto non soggiace alla necessità di reperimento dello standard di qualità e della quota di residenza sociale stabiliti dal vigente Documento di Piano in quanto il PII è stato approvato prima dell'entrata in vigore del PGT;

considerato che:

- dalla convenzione di attuazione del PII, considerata vigente, si desume un crono programma che è stato disatteso in almeno tre punti fondamentali e inderogabili:

Comune di Bergamo
E0091269 04/04/2017
[VI.2/]

- ai sensi dell'art. 7 comma 2, il progetto di demolizione dei fabbricati dismessi, completo di piano di caratterizzazione ambientale, doveva essere presentato entro 270 giorni dal 28 maggio 2008 mentre, come risulta dalla relazione allegata alla variante adottata, il piano di caratterizzazione è stato presentato nel febbraio 2010, vale a dire circa 630 giorni dopo il maggio 2008. Inoltre, la bonifica non risulta, da quanto si evince dai documenti allegati alla Variante, al momento completata;
- il progetto della strada di collegamento tra via Berlese e via Galimberti doveva essere presentato, ai sensi dell'art. 7 comma 5 della convenzione sottoscritta, entro 270 dal 28 maggio 2008 e le opere completate entro 365 giorni dal rilascio del PdC relativo; a rafforzare l'inderogabilità di tale impegno, nella convenzione furono previste due ulteriori fidejussioni a garanzia per € 20.000. Di tutto questo non si ha traccia nei nuovi documenti posti ad integrazione della Variante adottata.
- il progetto della palestra di via don Guanella e dell'ampliamento del parcheggio di Goisis, ai sensi dell'art. 7 comma 8 della convenzione sottoscritta, doveva essere presentato entro 270 giorni dal 28 maggio 2008 e le opere completate entro un anno e 180 giorni dal rilascio dei PdC relativi; a rafforzare, anche in questo caso, l'inderogabilità di questo impegno, nella convenzione furono previste due ulteriori fidejussioni a garanzia. Di tutto questo non vi è traccia nei nuovi documenti posti ad integrazione della variante adottata.
- non è stata riscontrata traccia delle procedure attuate in termini di partecipazione e coinvolgimento delle parti sociali e del quartiere dopo la presentazione della proposta di variante;
- nelle NTA, All. A2, all'artt 2 e 3 vengono indicati i limiti di edificabilità del PII in termini di slp, non superiore complessivamente a mq 13.333,33. Questa indicazione contraddice quanto previsto nella delibera di adozione, nella quale si esplicita il nuovo limite edificatorio in termini di volume pari mc 40.000; infatti, per determinare il limite edificabile in slp, si è operata la divisione del volume per l'altezza tradizionale di mt 3,00, ma ciò contraddice la realtà e le NTA del Piano delle Regole vigente all'art. "8.2.6.- volume dell'edificio". In sostanza se venisse moltiplicata la slp indicata per l'altezza interpiano reale corrente nelle costruzioni di attuale edificazione e secondo le citate nta del PdR, si otterrebbe un volume superiore

a quello indicato in delibera di adozione (mc. 40.000) e, probabilmente, superiore anche a quello del PII cosiddetto vigente (mc. 42.500).

- dall'esame delle tavole allegate alla Delibera, emerge che alcune aree standard a verde pubblico sono sovrastanti piani interrati per autorimesse;
- la modifica degli elaborati del Piano dei Servizi non può essere considerata " correzione di errori materiali o rettifica di atti del PGT" in quanto vengono eliminati due servizi, quali la palestra e la residenza sociale e, quindi, può divenire variante urbanistica;

Considerato tutto quanto sopra, si può ipotizzare, innanzitutto, che la mancata attuazione degli obblighi convenzionali principali possa inficiare la vigenza della convenzione sottoscritta e che la mancanza delle azioni partecipative dopo il deposito della proposta di variante possa, anche, inficiare la validità in termini procedurali della delibera di adozione,

chiediamo che:

in prima istanza

1) venga annullata la delibera di adozione di Variante in quanto mancano i presupposti legati alle procedure partecipative e quelli di vigenza della convenzione del PII approvato nel 2008

in seconda istanza, qualora la prima sia considerata non accoglibile,

2) gli artt. 2 e 3 delle NTA All. A2, riportino l'indicazione del volume complessivo ammissibile in mc. 40.000 e la ripartizione dello stesso tra le varie funzioni sia indicata, specificatamente all' art. 3, in termini di percentuale volumetrica;
3) le aree standard a verde siano libere da volumi interrati.

Ringraziando anticipatamente per l'attenzione, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Bergamo, 04 aprile 2017

Ing. Adriano Pirotta

Avv. Rocco Gargano

ALLEGATO 1 - Estratto "Norme tecniche di attuazione" - Allegato "A2"
"P.I.I. - REDONA CENTRO" Variante adottata mediante D.C.C. del 22.02.2017

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 Norma generale

Le presenti Norme Tecniche di disciplinano l'attuazione del Programma Integrato di Intervento *"Redona Centro - Variante"*, relativo al comparto produttivo situato nel centro del quartiere di Redona, tra la via Berlese e la via papa Leone XIII, in variante al P.I.I. *"Redona Centro 2"*, approvato in data 21 aprile e convenzionato in data 20 aprile 2009.

Gli interventi previsti dal Programma Integrato dovranno essere attuati nel pieno rispetto delle clausole contenute nella convenzione urbanistica, della disciplina specifica dettata dalle presenti Norme Tecniche e delle previsioni urbanistico-edilizie fissate nelle tavole allegate alla variante al P.I.I. *C2 - "Progetto planivolumetrico"* e *C3 - "Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico"* del Programma Integrato; gli altri elaborati del P.I.I. hanno valore indicativo.

In caso di contrasto fra gli elaborati del Programma Integrato prevalgono, nell'ordine, la convenzione urbanistica, la tavola allegata alla variante al P.I.I. *C2 - "Progetto planivolumetrico"*, le presenti Norme Tecniche e la tavola allegata alla variante al P.I.I. *C3 - "Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico"*.

Per quanto non previsto dalle clausole dalla convenzione urbanistica, integrate dalle N.T.A. e dagli elaborati di progetto sopra richiamati, si applicano le normative vigenti nel Comune di Bergamo all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, Denuncie di Inizio Attività e/o altri titoli abilitativi edilizi.

Art.2 Elementi prescrittivi e parametri d'intervento del Programma Integrato

Gli elementi prescrittivi e non modificabili del Programma Integrato sono costituiti dai seguenti parametri essenziali:

- ~~Superficie lorda di pavimento complessiva~~ Volumetria complessiva fuori terra degli interventi di nuova edificazione privata, non superiore a ~~mq. 43.333,33~~ 40.000,00 mc;
- Altezze massime degli edifici, stabilite per ciascuno dei lotti individuati nella tavola *C2 - "Progetto planivolumetrico"* come segue:
  - lotto A, edifici A1-A2, piani 5
  - lotto A, edificio A3 piani 2
  - lotto B, edifici B1-B2 piani 7
  - lotto C, edifici C1-C2-C3 piani 7
- Superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste entro il perimetro del Programma Integrato, non inferiore a mq. 8.327,55.

volumetria complessiva pari a 40.000, 00 mc
In aggiunta alla ~~superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 48.333,33~~ a destinazione privata, è prevista la realizzazione di un "Centro Anziani" con una s.l.p. di mq. 150,00 circa.
Le destinazioni d'uso degli edifici previsti dal Programma Integrato sono riportate nel successivo art. 3, nel quale sono anche definiti i limiti entro i quali le destinazioni stesse possono essere modificate.
Nell'esecuzione del Piano di Recupero non trovano applicazione i parametri delle *Norme PROb* del *Piano delle Regole* del *PGT*, relativi alla *Superficie fondiaria (F)*, alla *Superficie coperta (SC)*, all'*Indice di edificabilità (Ef)*, all'*Indice di permeabilità (Ip)*, al *Rapporto di copertura (RC)*, alla *Densità arborea e arbustiva (Da e Dar)*.

Art.3 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici realizzati all'interno del Programma Integrato sono stabilite, con riferimento alle tipologie di cui all'art. 15 delle *Norme PROb* del *Piano delle Regole*, come segue:

- *Residenza libera Ra*, per una ~~superficie lorda di pavimento di mq. 44.500,00~~ volumetria pari a 86,25% di 40.000,00 mc, pari a 34.500,00 mc;
- *Residenza Rb a prezzo di cessione convenzionato*, per una ~~superficie lorda di pavimento~~ di ~~mq. 666,66~~ volumetria pari a 6,25% di 40.000 mc, pari a 2.500 mc
- *Attività terziarie, direzionali e commerciali*, per una ~~superficie lorda di pavimento di mq. 1.000,00~~ volumetria pari a 7,50% di 40.000 mc, pari a 3.000 mc, precisandosi che in esse sono comprese tutte le funzioni del *terziario per attività Ta*; del *terziario per uffici Tu*; del *terziario ricettivo Tr*, limitatamente alle attività *Tr1a, Tr1b, Tr1c, Tr2a-Tr2b-Tr2c, Tr1b*; del commercio per *esercizi di vicinato C1* e delle *medie strutture di prossimità C2a*.

Ferma restando la superficie lorda di pavimento destinata alla *residenza Rb a prezzo di cessione convenzionato*, è sempre consentito modificare le destinazioni d'uso previste dal Programma Integrato nei limiti di seguito indicati:

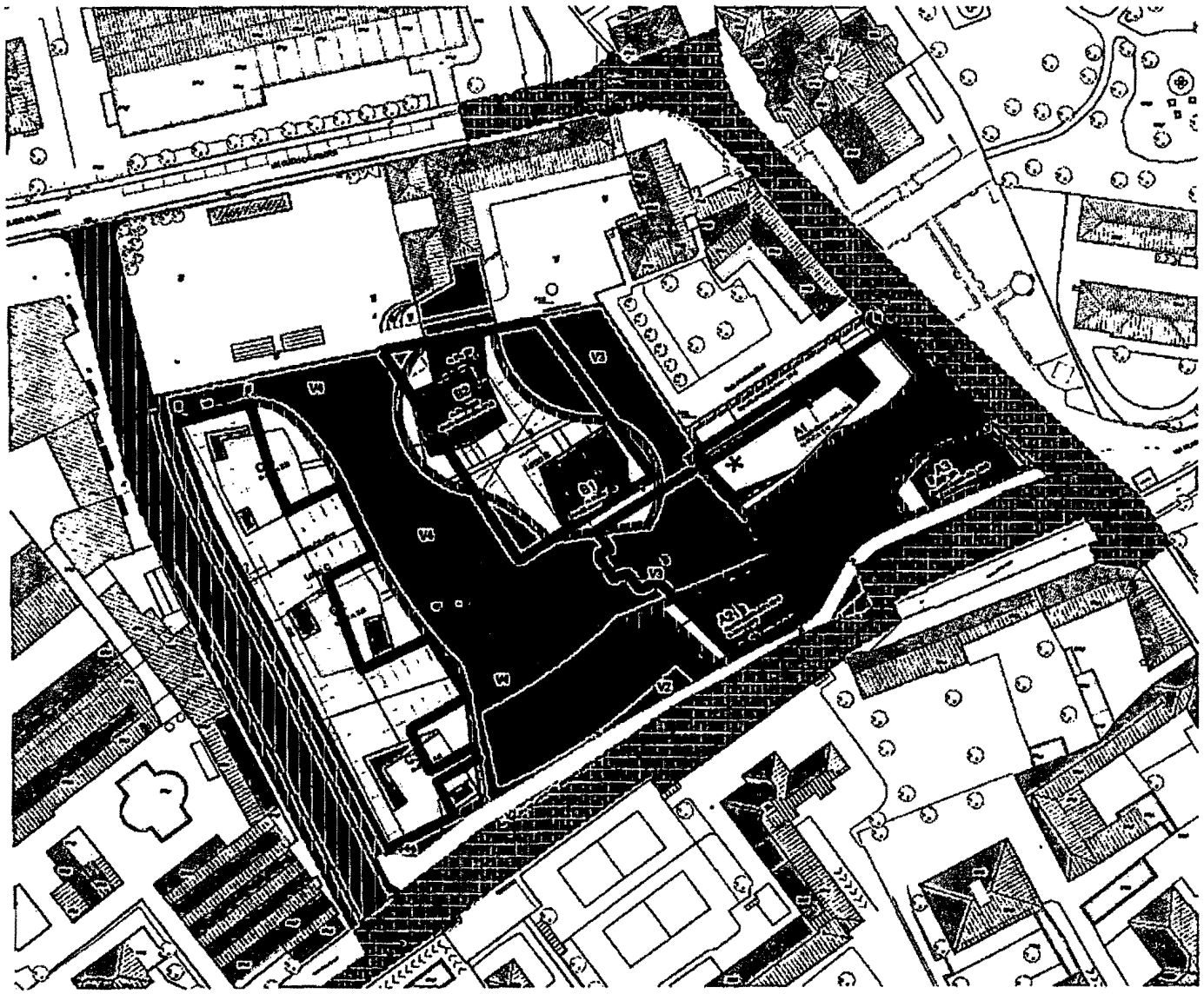
- Trasferire alla *residenza libera Ra* una parte non superiore a mq. 500 della superficie lorda di pavimento prevista per le funzioni terziarie,direzionali e commerciali sopraindicate;
- Trasferire una parte della superficie lorda di pavimento destinata a *residenza libera Ra* alle funzioni terziarie,direzionali e commerciali sopraindicate, fino a raggiungere una s.l.p. totale per tali destinazioni non superiore a mq. 2.000, previo adeguamento,se necessario, della dotazione di standards urbanistici quantificati e riportati nelle tavola "C2 – Progetto Planivolumetrico", come previsto all'art.6, secondo comma della convenzione urbanistica;

E' inoltre sempre ammesso, all'interno della superficie lorda di pavimento complessiva a destinazione privata, la realizzazione di *servizi S* a scala locale, così come declinati dal vigente *Piano dei Servizi*.

Art.4 Modificazioni ex art. 14, comma 12, L.R. 12/2005

Le modifiche ai parametri essenziali e non modificabili di cui al primo comma del precedente art. 2 sono approvate con la procedura di variante al Programma Integrato.

ALLEGATO 2 - Estratto tav. C02 "Progetto Planivolumetrico" P.I.I. "Redona centro - Variante" Variante adottata mediante D.C.C. del 22.02.2017



Perimetro aree autorimesse private interrate

LEGENDA

DATI TECNICI ED ECONOMICI

STATO DI FATTO

1. STATO DI FATTO DELL'AREA

• Superficie territoriale		mq	17.819,72
• Volume dei fabbricati preesistenti demoliti		mc	79.763,40

2. PREVISIONI del P.I.I. vigente "REDONA CENTRO 2"

• Volume edificabile complessivo		mc	42.500,00
• Destinazioni d'uso	• residenza libera	mc	35.500,00
	• residenza sociale in affitto convenzionato	mc	2.500,00
	• attività commerciali e terziarie	mq	1.500,00
• Altezza massima degli edifici		piani	7
• Standards urbanistici reperiti in sito		mq	9.145,96

PREVISIONI DEL P.I.I. "REDONA CENTRO - VARIANTE

1. SUPERFICI - DESTINAZIONI D'USO - ALTEZZE

• ***Superficie lorda di pavimento a destinazione privata***		mq	13.333,33
• Destinazioni d'uso	• residenza libera, s.l.p.	mq	11.500,00
	• residenza convenzionata in cessione, s.l.p.	mq	833,33
	• attività commerciali e terziarie, s.l.p.	mq	1.000,00
• Altezza massima degli edifici		piani	7
• Standard qualitativo	• Centro Anziani nell'edificio A1, s.l.p.	mq	150,00

2. STANDARDS URBANISTICI

STANDARDS DOVUTI - Piano dei Servizi (PS0b) Art. 8.1

• Attività terziarie in genere	mq.	1.000	x	100%			mq.	1.000,00
• Residenza								
volume teorico	mq.	12.333	x	3,00	= mc.	37.000		
abitanti teorici	mc.	37.000	:	150	= ab.	247		
standards dovuti			ab.	247	x mq/ab.	26,50	mq.	6.536,66
• Totale standards dovuti							mq.	7.536,66

STANDARDS REPERITI

• Aree a verde e spazi pedonali	- Pz 1	mq.	760,58		
	- Pz 2	mq.	483,19		
	- V1	mq.	43,98		
	- V2	mq.	130,84		
	- V3	mq.	2.998,77		
	- V4	mq.	1.675,69		
	- V5	mq.	29,74		
	- C1	mq.	609,70	mq.	6.732,49
• Aree a parcheggio di uso pubblico	- P1	mq.	904,82		
	- P2	mq.	307,79		
	- P3	mq.	199,76		
	- P4	mq.	21,79	mq.	1.434,16
• Standard qualitativo	- Centro Anziani nell'edificio A1			mq	150,00
• Totale aree a standards reperite				mq.	8.316,65

VERIFICA AREE A STANDARDS

• aree reperite	mq.	8.316,65
• aree dovute	mq.	7.536,66
• eccedenza	+mq.	779,99

3. DOTAZIONE PARCHEGGI

DOTAZIONE RICHIESTA - Piano dei Servizi (PS0b) Art. 8.1

- Attività terziarie e commercio di vicinato	mq.	1.000	x	50%		mq.	500,00
- Residenza	ab.	247	x mq/ab.	3,00		mq.	740,00
- Totale dotazione richiesta						mq.	1.240,00

VERIFICA PARCHEGGI

- parcheggi reperiti	mq.	1.434,16
- parcheggi dovuti	mq.	1.240,00
- eccedenza	+mq.	194,16

4. SUPERFICIE PERMEABILE

DOTAZIONE RICHIESTA, 30% della superficie territoriale del P.I.I.

- superficie permeabile reperita					mq.	5.458,00
- superficie permeabile minima	SI	mq	17.819,72	x 30%	mq.	5.345,92
- eccedenza					+mq.	112,08

5. INTERVENTI EDILIZI DEL PROGRAMMA INTEGRATO

- *Edificio A1, destinazione residenza libera Ra, commercio C1, terziario Ta.1, Ta.2, Tu.1, Tr.2*
  - area di pertinenza privata — mq 1.272,72
  - Slp indicativa — mq 2.184,00
  - altezza massima — piani 5

- *Edificio A2, destinazione residenza libera Ra, commercio C1, terziario Ta.1, Ta.2, Tu.1, Tr.2*
  - area di pertinenza privata — mq 585,77
  - Slp indicativa — mq 1.290,00
  - altezza massima — piani 5

- *Edificio A3, destinazione commercio C1, terziario Ta.1, Ta.2, Tu.1, Tr.2*
  - area di pertinenza privata — mq 413,08
  - Slp indicativa — mq 200,00
  - altezza massima — piani 2

- *Edifici B1 - B2, destinazione residenza libera Ra e residenza convenzionata Rb*
  - area di pertinenza privata — mq 1.902,55
  - Slp indicativa — mq 3.483,00
  - altezza massima — piani 7

- *Edifici C1 - C2 - C3, destinazione residenza libera Ra e residenza convenzionata Rb*
  - area di pertinenza privata — mq 3.607,43
  - Slp indicativa — mq 6.176,00
  - altezza massima — piani 7

6. AREE DA CEDERE - AREE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO

A. AREE PUBBLICHE DA CEDERE

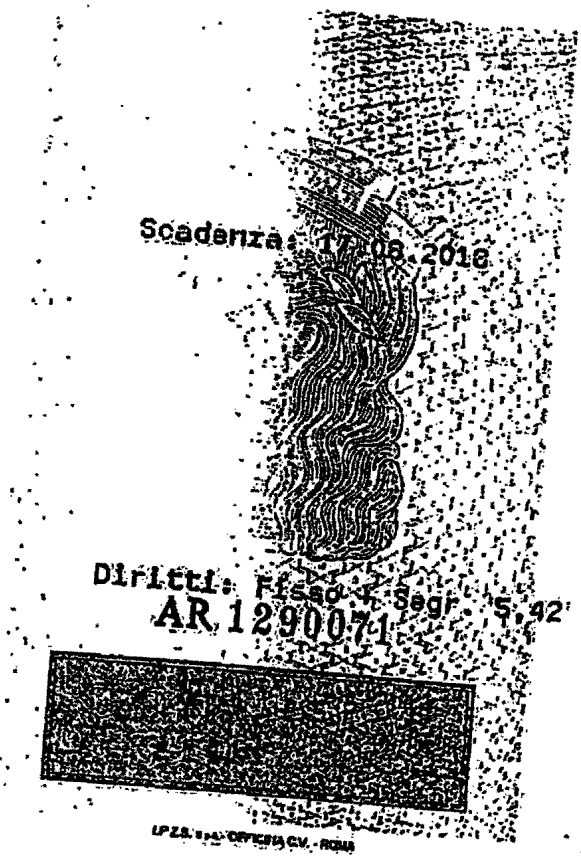
- Strada e marciapiedi	mq.	1.871,56	
- piazza Pz1	mq.	760,58	
- Parcheggio P1	mq.	904,82	
- Parcheggio P2	mq.	307,79	
- Parcheggio P3	mq.	199,76	
- Parcheggio P4	mq.	21,79	
- Verde V1	mq.	43,98	
- Verde V2	mq.	130,84	
- Verde V5	mq.	29,74	
- Percorsi pedonali e ciclabili C1	mq.	609,70	
		mq.	4.880,56

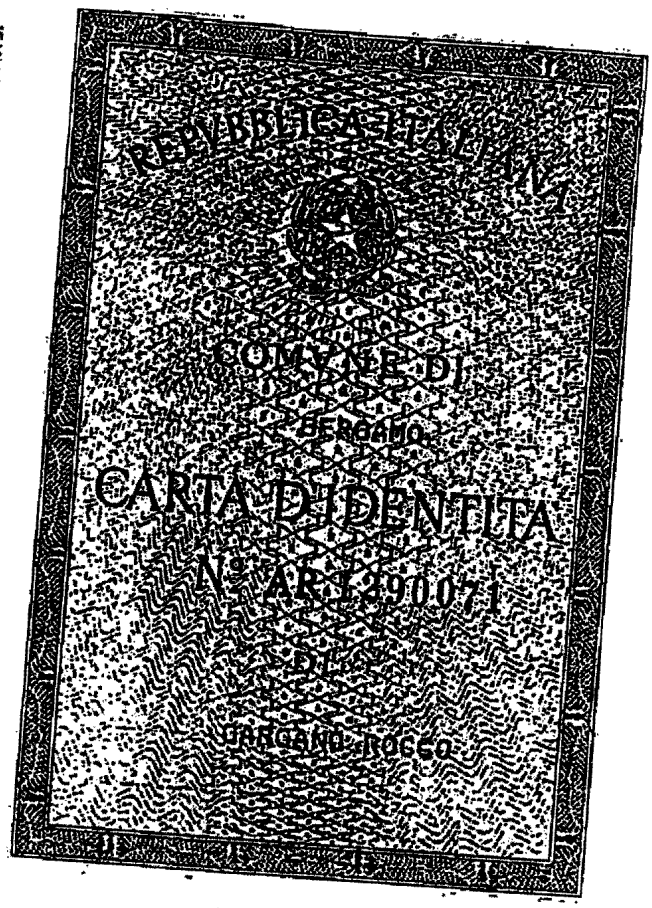
B. AREE PRIVATE DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO

- piazza Pz2	mq.	483,19	
- Verde V3	mq.	2.998,77	
- Verde V4	mq.	1.675,69	
	mq.		5.157,65

C. AREE DI INTERVENTO ESTERNE AL P.I.I.

- Via Leone XIII	mq.	2.008,87	
- Via Berlese	mq.	3.167,89	
	mq.		5.176,76





Cognome GARGANO
Nome ROCCO
nato il 07.02.1972
(atto n. 48 P. 1 S. A 1972)
a BERGAMO (BG)
Cittadinanza ITALIANA
Residenza BERGAMO (BG)
Via GIANBATTISTA MORONI 130
Stato civile LIBERO
Professione AVVOCATO

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1.83
Capelli CASTANI
Occhi MARRONI
Segni particolari NESSUNO



Firma del titolare

BERGAMO il 18.08.2006

P. IL SINDACO

Impronta del dito indice sinistro

Cognome PIROTTA

Nome ADRIANO

nato il 26/06/1953

(atto n. 1112 P. 1 S. A 1953)

a BERGAMO (BG)

Cittadinanza ITALIANA

Residenza BERGAMO

Via VIA SAN GEROLAMO MIANI N. 5

Stato civile CONIUGATO

Professione INGEGNERE CIVILE

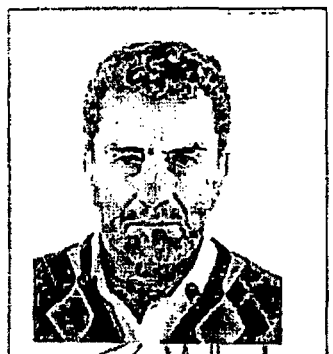
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1.75

Capelli BRIZZOLATI

Occhi CASTANI

Segni particolari NESSUNO



Firma del titolare

BERGAMO, 02/03/2015

Impronta del dito indice sinistro

P. IL SINDACO

COMUNE DI BERGAMO Anagrafe e Identità

SCADENZA 26/06/2025

DIRITTI: 5,42

AV 6474376

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI BERGAMO

CARTA D'IDENTITA'

N° AV 6474376

DI

PIROTTA

ADRIANO

Crippa Paolo
architetto

Via G. Marconi n.107
24020 – RANICA (BG)
Tel.fax. 035 3692021 e.mail: studioarchcrippa@libero.it
Ord. Prof. Arch. di Bg. N.1209
P.iva: 02765730169 - C.F. CRP PLA 64A25 A 794K

Spett. Direzione Pianificazione Urbanistica
COMUNE DI BERGAMO
Piazza Matteotti n. 3
protocollo@cert.comune.bergamo.it

Variante al Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2"
OSSERVAZIONE

Il sottoscritto dott. arch. Paolo Crippa, libero professionista con studio tecnico in Ranica (BG) via Marconi n.107, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n.1209, per nome e per conto del Rag. ALBRICCI OSCAR MARIO, nato a Valbondione il 11/10/1965, C.F.: LBR SRM 65R11 L544N, Legale Rappresentante della società ALBRICCI & RAVASIO S.r.l. con sede a BERGAMO in Via E. Fermi n. 7/a, C.F. - P.IVA 03180750162, nella sua qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio "LA CORTE DI REDONA" sito in Bergamo" sito in Bergamo via Leone XIII n.4, su incarico del sopracitato condominio; preso atto degli elaborati posti in pubblicazione relativi al PII in oggetto di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 Reg. / n. 7 Prop. Del. in data 20/02/2017; con la presente, ai sensi della vigente normativa in materia, avanza la seguente osservazione premesso che:

a) l'ambito oggetto di Programma Integrato di Intervento è ubicato in prossimità del condominio istante e le urbanizzazioni da esso previste fuoriescono dal perimetro di proprietà dei promotori per coinvolgere le centralità del quartiere di Redona programmando un lodevole processo di generale riqualificazione del contesto;
b) l'intervento trasformativo si colloca a monte del condominio osservante, in quota privilegiata rispetto alle aree pubbliche in cui sono previste le urbanizzazioni, configurandosi quale importante, e forse unica e/o irripetibile, opportunità per risolvere le criticità e carenze infrastrutturali delle reti impiantistiche e di gestione delle acque meteoriche ascritte al comparto urbano di riferimento;
c) le recenti modificazioni del clima e delle precipitazioni impongono una più generale riflessione sul tema degli smaltimenti, laminazione e deflussi delle acque meteoriche per ovviare ai sempre più frequenti episodi di allagamento e devastazione di interi comparti urbani a danno delle proprietà private;
d) il condominio istante è recentemente sempre più volte vittima di distruttivi allagamenti generati da veri e propri "fiumi d'acqua" provenienti dalla pubblica via che, insinuandosi dal portone di accesso al condominio, devastano la storica corte condominiale riversandosi successivamente nei piani interrati del fabbricato provocando ingenti danni a beni mobili ed immobili di proprietà privata. Studi ed analisi appositamente commissionati hanno permesso di comprendere che i diversi e ripetuti interventi di asfaltatura e/o modellazione del sedime stradale di via Leone XIII, succedutesi negli anni, hanno determinato un notevole abbassamento della quota di imposta degli storici ed immutati portone e androne di accesso al comparto immobiliare, rispetto a quella della sede stradale la quale

(come se già questa criticità non bastasse), registra anche un profondo avvallamento proprio in corrispondenza del citato ingresso (civico 4) che, i rilievi plano altimetrici, hanno evidenziato come posto ad una quota di ben 40 cm inferiore rispetto a quella dell'incrocio tra la via Leone XIII e la via Corridoni. Ne consegue che in caso di piogge intense, rapide e copiose, con sovra pressioni della fognatura, oggi sempre più frequenti, le superfici condominiali in esame vengono allagate da importantissime e devastanti masse d'acqua che arrivano a coinvolgere tutte le attività commerciali aventi vetrine facciate sulla pubblica via; un'area cortiliva di circa 500 mq (per un battente di circa 30 cm); ed uno spazio interrato di circa 700 mq che, nell'ultimo episodio calamitoso, ha registrato un battente d'acqua e fango di circa 70 cm; generando un accumulo complessivo di circa 650 m3 d'acqua e fango pur in presenza di significative vasche di laminazione, già a suo tempo realizzate dal condorninio, utili a stoccare ulteriori 45/50m3 d'acqua praticamente a favore dell'intero ambito urbano di riferimento. Per comprendere l'entità di quanto in discussione basti pensare che l'ultimo episodio accorso il 9 agosto 2016 ha generato, a tutti e due i condomini che costituiscono il complesso immobiliare, danni alle reti di smaltimento dei reflui e acque bianche; alle pompe di sollevamento e rilancio delle acque laminate; alle apparecchiature della piattaforma di sollevamento delle autovetture; ai gruppi di continuità; all'impianto antincendio tipo sprinkler resi non più operativi; agli intonaci e verniciature; senza poi contare quelli a sfavore dei singoli condomini per i danni arrecati ai veicoli presenti nelle n.19 autorimesse esistenti ovvero il deterioramento di quanto depositato nelle cantine, nei magazzini e nelle attività commerciali ivi presenti;

OSSERVA E CHIEDE

1. di estendere ed ulteriormente approfondire le valutazioni già operate dal Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2" in ambito di urbanizzazioni, infrastrutture ed impianti a rete, inserendo tra le sue analisi anche quelle necessarie a risolvere le criticità pregresse ascritte all'intero ambito di quartiere ed in specifico all'area compresa tra l'attraversamento della Roggia Serio Grande sulla via Leone XIII e l'incrocio posto sulla via Corridoni;
2. di individuare e porre a carico del promotore dell'iniziativa immobiliare concrete risoluzioni ai sempre più frequenti allagamenti verificatesi a danno del condominio "La Corte di Redona", ubicato in via Leone XIII con accesso dal civico 4, inserendole quali priorità dell'Amministrazione utili ad incrementare la "sicurezza" dei cittadini residenti in zona e la "difesa" dei loro beni, anteponendo alle pur gradite operazioni di riqualificazione estetico/percettiva dei contesti in esame, le dovute ed indispensabili politiche di tutela della salute pubblica e protezione dei cittadini utili a scongiurare ulteriori eventi calamitosi e futuri aspri contenziosi;
3. di fornire riscontro alla presente quale osservazione e garantire agli osservanti una diretta informativa circa gli esiti di un suo eventuale accoglimento anche illustrando/concordando le soluzioni tecniche adottate nelle modalità comunicative che verranno ritenute più opportune.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore integrazione e/o chiarimento si inoltra la presente confidando in un benevolo accoglimento.

Allegati:

1. Appendice all'osservazione di inquadramento del condominio osservante;
2. Tavola grafica - Rilievo topografico stato di fatto allegata allo studio ed analisi delle problematiche di allagamento riscontrate presso il Condominio "La Corte di Redona"

Ranica li 04/04/2017

Paolo Crippa
architetto

PAOLO CRIPPA
ORDINE BERGAMO
ARCHITETTO
N° 1209

L'Amministratore
Albricci Oscar Mario

L'AMMINISTRATORE
ANAC

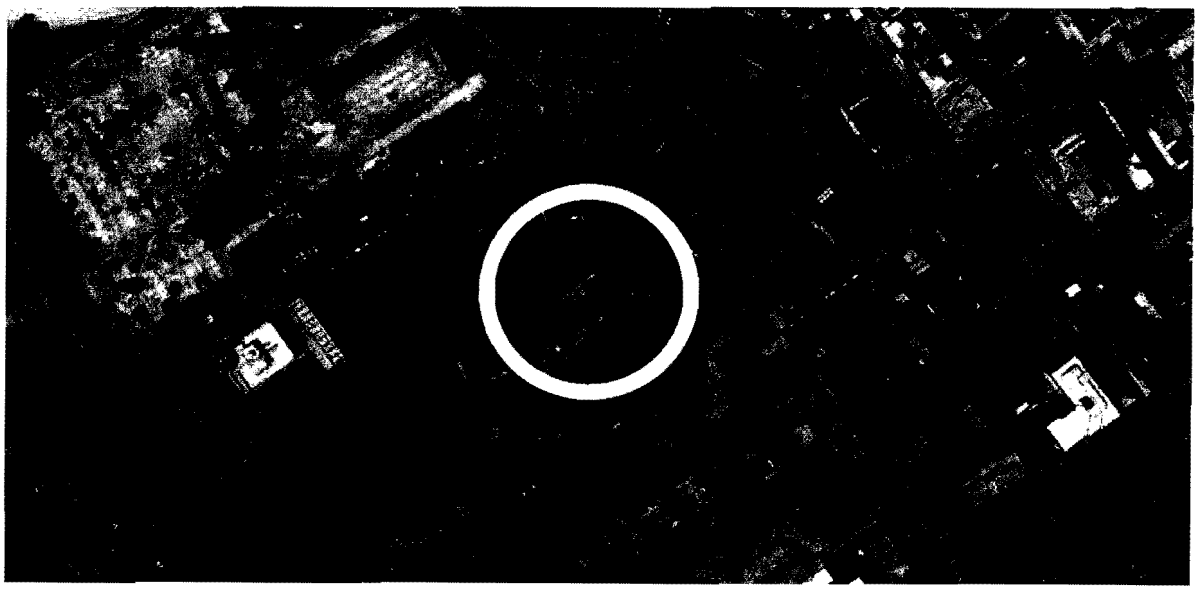
Appendice della osservazione alla variante del PII "Redona Centro 2"

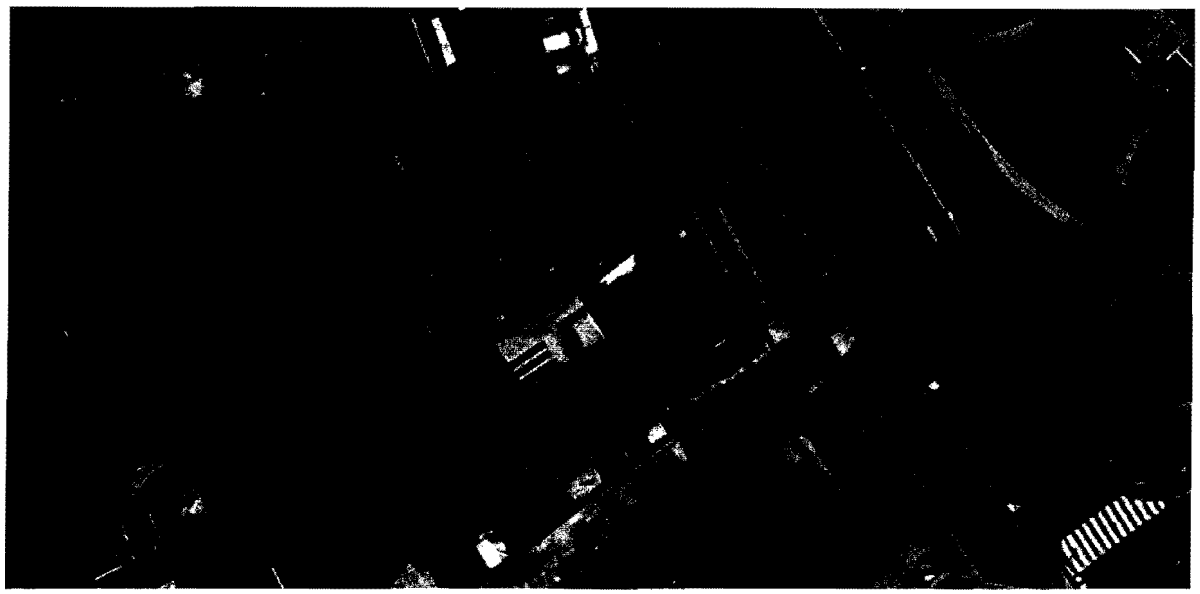
Condominio "La Corte" di Redona
Bergamo via Leone XIII n.4

1.1. Inquadramento territoriale

Il fabbricato oggetto di analisi è parte di un più ampio storico complesso immobiliare avente impianto di epoca remota attestato nei pressi dell'incrocio tra le vie Papa Leone XIII e Francesco Corridoni (primaria arteria dello storico collegamento tra la città e la Valle Seriana) posto nel quadrante orientale del territorio cittadino più densamente urbanizzato e compreso entro il centro edificato. Il comparto edilizio dispone di un solo accesso (sia veicolare che pedonale) possibile dalla via Leone XIII attraverso un portone, posto al civico 4, che risulta oggi, dopo i diversi interventi di modellazione ed asfaltatura della sede viaria, essere ad una quota ribassata rispetto al sedime stradale. Utile risulta sottolineare che l'ingresso in argomento presenta ancora la conformazione, caratteristiche e quote risalenti ad epoca remota stante gli interventi di recupero avvenuti internamente alla corte.

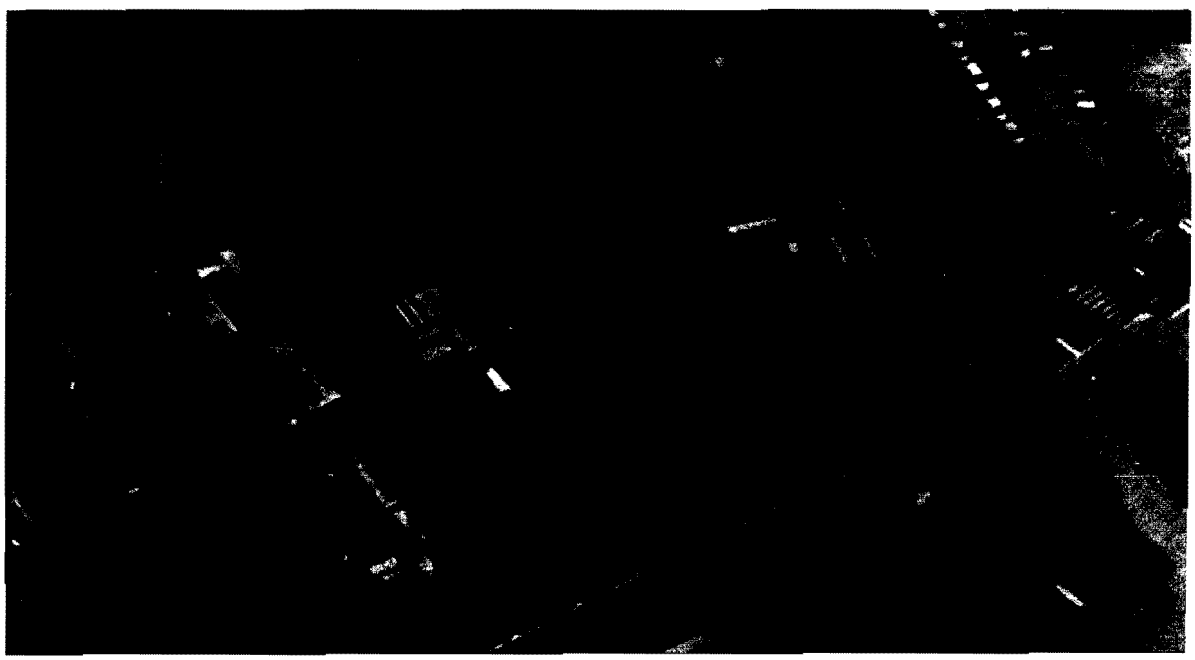
Ortofotogrammetrico con evidenziato il fabbricato oggetto di analisi (fonte googlemaps)



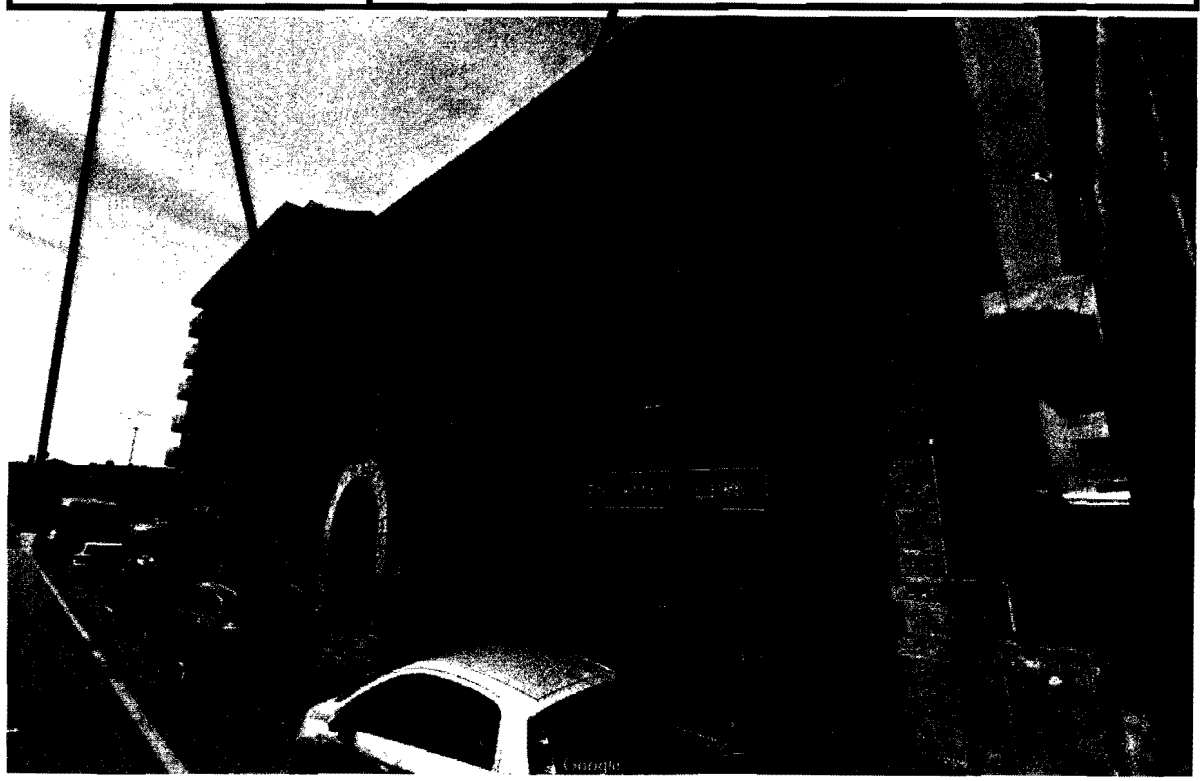


Ortofotogrammetria e visione assonometrica di insieme del complesso immobiliare oggetto di analisi (fonte googlemaps)

Nello specifico la porzione in analisi è stata oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che ha comportato il la sostituzione delle strutture preesistenti in favore di un edificio con medesimo impianto planimetrico a U, a due/tre livelli fuori terra (con prevalente destinazione residenziale) ed un piano totalmente interrato, nel quale trovano sede le cantine e le autorimesse dello stabile aventi accesso veicolare per tramite di una piattaforma elevatrice monta auto ubicata nella corte interna.



L'incrocio su via Corridoni risulta essere a quota più elevata di oltre 30 cm rispetto alla quota del marciapiedi in prossimità dello stabile	*Nel corso degli anni le modellazioni della sede stradale e le riasfaltature succedutesi hanno generato un innalzamento della sede stradale rispetto alla quota dell'accesso alla corte storica un tempo posta in posizione sopralzata. Tale condizione sufficiente a generare disastrosi afflussi incontrollati di acqua e fango dal suolo pubblico verso la proprietà privata più volte allagata*

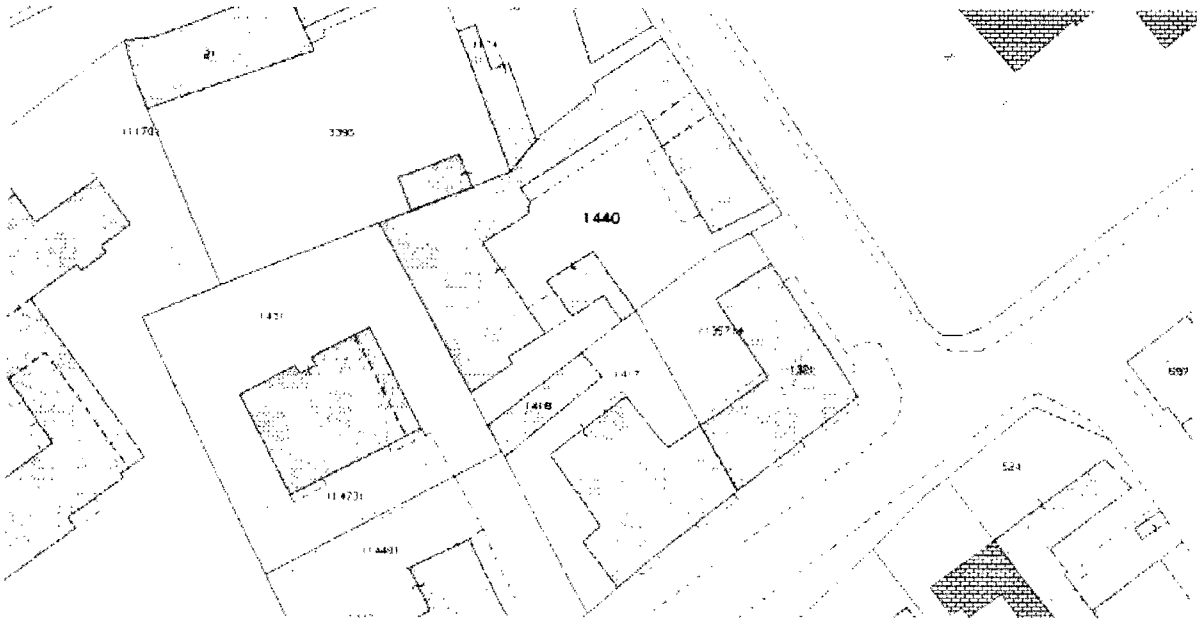


presa fotografica dell'accesso al comparto immobiliare possibile unicamente dal civico 4 della via Leone XIII (fonte googlemaps)

La porzione in esame è contigua, nella cortina edilizia posta a nord, con la rimanente porzione di fabbricato che si spinge sino a prospettare sulla via Leone XIII la quale è invece rimasta inalterata anche nelle strutture portanti che conservano il pregevole porticato interno, rivolto verso la corte comune, peraltro impreziosito da affreschi e decori, facente parte di un diverso e separato condominio diversamente amministrato.

1.2. Inquadramento catastale

La situazione catastale vede tutto il comparto edilizio (storico conservato e nuovo ricostruito) facente parte del mappale meglio identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo - Sezione Territorio e Servizi Catastali - al foglio 25 del Comune Censuario di Bergamo con la particella 1440 a sua volta suddivisa nei diversi subalterni che attestano ed identificano le singole unità immobiliari.



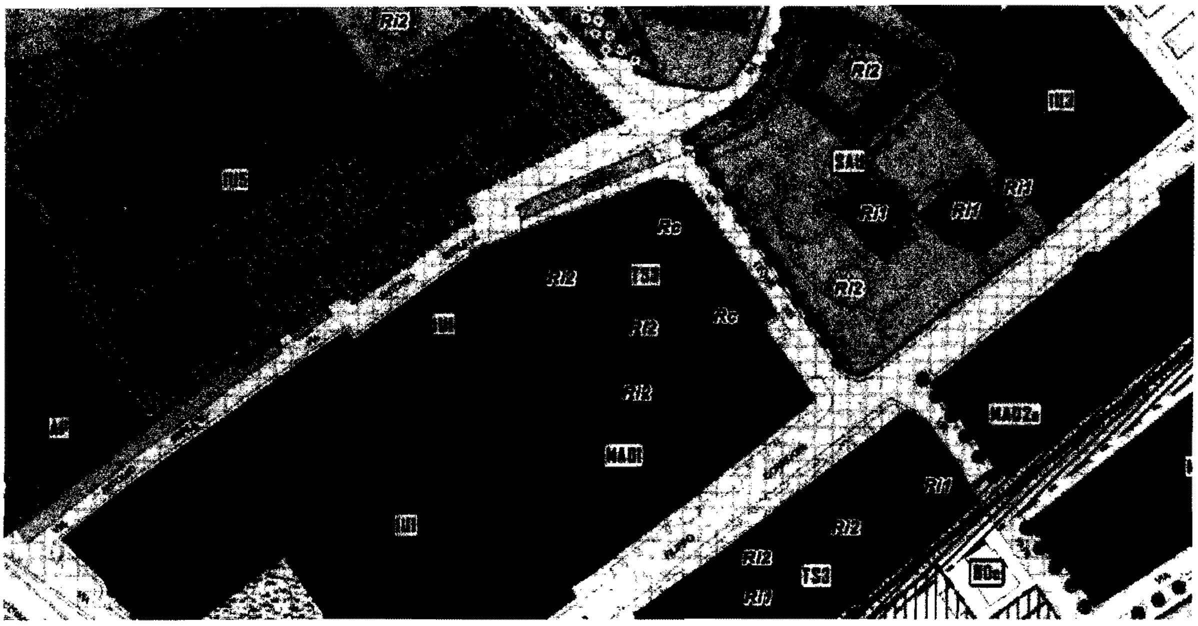
L'estratto mappa catastale evidenzia l'assenza di frazionamenti interni alla corte tutta facente capo al mappale 1440 (fonte Sister)

1.3. Inquadramento urbanistico ed edilizio

Il Piano di Governo del Territorio vigente inserisce l'immobile in esame entro il Sistema Insediativo della Città storica antica e moderna, TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione, generando la seguente situazione normativa e regolamentare:

- ASSETTO URBANISTICO GENERALE
  - Sistema Insediativo, Città storica antica e moderna, TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione; PROb - Norme (Artt: 24.1.3) (Pg: 66, 67, 61, 62, 63, 64, 65);
  - Sistema Insediativo, Città Consolidata, MADI - Tessuto semiaperto a medio-alta densità; Indice edificabilità: EF= 1 ,30 (mq/mq); Altezza: H=6; Rapporto copertura: RC=35; Indice permeabilità: Ip=30; Indice densità arbustiva: Dar= 1 arbusto/100 mq; Indice densità arborea: 1 albero/1 00 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti PROb- Norme (Artt: 28.1.3) (Pg: 80, 81, 75, 76, 77, 78, 79);
  - Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente PROb- Norme (Artt: 57.1.1) (Pg: 134, 140, 141);

Estratto del Piano delle Regole – P.G.T. (fonte SIGI Comune di Bergamo)



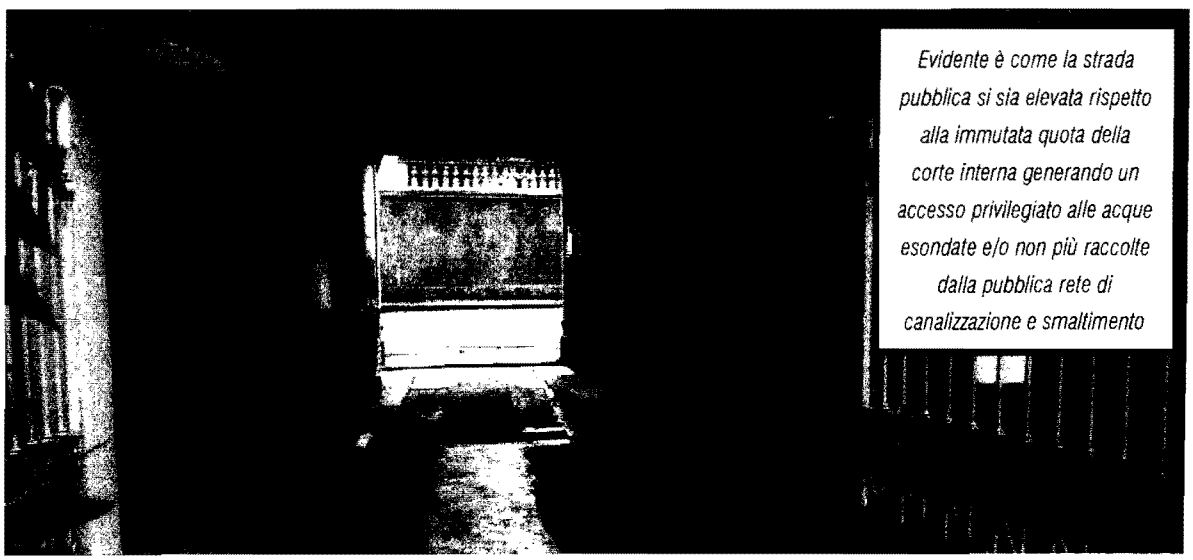
- CENTRO ABITATO (art. 3 D.Lgs. 285/92 e s.m.i, art. 5 DPR 495/92 e s.m.i.) l'area è all'interno del perimetro del centro abitato PROb- Norme (Artt: 19.1) (Pg: 53);
- CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865171) l'area è all'interno del perimetro del centro edificato PROb - Norme (Artt: 19.2) (Pg: 53);
- MODALITÀ DI INTERVENTO Re- Risanamento conservativo PROb- Norme (Artt: 10.1.4) (Pg: 31, 32, 33) ovvero Ri2 - Ristrutturazione di tipo conservativo PROb- Norme (Artt: 10.1.5bis) (Pg: 31, 32, 34);
- VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea) con limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea PROb- Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 139, 140);
- ZONE DI RECUPERO Ambito urbano nel quale sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica PROb- Norme (Artt: 10.1.10, 23.1) (Pg: 31, 32, 36, 61);
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68) Zona- A e B - PROb- Norme (Artt: 62) (Pg: 143)
- CLASSIFICAZIONE SISMICA: Classe sismica- Z4 L2-3 SGO - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97);
- FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe geologica – 3a - SGO- Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96);
- STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP) - Classe - bassa - SPO- Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)

Vista della corte interna con particolare della piattaforma elevatrice nella quale defluiscono le acque provenienti dalla strada pubblica che invadono la corte interna devastando poi gli spazi interrati



Il fabbricato in esame è pervenuto allo stato attuale in forza di ristrutturazione complessiva eseguita in forza di:

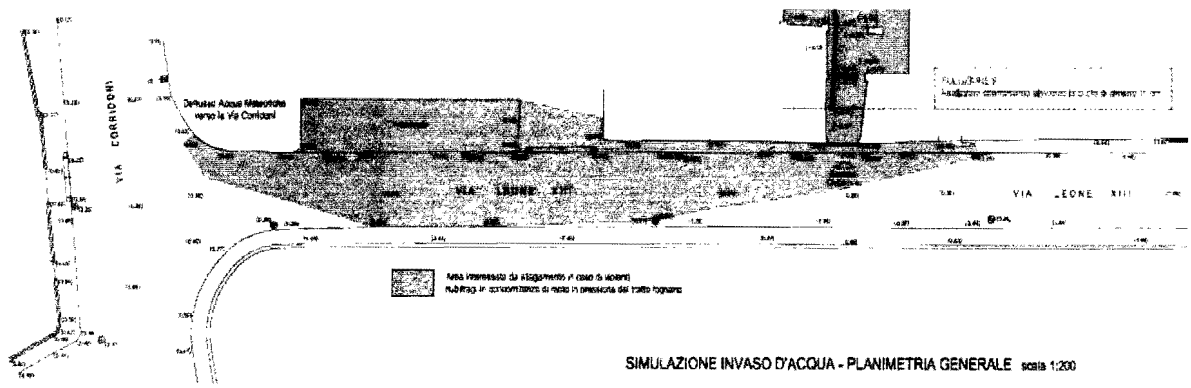
1. Concessione Edilizia n.49/16 del 21/05/2002 prot. 3464/01 prot. EP3464/01 per l'esecuzione di "Ristrutturazione edificio con recupero sottotetto e formazione autorimesse interrate";
2. Denuncia di Inizio Attività in data 23/01/2003 al prot. n.240 E.P. del Comune di Bergamo avente come oggetto la "Variante in corso d'opera relativa al recupero sottotetto ai fini abitativi di una porzione di fabbricato";
3. Denuncia di Inizio Attività in data 06/05/2004 al prot. n.2971 E.P. del Comune di Bergamo avente come oggetto la "Variante in corso d'opera relativa a modifiche interne ed esterne al fabbricato e diversa distribuzione degli spazi esterni" originariamente autorizzato;



Evidente è come la strada pubblica si sia elevata rispetto alla immutata quota della corte interna generando un accesso privilegiato alle acque esondate e/o non più raccolte dalla pubblica rete di canalizzazione e smaltimento

Protezioni per il fabbricato

Come noto ai condomini il fabbricato è stato oggetto di ripetuti e dannosi allagamenti dovuti a versamenti di grosse quantità di acqua provenienti dalla pubblica via che si sono riversate nelle autorimesse poste al piano interrato accumulandosi per un battente d'acqua di circa 60/80 cm (ancora oggi attestato dai segni lasciati sulle serrande delle autorimesse) invalidando l'efficienza di tutti i sistemi e dispositivi di sicurezza relativi all'impianto elettrico ed antincendio del fabbricato. Al fine di meglio comprendere le criticità connesse a tali eventi si è proceduto a valutare la documentazione posta agli atti del condominio e/o consultabile presso Enti e/o Società di gestione di reti eseguendo sopraluoghi mirati e rilievi fotografici/topografici avendone successive restituzioni grafiche utili a valutare le dinamiche degli eventi dannosi. Nella fattispecie il rilievo plani altimetrico, esteso oltre al limite di proprietà (androne di ingresso ed aree cortilive) includendo le aree pubbliche della via Leone XIII sino all'incrocio con via Corridoni. Le indagini hanno restituito un preoccupante quadro complessivo utile a meglio intuire le possibili dinamiche innescate nel caso di copioso ed improvviso afflusso di acque meteoriche, laddove l'area di accesso alla proprietà (androne veicolare) presenta una quota notevolmente depressa rispetto a quella della pubblica via nella zona a monte, ma anche a valle, verso l'incrocio con la via Corridoni, creando un pericoloso invaso che riversa le acque all'interno della proprietà raggiungendo poi il piano interrato. Inoltre nel caso di precipitazioni copiose la fognatura comunale impedisce il normale scolo delle acque reflue provenienti dal condominio in quanto le tubazioni entrano in regime di pressione, andando a generare flussi opposti a quelli ordinari anche incrementando lo scorrimento delle acque superficiali sulla via pubblica che poi si riversano nell'interrato condominiale Per poter migliorare o risolvere la situazione si propone di realizzare dei dispositivi che definiscano un efficiente "sbarramento" all'acqua proveniente dalla pubblica via al fine di non permetterne il devastante defluire verso l'interrato.



SIMULAZIONE INVASO D'ACQUA - PLANIMETRIA GENERALE scala 1:200



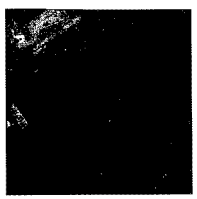
ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO - 1:2.000



ESTRATTO MAPPA - 1:2.000



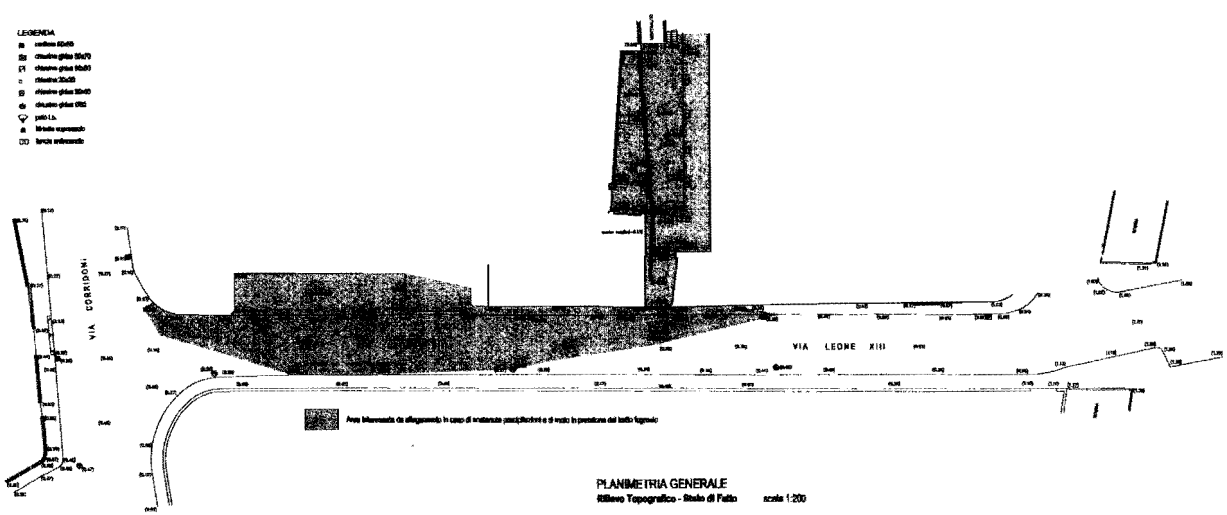
ESTRATTO P.G.T. - 1:2.000



ESTRATTO ORTOFOTOGRAFICO - 1:2.000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PLANIMETRIA GENERALE

Rilievo Topografico - Stato di Fatto scala 1:200

Provincia di Bergamo

TAVOLA

Unica

APPROVATO EMEND. 1 - delibera n. 76

EMENDAMENTO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 76

"PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI" DELLA VARIANTE AL

VARIANTE AL PII "Redona Centro 2" P II "Redona Centro 2"

In merito alla seguente *osservazione* (n. 3 depositata dall'osservante Milvo Ferrandi con protocollo: E0090543 del 4/4/17):

omissis "7- Alloggi convenzionati: (si chiede)

a. Che gli 800 mq previsti dalla convenzione del 2009 per la realizzazione di 10/12 alloggi da destinare all'affitto, da assegnarsi a soggetti a basso reddito aventi gli opportuni requisiti di legge, siano confermati anche in questa nuova Convenzione, poiché in questo si ravvisano le caratteristiche più proprie, per il quartiere, di uno standard di qualità, piuttosto che nella nuova rotatoria sulla via Corridoni che può essere facilmente sostituita da una più piccola e senza la necessità di demolire una parte dell'esistente parco pubblico Molino Baertsch" omissis

E' stata formulata la seguente *proposta tecnica di controdeduzione*:

omissis " 7- ALLOGGI CONVENZIONATI

Si sottolinea che la quota di edilizia a prezzo di vendita convenzionato risulta destinata a soggetti in possesso dei medesimi requisiti prescritti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale agevolata, analogamente a quanto previsto dalla convenzione del P.I.I. originario per la quota di edilizia convenzionata all'affitto.

Si propone pertanto di confermare la quota di edilizia residenziale, convenzionata prevista nello Schema di convenzione allegato alla Variante al P.I.I. adottata dal Consiglio Comunale, così come definita in base agli indirizzi dell'A.C., anche in relazione alle pattuizioni intervenute nell'iter di revisione del P.I.I."

Si propone di approvare in esito all'esame dell'osservazione numero 3 in oggetto la relativa proposta di controdeduzione

Si propone di sostituire il punto 7 della Parte I della proposta tecnica di controdeduzione, sopra riportata, all'osservazione n. 3 come di seguito:

di cui alla premessa deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale, sostituendo il punto 7 della parte F come di seguito

"7- ALLOGGI CONVENZIONATI

Si sottolinea che la quota di edilizia a prezzo di vendita convenzionato risulta destinata a soggetti in possesso dei medesimi requisiti prescritti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale agevolata, analogamente a quanto previsto dalla convenzione del P.I.I. originario per la quota di edilizia convenzionata all'affitto.

Tuttavia, anche a seguito di quanto emerso nelle riunioni pubbliche di presentazione della Variante al quartiere, si propone di destinare una quota di edilizia convenzionata all'affitto, pari a mc 840 (corrispondenti a circa 4 alloggi), a soggetti in possesso dei requisiti prescritti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale agevolata, secondo quanto previsto all'art. 15 della Convenzione originaria, e di destinarne la rimanente quota, pari a mc 1.660 (corrispondenti a circa 8 alloggi), a prezzo di cessione convenzionato.

Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata."

Si propone di sostituire, di conseguenza, l'art. 15 dell'allegato "F01 – schema di convenzione", come di seguito:

ART. 15 - EDILIZIA CONVENZIONATA

1. I Soggetti attuatori, nell'ambito delle quantità edificatorie definite dalla presente convenzione, si impegnano a realizzare una quota di edilizia residenziale, pari a mc ***1.660***, da assoggettare a prezzo di cessione convenzionato, ***e una quota, pari a mc 840, da concedere in locazione per un periodo di anni dieci***, secondo quanto di seguito disciplinato.
Gli alloggi costruiti, comprensivi delle relative pertinenze, dovranno essere ceduti***/locati*** dai Soggetti attuatori a terzi, aventi i requisiti previsti dal successivo comma 7, oggetto di preventiva verifica da parte del Comune, solamente ad un prezzo stabilito secondo criteri di seguito specificati. Resta peraltro consentita, nell'ambito dei costruenti edifici, la vendita di singole unità immobiliari su progetto o in corso di costruzione, purché sia già stata approvata dal Comune la tabella dei prezzi di cui al successivo comma 2.
2. Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze ***destinati alla cessione***, viene concordemente stabilito tra Comune e acquirente, con riferimento alla data di approvazione della variante al P.I.I., in €/mq 1.890 di superficie commerciale.
Ai fini della presente ***comma***, la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale, così come di seguito definita:
- la superficie intera dell'alloggio – compresi i muri divisori interni e i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso – maggiorata del 50% della superficie di balconi, terrazze e autorimesse e del 25% della superficie della cantina e del corsello coperto (da calcolarsi in proporzione alla superficie di alloggi in edilizia libera e in edilizia convenzionata);
- la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

Il prezzo, così come sopra calcolato deve intendersi comprensivo di ogni onere, nessuno escluso e rappresenta quello medio ponderale di tutti gli alloggi costruiti.
Il prezzo di cessione, oltre al costo delle opere di miglioria consentite e previste in convenzione, non comprende i seguenti oneri:
- spese di accatastamento e frazionamento degli immobili realizzati, che devono essere opportunamente documentate con relativa fattura;
- I.V.A. e le spese notarili per l'assegnazione/cessione degli immobili e per l'accensione dei mutui, comprensive degli interessi di preammortamento e di ammortamento.

Il prezzo effettivo ***di cessione*** di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo comma 3, potrà variare in più o in meno, per una quota massima pari al 12.50%, in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che i Soggetti attuatori riterranno di valutare. I Soggetti attuatori dovranno in proposito predisporre una tabella riassuntiva contenente l'indicazione dei prezzi a corpo dei singoli alloggi, delle relative pertinenze ed accessori, nonché delle autorimesse, e trasmetterla al Comune prima della vendita, unitamente alla planimetria di ciascun piano, per la verifica del ricavo massimo consentito. E' fatto obbligo di consegnare ai promissari acquirenti copia del presente atto con i relativi allegati al momento della prenotazione.
3. Sono consentite opere di miglioria o in variante che interessino parti comuni o la globalità degli alloggi. Sono altresì consentite migliorie negli interni degli alloggi solo su richiesta degli acquirenti. Eventuali opere da eseguire sia in maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato, allegato ***"G" alla Variante al P.I.I.***, saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento della richiesta, scontati del 10%. I costi di tali migliorie non potranno eccedere complessivamente il 20% del prezzo iniziale per ogni singolo alloggio, con limite del 15% sul ricavo massimo complessivo.
4. Il prezzo iniziale di cessione, determinato con le prescrizioni di cui ai precedenti commi, limitatamente ad una quota dell'80% (ottanta per cento) del prezzo stesso, rimanendo fissa ed invariata la residua quota del 20%, potrà essere sottoposto ad aggiornamento e revisione a partire dalla data di stipula del presente atto e fino al termine dei lavori, mediante l'applicazione dell'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali con le modalità di seguito indicate, se positivo. Nel caso di applicazione di detti

adeguamenti, tutte le somme versate dagli acquirenti comporteranno a loro favore, un accredito calcolato sull'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, a partire dalla data del versamento fino al termine dei lavori. Agli effetti della revisione, gli accrediti e gli addebiti forfettari saranno determinati dalla Direzione dei Lavori. Il prezzo dovrà essere corrisposto di norma dall'acquirente con le seguenti modalità:

- per il 5% al momento della prenotazione;
- per il 25% entro sessanta giorni dall'inizio lavori;
- per il 60% in tre quote uguali a 1/4, a 2/4 ed a 3/4 del periodo previsto dal contratto di vendita per la consegna degli alloggi;
- per il 10% alla consegna dell'alloggio.

Saranno pagate alla scadenza dei periodi previsti dal precedente paragrafo le somme di revisione maturate a quella data e il saldo alla consegna, previo collaudo favorevole degli alloggi.

I Soggetti attuatori si impegnano a rilasciare, ai sensi della legge 20/06/05 n. 122, garanzia fidejussoria a favore del promissario acquirente di importo corrispondente alle somme riscosse.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori per le successive vendite, il prezzo di alienazione verrà indicizzato, per il suo ammontare complessivo, in base alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:

- da 0 a 10 anni non verrà applicata alcuna percentuale;
- da 11 e fino al termine di validità della convenzione dello 0,5 % ogni anno.

La determinazione della percentuale di deprezzamento nell'ambito degli intervalli sarà effettuata in base anche allo stato di conservazione dell'edificio.

Nel caso di rivendita da parte del primo acquirente, e così di seguito fino a 20 anni a decorrere dalla data di stipula del presente atto, il prezzo base di calcolo dovrà essere maggiorato dell'I.V.A. e/o delle imposte nonché delle notule di spesa e degli onorari notarili e tenendo conto delle eventuali spese sostenute per opere di miglioria o di manutenzione straordinaria realizzate dal proprietario dopo l'ultimazione della costruzione, debitamente documentate. La determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, dopo la prima vendita, dovrà essere preventivamente approvata dal Comune.

5. I Soggetti attuatori sono tenuti alla nomina di un direttore dei lavori scelto tra i liberi professionisti abilitati a tale mansione, che non siano dipendenti del medesimo ovvero dell'impresa/società esecutrice affidataria dei lavori, non abbiano rapporti di collaborazione a vario titolo ovvero non rivestano formali cariche all'interno della società/impresa affidataria dei lavori né rapporti di parentela, affinità, coniugio con i titolari/soci/legali rappresentanti della stessa.

Al direttore dei lavori, oltre alle mansioni e responsabilità specifiche di Legge, saranno demandate le seguenti funzioni:

- verbalizzazione e disposizione circa inizio, sospensione, ripresa e ultimazione lavori;
- scelta delle opere, delle modalità di esecuzione, nonché dei materiali, nell'ambito delle previsioni di Capitolato.

6. ***Gli alloggi di cui al presente articolo, comprese tutte le opere accessorie***, dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico-amministrativo-contabile, prima della consegna agli acquirenti od anche in corso d'opera, da parte di un collaudatore scelto dai Soggetti attuatori tra una terna di professionisti proposta dal Comune, aventi i requisiti di legge. I Soggetti attuatori si impegnano, pertanto, ad incaricare il collaudatore con il quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale, con relativi oneri a carico dei medesimi Soggetti attuatori.

Resta salva la possibilità di procedere a collaudi tecnico-amministrativo-contabile parziali per lotti funzionali di alloggi, a condizione che il primo collaudo dia atto dell'avvenuto collaudo statico dell'edificio, della certificazione degli impianti, della compiuta realizzazione delle parti comuni dell'edificio, della rispondenza degli alloggi e delle opere compiute al progetto ed al Capitolato e della esattezza dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo finale di vendita degli alloggi, della documentazione tecnico-contabile relativa a tutte le migliorie riguardanti l'intero edificio ed i singoli alloggi oggetto del collaudo parziale. L'ultimo collaudo dovrà prendere atto dei collaudi precedenti e riportare gli esiti finali del procedimento.

Il collaudatore dovrà riscontrare la rispondenza dei fabbricati al progetto, la rispondenza delle opere compiute al Capitolato, la rispondenza delle coibentazioni alle norme di Legge o di contratto, l'esattezza tecnica dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo ivi comprese le eventuali migliorie. Il collaudatore, in caso di

riscontro di eventuali vizi o difetti dell'opera in rapporto al progetto ed al Capitolato preso nel suo complesso, deciderà altresì se prescrivere ai Soggetti attuatori gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale. Il collaudatore dovrà provvedere alla trasmissione al Comune dei verbali di collaudo, anche per lotti funzionali di alloggi, entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori, unitamente alle copie della polizza decennale postuma e del piano di qualità e programma di manutenzione degli alloggi.

7. Gli alloggi costruiti, con relativa autorimessa pertinenziale, ***di cui al presente articolo***, dovranno essere ceduti***/locati*** a soggetti che posseggano i seguenti requisiti soggettivi:

- avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in possesso di permesso di soggiorno in corso di validità;
- avere la residenza oppure l'attività lavorativa nel Comune di Bergamo, ovvero, in caso contrario, impegnarsi a trasferire la residenza nell'alloggio assegnato entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto notarile di assegnazione dell'alloggio, impegno da intendersi comunque valevole anche per i primi due requisiti (residenza o attività lavorativa);
- non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, o altro soggetto indicato nello stato di famiglia, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia nel Comune di Bergamo;
- avere un reddito complessivo, con riferimento all'ultima dichiarazione presentata, calcolato sommando tutti i redditi imponibili prodotti dai componenti del nucleo familiare, al netto degli oneri deducibili, non superiore all'importo di € 74.000,00, con aggiornamento annuale ai fini ISTAT, per gli interventi non fruenti di contributi statali o regionali, con deduzione di €. 5.000,00 per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di €. 5.000,00 per coniuge o convivente a carico.

Per quanto non espressamente specificato relativamente alla verifica dei requisiti soggettivi che dovranno essere accertati dal Comune di Bergamo, verranno adottati i criteri, modalità e definizioni indicati con provvedimenti regionali vigenti in materia di edilizia agevolata.

8. L'individuazione degli alloggi di cui al presente articolo e delle relative autorimesse e pertinenze è rimessa ai Soggetti attuatori che potrà distribuirli, a sua discrezione, in uno o più lotti, in uno o più fabbricati e, all'interno di essi, in uno o più piani. Prima della fine dei lavori degli edifici in progetto dovranno essere identificate le corrispondenti unità immobiliari interessate.

9. I contratti di locazione degli alloggi ed il relativo canone saranno stipulati secondo le modalità previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i. ed alle condizioni contrattuali stabilite nel vigente Accordo territoriale, definito in sede locale, fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. I soggetti attuatori si obbligano, per sé e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a trasmettere al Comune, entro 30 giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione.

10. I contratti di vendita***/locazione*** degli alloggi verranno stipulati, nell'osservanza dei criteri in questa sede stabiliti, tra i diretti interessati. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Niccolò Carretta (LG)

(PD)

(PD)

(PC)

(PD)

DELIBERA 76

PARERE EMEND. 1

COMUNE DI BERGAMO

PARERI ARTICOLO 49 D. LGS. 267/2000

Ai sensi dell'art.49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnico-contabile, si esprime parere:

☑ favorevole

☐ contrario per le seguenti motivazioni:

Bergamo, 6-6-2017

IL RESPONSABILE DI DIREZIONE

Ai sensi dell'art.27, comma 2 dello Statuto comunale, si esprime sotto il profilo di legittimità parere:

☑ favorevole

☐ contrario per le seguenti motivazioni:

Bergamo, 6-6-2017

IL SEGRETARIO GENERALE

U.O. Presidenza, Consiglio, Commissioni consiliari

La Presidente propone la trattazione dell'ordine del giorno n. 76 avente per oggetto: approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate ed approvazione definitiva della variante al Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2".

Sull'argomento intervengono l'assessore Zenoni e alcuni consiglieri.

... omissis ...

Poiché nessun altro chiede la parola, la Presidente mette in votazione palese l'emendamento presentato dai consiglieri Carretta, Rota, Milesi, Paganoni, Eynard.

Eseguita la votazione, attraverso espressione elettronica del voto, si ha il seguente risultato: n. 18 voti favorevoli.

La Presidente proclama l'esito della suddetta votazione, riconosciuto dai presenti, e dichiara che il preindicato emendamento è stato approvato all'unanimità.

Poiché nessuno chiede la parola, la Presidente mette in votazione palese la proposta di deliberazione presentata dalla Giunta comunale modificata in conformità all'emendamento testé approvato.

Eseguita la votazione, attraverso espressione elettronica del voto, si ha il seguente risultato: n. 18 voti favorevoli.

La Presidente proclama l'esito della suddetta votazione, riconosciuto dai presenti, e dichiara che la preindicato proposta di deliberazione è stata approvata all'unanimità.

""

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Visto il parere favorevole espresso sulla suddetta proposta di deliberazione dal responsabile della direzione interessata in data 19/05/2017 in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, c.1, del D. Lgs. 267/2000.

Visto il parere favorevole espresso dal segretario generale sotto il profilo di legittimità, ai sensi dell'articolo 27, c. 2, dello statuto comunale.

Visto il parere favorevole espresso dalla 3^ Commissione consiliare permanente nella seduta del 31 maggio 2017.

Ritenuto di accogliere tale proposta per i motivi ivi indicati, ai quali si fa integrale rinvio

D E L I B E R A

1) di approvare, in esito all'esame delle osservazioni pervenute, le relative proposte di controdeduzione, allegate alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale;
2) di approvare la variante al Programma integrato di intervento "Redona Centro 2", composta dagli elaborati citati in proposta, così come modificati a seguito degli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate;
3) di approvare le conseguenti modifiche al Piano dei servizi, ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005, e rettifiche agli atti del PGT, ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della L.R. 12/2005, composte dagli elaborati citati in proposta, così come modificati a seguito degli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate;
4) di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa, né diminuzione di entrata;
5) di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera a) del D.lgs 33/2013 e s.m.i., recante il "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*", ai fini dell'efficacia degli atti assunti in tema di pianificazione e governo del territorio.

""

APPROVATO

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 3

PROTOCOLLO: E0090543 P.G. del 04/04/2017

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 04/04/2017 (Avviso deposito n. U0057167 P.G.)

RIFERIMENTI GENERALI

OSSERVANTE:	**MILVO FERRANDI**
A NOME E PER CONTO DI:	/
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	**Variante Programma Integrato di Intervento "Redona Centro 2"**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI E RELATIVE RICHIESTE

L'osservante chiede che l'Amministrazione comunale tenga presenti e faccia proprie le osservazioni e i suggerimenti, frutto di un intenso e faticoso lavoro di sintesi, per quanto rapido (data la ristrettezza dei tempi concessi per le osservazioni), dei vari contributi forniti dai residenti di Redona, argomentati e illustrati nelle sezioni relative alle Osservazioni Specifiche presentate. In particolare, chiede quanto segue:

PARTE I: RILIEVI URBANISTICI

1 - AUTORIMESSE PRIVATE SOTTO SPAZI PUBBLICI

a. che nessuna autorimessa privata venga prevista sotto le aree che verranno cedute al Comune, in particolare sotto la nuova piazza (vedi ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE 1.a);
b. che tutte le aree a verde, anche quelle a "verde pubblico" non siano cedute al Comune, ma vengano assoggettate solo all'"uso pubblico" regolato da apposita convenzione;
c. che, nel caso venga accolta l'osservazione relativa alla nuova mobilità del quartiere che si propone, con la formazione di una "nuova zona 30" e di un nuovo parcheggio pubblico, arretrato rispetto alla nuova strada tra via Berlese e via Galimberti, (con conseguente arretramento dei tre fabbricati C1,C2, C3 e leggera modifica in riduzione del "verde di uso pubblico - vedi ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE 1.c) che anche questo parcheggio venga assoggettato "all'uso pubblico" e non alla cessione al Comune, nel caso sotto di esso venissero realizzate anche solo parzialmente delle autorimesse private;
d. vengano modificati di conseguenza tutti gli elaborati di piano, dalle Tavole, alla Relazione, alla bozza di Convenzione.

2 - VISIBILITÀ DEL VECCHIO NUCLEO DI REDONA

a. che i nuovi fabbricati che delimiteranno la piazza, (il nuovo "padiglione" e "l'edificio a gradoni") siano ulteriormente arretrati dalla via Leone XIII per consentire una migliore percezione del suddetto nucleo, ed in particolare del Campanile della vecchia chiesa minore di S. Lorenzo, da un punto di vista ubicato sul marciapiede di via Leone XIII, all'altezza del cancello delle Suore Sacramentine, che da accesso anche alla Scuola Materna Tito Legrenzi;
b. che, volendo mantenere la continuità (condivisibile) del filo delle costruzioni su via Leone XIII, tra l'edificio de "Le Piane" e il nuovo "edificio a gradoni", quest'ultimo sia allora abbassato di un piano, portando l'altezza del primo gradone a due soli piani fuori terra invece dei tre previsti e arretrando a sua volta il secondo gradone di almeno 8-10 metri e conseguentemente modificando anche l'andamento dei gradoni superiori. L'esatta

posizione dovrebbe essere verificata in sito con la preventiva messa in opera di dime, per garantire la visione della maggior parte possibile del Campaniletto e dell'abside della vecchia chiesa;
c. la volumetria che eventualmente si perde in questa rimodellazione del fabbricato "A1" potrebbe essere recuperata con un risvolto volumetrico "ad elle" dello stesso fabbricato fino all'edificio "A2" lasciando, naturalmente, la maggior parte del piano terra a porticato passante aperto verso il verde pubblico o di uso pubblico. Tale soluzione darebbe una definizione spaziale alla piazza che assumerebbe così una sua "misura "più raccolta e più propria per questo spazio pubblico.

3 - RUOLO DEL COSIDDETTO "PADIGLIONE"

a. di precisare nella Relazione che la costruzione definita "il Padiglione" (Edificio A3) debba essere costituita da un alto porticato coperto di circa 300 mq di superficie massima con altezza massima di 7 metri con caratteristiche di piastra sospesa, a sbalzo sui quattro lati, sotto cui, con pianta libera, può essere inserita una superficie commerciale massima complessiva, parzialmente anche su due piani, di circa 180 mq, con pareti molto vetrate, occupate preferibilmente da più di una destinazione, seppur privata, di interesse generale (es.: Caffè letterario, edicola, tabaccheria, cartolibreria, bar di incontro e sosta anche per giovani e bambini, ecc.). La dimensione e l'esatta localizzazione del volume dovrebbero essere verificate con un plastico in scala adeguata e/o con la posa di dime;
b. probabilmente la costruzione va arretrata di almeno 4/5 metri rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto, rispetto alla via Leone XIII;
c. l'effetto prospettico, per chi entra nella nuova piazza da via Leone XIII, deve essere ben diverso da quella della "muraglia" o del "mausoleo" riportato nell'immagine-simbolo in testata di ogni elaborato di progetto. La caratteristica principale del "padiglione" dovrebbe essere quella della leggerezza e della trasparenza, attenuata con pareti molto finestrate tali da creare uno specifico effetto di luminosità, sia diurno che notturno (Vedi ALLEGATO all'Osservazione 3.c).

4 - LA NUOVA PAVIMENTAZIONE DELLA VIA LEONE XIII RESA PEDONALE E QUOTE DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE ALTEZZE DEI DIVERSI EDIFICI

a. che la pavimentazione della zona pedonale venga estesa anche allo spazio antistante, davanti alle Scuole Elementari fino alla cancellata in ferro, dal Monumento ai Caduti fino alla Roggia Serio Inferiore, spazio attualmente occupato dal mercatino settimanale; così come, all'altra estremità della Via Leone XIII, sul fianco del Polo Civico, la pavimentazione venga completata fino ai portoni di accesso alle due corti private, come opera di urbanizzazione primaria;
b. che, se pur indicativamente, venga modificato il disegno all'esterno del perimetro del P.I.I., salvaguardando la continuità del vialetto pedonale alberato della Parrocchia che dal Monumento ai Caduti sale verso la chiesa Maggiore di S. Lorenzo e salvaguardando la fascia verde esistente in prossimità della chiesa stessa, riportando anche nelle planimetrie (Tavole C04 e C05) sia i cipressi che gli ulivi posti a fianco delle scale che dal livello strada salgono ai portoni di ingresso della chiesa maggiore;
c. che vengano indicate in una apposita tavola, mancante, al piede di ognuno degli otto edifici previsti la quota del terreno originario attuale (piano della vecchia fabbrica) e quella di spiccato fuori terra degli edifici di progetto corrispondenti al nuovo livello del terreno (piano del verde e piano della piazza) previsto dal progetto stesso.

5 - NUOVI COLLEGAMENTI PEDONALI NEL VERDE

a. che sia realizzato il prolungamento del percorso pedonale già previsto dal progetto tra gli edifici B1 e B2 fino ai parcheggi sulla nuova strada di collegamento tra Via Berlese e Via Galimberti;
b. che sia realizzato un nuovo percorso pedonale tra gli edifici C2 e C3 fino a raggiungere ed incrociare quello previsto dal progetto proveniente dalla via Berlese, tale da proseguire in prossimità del cedro deodara (cedro

dell'Himalaya) esistente passando in aderenza alla parte superiore del parcheggio pubblico, fino a raggiungere la piazza (Vedi ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE 5.a-b).

6 - SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (CENTRO ANZIANI)

che la superficie di mq 150 previsti dal progetto al piano terra dell'edificio A1, da cedersi al Comune, unitamente al suo spazio retrostante scoperto di circa 70 mq, debba comunque essere confermata dal Piano come attrezzatura pubblica per usi di interesse generale aggregativo, dove il Comune potrà inserirvi quanto necessario al quartiere (ambulatorio, ufficio partecipativo, osservatorio della realtà del quartiere, ecc.), indipendentemente dalla scelta che potrà effettuare il "Centro Anziani".

7 - ALLOGGI CONVENZIONATI

a. che gli 800 mq previsti dalla convenzione del 2009 per la realizzazione di 10/12 alloggi da destinare all'affitto, da assegnarsi a soggetti a basso reddito aventi gli opportuni requisiti di legge, siano confermati anche in questa nuova Convenzione, poiché in questo si ravvisano le caratteristiche più proprie, per il quartiere, di uno standard di qualità, piuttosto che nella nuova rotatoria sulla Via Corridoni che può essere facilmente sostituita da una più piccola e senza la necessità di demolire una parte dell'esistente parco pubblico Molino Baertsch;
b. che, in via alternativa, almeno una parte degli alloggi previsti per la vendita a prezzi calmierati, sia destinata all'affitto per almeno 12 anni;
c. che, sempre in alternativa, vengano ceduti al Comune anche 2 alloggi sopra agli spazi già previsti per le Attrezzature Pubbliche (eventuale Centro Anziani o altro).

8 - TEMPI DI ATTUAZIONE E SANZIONI

che vengano previste forme di garanzia tali da assicurare almeno la realizzazione completa della prima fase dei lavori, rappresentata dalla formazione della piazza con i suoi tre edifici A1, A2, A3; dalla costruzione completa della nuova viabilità e dei relativi parcheggi, e l'entrata in vigore della zona pedonale sulla Via Leone XIII, anche mediante aumento delle fidejussioni già previste e/o l'applicazione di adeguate penalità per ogni giorno di ritardo nel completamento dei lavori.

9 - CONTINUITÀ DELLA CICLOPISTA

a. che tra le opere di urbanizzazione del P.I.I. "Redona Centro 2" venga prevista anche la continuità del tratto di percorrenza ciclabile dalla nuova strada (tra via Berlese e via Galimberti) alla via Legrenzi (ciclopista esistente presso il Centro Famiglia). Si propone, al riguardo, che con l'introduzione di una "Zona 30" su via Berlese, il tratto di questa strada verso la via Corridoni, sia previsto in due sensi di marcia, in considerazione anche della sua larghezza attuale. Più precisamente: senso unico ciclabile in uscita dal quartiere verso via Corridoni e un senso unico ciclabile in entrata verso il quartiere da via Corridoni, fino alla nuova ciclopista prevista dal P.I.I.
b. che nella realizzazione della nuova rotonda su via Corridoni si prevedano anche i percorsi ciclabili con i relativi attraversamenti stradali, secondo quanto previsto anche da BiciPlan. Si propone che la nuova rotonda abbia un diametro leggermente minore di quello previsto dallo studio del Centro Studi Traffico e sia spostata rispetto alla posizione attuale in maniera tale da salvaguardare il Parco attuale.
c. che la realizzazione dell'intero percorso dalla via Berlese alla via Legrenzi sia sostenuta dagli operatori del P.I.I. con standard di qualità per il quartiere e/o se necessario integrata da un intervento diretto del Comune prevedendolo nei suoi strumenti urbanistici e in quelli di programmazione delle Opere Pubbliche.

PARTE II: ASPETTI VIABILISTICI E DELLA MOBILITÀ

1 - Azione prioritaria: Realizzare una Zona 30 lungo Via Leone III, Via Berlese e Via Baertsch e lungo un tratto della nuova Via Berlese-Galimberti.

2 - Spostamento dell'accesso a Via Berlese (ora in curva) dal ramo a nord della roggia al ramo a sud (quello in uso attualmente) per allontanarlo dalla scuola e dalla piazza e per ridurre la velocità in ingresso alla Via in modo funzionale al mantenimento di una Zona 30.

3 - Modificare leggermente la disposizione degli stalli di sosta nella parte intermedia di Via Berlese per aumentarne il numero e, allo stesso tempo, far loro svolgere la funzione di disassatori stradali (e quindi riduttori di velocità a costo basso o nullo).

4 - Cogliere l'opportunità irripetibile offerta dal progetto Redona Centro per realizzare l'attraversamento ciclabile della circonvallazione, collegando Redona attraverso la zona di intervento: 1) a ciclabili esistenti al di là della circonvallazione (percorso A3); e 2) a ciclabili previste dal Biciplan attraverso Via V Alpini (Percorso A4).

5 - Verificare e confermare la reale necessità di una rotatoria in Via Corridoni.

6 - In caso di conferma della rotatoria, renderla percorribile ai ciclisti e prevedere spazio adeguato per i pedoni.

7 - Rendere Via Grismondi transitabile ai velocipedi.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

In relazione all'osservazione presentata, si formulano le seguenti controdeduzioni alle singole richieste avanzate:

PARTE I: RILIEVI URBANISTICI

1 - AUTORIMESSE PRIVATE SOTTO SPAZI PUBBLICI

Si chiarisce che sotto le aree da cedere al Comune non è prevista alcuna realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate che potranno essere sviluppate al di sotto delle aree da asservire all'uso pubblico, così come individuate nell'Allegato "C03 - Aree da cedere, Aree asservite ad uso pubblico" e specificato all'art. 8 dello schema di convezione allegati alla Variante al P.I.I. adottata. Si precisa altresì che le uniche aree verdi previste in cessione al Comune sono quelle relative all'arredo urbano degli spazi pubblici di progetto.
Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

2 - VISIBILITÀ DEL VECCHIO NUCLEO DI REDONA

Si specifica che il progetto urbanistico relativo alla Variante al P.I.I. adottata è stato esaminato positivamente dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 15/12/2016, a seguito di opportune modifiche progettuali richieste dalla stessa Commissione, nella seduta del 27/10/2016, proprio in ordine al contenimento delle altezze dei nuovi edifici prospicienti la nuova piazza e rispetto agli edifici esistenti prospicienti via Berlese.
Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

3 - RUOLO DEL COSIDDETTO "PADIGLIONE"

Si specifica che il disegno architettonico del nuovo "padiglione", riportato negli elaborati della Variante al P.I.I. adottata, risulta del tutto indicativo e sarà definito in sede di rilascio del relativo titolo edilizio. Si propone, in ogni caso, di accogliere la richiesta di limitare l'altezza massima del nuovo edificio a 7 metri fuori terra.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

4 - LA NUOVA PAVIMENTAZIONE DELLA VIA LEONE XIII RESA PEDONALE E QUOTE DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE ALTEZZE DEI DIVERSI EDIFICI

a. Si accoglie la richiesta di estendere il perimetro di intervento delle opere di urbanizzazione anche allo spazio davanti alle Scuole Elementari fino alla cancellata in ferro (ad eccezione delle aree di proprietà della Parrocchia) e fino ai portoni di accesso alle due corti private adiacenti il Polo Civico, rimandando al progetto esecutivo la definizione esatta della zona pedonale pavimentata.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.
b. Per quanto concerne la sistemazione dello spazio relativo al sagrato della Parrocchia si rimanda alla controdeduzione all'osservazione n. 2, presentata da Don Gianangelo Ravizza.
Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.
c. Si specifica che le quote di riferimento dei caposaldi altimetrici e delle altezze degli edifici in progetto sono riportate nella tavola "C02 - Progetto planivolumetrico" allegata alla Variante al P.I.I. adottata.
Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

5 - NUOVI COLLEGAMENTI PEDONALI NEL VERDE

Si ritengono difficilmente realizzabili i percorsi proposti a causa del dislivello esistente tra la nuova strada di progetto ed il verde ad uso pubblico interno al comparto, che interferirebbe con la realizzazione dei parcheggi coperti pertinenziali agli edifici C1-C2-C3. Si confermano pertanto i collegamenti già previsti, a nord e sud, degli edifici C1 e C3. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

6 - SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (CENTRO ANZIANI)

Si accoglie la richiesta di destinare la superficie da cedere al Comune, a titolo di standard qualitativo, per usi di interesse generale aggregativo di quartiere, al fine di rendere più flessibile l'utilizzo del nuovo spazio pubblico, senza vincolarlo ad un uso specifico. Si propone pertanto di accogliere la richiesta avanzata.

7 - ALLOGGI CONVENZIONATI

Si sottolinea che la quota di edilizia a prezzo di vendita convenzionato risulta destinata a soggetti in possesso dei medesimi requisiti prescritti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale agevolata, analogamente a quanto previsto dalla convenzione del P.I.I. originario per la quota di edilizia convenzionata all'affitto.
Tuttavia, anche a seguito di quanto emerso nelle riunioni pubbliche di presentazione della Variante al quartiere, si propone di destinare una quota di edilizia convenzionata all'affitto, pari a mc 840 (corrispondenti a circa 4 alloggi), a soggetti in possesso dei requisiti prescritti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale agevolata, secondo quanto previsto all'art. 15 della Convenzione originaria, e di destinarne la rimanente quota, pari a mc 1.660 (corrispondenti a circa 8 alloggi), a prezzo di cessione convenzionato.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

8 - TEMPI DI ATTUAZIONE E SANZIONI

Si richiama quanto già previsto nello schema di convenzione allegato alla Variante al P.I.I. adottata, circa l'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione e standard qualitativi previsti dal progetto entro il 28/05/2021 (rif. art. 16), contestualmente alla fine lavori degli edifici del 1° lotto d'intervento, nonché a prestare idonee garanzie fideiussorie di importo pari al costo effettivo delle medesime risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo approvato (rif. art. 21). Si propone pertanto di confermare quanto già previsto nello schema di convenzione e, pertanto, di non accogliere la richiesta avanzata.

9 - CONTINUITÀ DELLA CICLOPISTA

Si ritiene difficilmente praticabile il collegamento ciclabile proposto tra la nuova strada di progetto e l'inizio della ciclopista esistente presso il Centro Famiglia in via Legrenzi, in virtù dei limitati calibri stradali esistenti e delle costruzioni presenti tra il viadotto della circonvallazione e la via Legrenzi. Si propone, in ogni caso, di approfondire la fattibilità tecnica delle soluzioni prospettate in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione. Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

PARTE II: ASPETTI VIABILISTICI E DELLA MOBILITÀ

1 - Azione prioritaria: Realizzare una Zona 30 lungo Via Leone XIII, Via Berlese e Via Baertsch e lungo un tratto della nuova Via Berlese-Galimberti

Si condivide l'opportunità di realizzare una Zona 30 lungo Via Leone III, Via Berlese e Via Baertsch e lungo un tratto della nuova Via Berlese-Galimberti. Si propone, in ogni caso, di approfondire la fattibilità tecnica della soluzione prospettata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

2 - Spostamento dell'accesso a Via Berlese (ora in curva) dal ramo a nord della roggia al ramo a sud (quello in uso attualmente) per allontanarlo dalla scuola e dalla piazza e per ridurre la velocità in ingresso alla Via in modo funzionale al mantenimento di una Zona 30

In relazione alla proposta di controdeduzione di cui al punto precedente, si propone di approfondire la fattibilità tecnica della soluzione prospettata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

3 - Modificare leggermente la disposizione degli stalli di sosta nella parte intermedia di Via Berlese per aumentarne il numero e, allo stesso tempo, far loro svolgere la funzione di disassatori stradali (e quindi riduttori di velocità a costo basso o nullo)

In relazione alla proposta di controdeduzione di cui ai due punti precedenti, si propone di approfondire la fattibilità tecnica della soluzione prospettata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

4 - Cogliere l'opportunità irripetibile offerta dal progetto Redona Centro per realizzare l'attraversamento ciclabile della circonvallazione, collegando Redona attraverso la zona di intervento: 1) a ciclabili esistenti al di là della circonvallazione (percorso A3); e 2) a ciclabili previste dal Biciplan attraverso Via V Alpini (Percorso A4)

In relazione alla proposta di controdeduzione di cui al precedente punto 9, si propone di approfondire la fattibilità tecnica della soluzione prospettata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

5 - Verificare e confermare la reale necessità di una rotatoria in Via Corridoni

Si conferma la necessità di regolarizzare l'incrocio tra le vie Corridoni, Baertsch e V Alpini, attraverso la realizzazione di una nuova rotatoria stradale, così come appurato dallo studio del traffico allegato alla Variante al P.I.I. adottata. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

6 - In caso di conferma della rotatoria, renderla percorribile ai ciclisti e prevedere spazio adeguato per i pedoni

In relazione alla proposta di controdeduzione di cui al precedente punto 9, si propone di approfondire la fattibilità tecnica della soluzione prospettata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

7 - Rendere Via Grismondi transitabile ai velocipedi

Si rimanda ogni valutazione dell'intervento proposto agli uffici comunali competenti per l'eventuale inserimento nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici.
Si propone pertanto di parzialmente accogliere la richiesta avanzata.

Per tutto quanto sopra esposto, si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione presentata, modificando i seguenti allegati alla Variante al P.I.I. adottata:

- A1 - Relazione tecnico-economica
- C1 - Progetto e contesto
- C2 - Progetto planivolumetrico
- C3 - Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico
- C4 - Planimetria generale coperture
- C5 - Planimetria indicativa livello 0 e livello -1
- D1 - Planimetria generale – Fognatura
- D2 - Planimetria generale – Impianti tecnologici
- D3 - Planimetria generale – Aree a verde e spazi pedonali
- D4 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII – Reti tecnologici e fognatura
- D5 - Lotto 1 - Sistemazione via Berlese – Reti tecnologici e fognatura
- D7 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII – Profili stradali
- E - Lotti funzionali e cronoprogramma
- F - Schema di convenzione
- H - Progetto di fattibilità spazio polivalente per attrezzature pubbliche di quartiere
- Elaborati PGT oggetto di modifica e rettifica:
  PS0b - Apparato normativo - Parte 2_Catalogo dei servizi di progetto (estratto PGT di modifica)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE SINTETICA

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

APPROVATO

N. Repertorio N. Raccolta

CONVENZIONE URBANISTICA

VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

"REDONA CENTRO 2"

ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, comparto compreso tra Via Berlese, Via Papa Leone XIII e Via Galimberti.

Repubblica Italiana

Bergamo, .

Nel mio studio

Con me , Notaio in Bergamo, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, sono presenti i signori:

....., domiciliato per la carica presso la sede municipale, dirigente pro tempore del Comune di Bergamo, il quale dichiara di intervenire al presente atto, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, nella sua qualità di rappresentante legale del:

COMUNE DI BERGAMO, con sede in Bergamo, Piazza Matteotti n. 3, codice fiscale 80034840167, nominato con decreto sindacale in data ... n. ... e in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. ... in data .....

- d'ora innanzi "Comune"

- Zambaiti Ferruccio, nato a Leffe il 20 luglio 1946, codicefiscale ZMB FRC 46L20 E509G, imprenditore (carta d'identità n. AR3459014 rilasciata dal Comune di Bergamo di Leffe (BG) in

data 26 agosto 2009 e valida fino al 25 agosto 2019), che interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la quale per la carica è domiciliato: **"VALLALTA S.R.L."**, con sede in Bergamo, piazza Giacomo Matteotti n. 20, capitale sociale euro 100.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione 02051010169, REA n. BG-259117, munito di tutti gli occorrenti poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della detta società in forza della vigente disciplina sociale, come anche risulta da apposita annotazione presso il competente Registro delle Imprese;

d'ora innanzi "Soggetto attuatore",

- BIROLINI Marco, nato a Bergamo il 12 dicembre 1968, codice fiscale BRL MRC 68T12 A794R, imprenditore (carta d'identità n. AV0484528 rilasciata dal Comune di Bergamo di Torre Boldone (BG) in data 29 aprile 2014 e valida fino al 12 dicembre 2024), che interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la quale per la carica è domiciliato, **"REDONA S.R.L."**, con sede in Ranica (BG), via Marconi n. 123/C, capitale sociale euro 300.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale, partita IVA e numero di

iscrizione 04104520160, REA n. BG-435618, munito di tutti gli occorrenti poteri in forza del verbale, redatto anche ai sensi dell'art. 2465, comma 2, C.C., dell'assemblea dei soci e del Consiglio di Amministrazione in data 20 GENNAIO 2016, regolarmente agli atti della detta società,

d'ora innanzi "Soggetto attuatore",

ed entrambi congiuntamente d'ora innanzi "Soggetti attuatori", intervenuti della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo, con quest'atto,

premesso che:

a) tra la società Vallalta S.r.l. ed il Comune è stata stipulata, in data 20 aprile 2009 con atto rep. n. 134718 del notaio Adriano Sella, la convenzione relativa al Programma Integrato di Intervento *Redona Centro 2*, redatto in variante all'allora vigente Piano Regolatore Generale ai sensi della legge regionale n. 12/2005 e definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Bergamo n. 50 registro C.C. in data 21 aprile 2008, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 22 in data 28 maggio 2008,, per cui le aree erano classificate come di seguito indicato:

Sistema: Residenza R2

Aree in trasformazione: P.N. n.4 (art. 102 N.T.A.)

Destinazioni d'uso: Residenza - Terziario

Tipo di intervento: Nuova edificazione

Volumetria massima: mc. 42.500 fuori terra

Altezza massima: n.6 piani + attico

Zona Omogenea: tipo "B"

b) con deliberazione consiliare n. 86 Reg. Del. del 14 maggio 2010 il Comune ha approvato il Piano di Governo del Territorio, divenuto efficace con la pubblicazione nel BURL n. 29 del 21 luglio 2010, che classifica le aree come di seguito indicato: "IU5 - Piani e programmi in corso", di cui all'art. 37.1 delle Norme del Piano delle Regole, che rimanda integralmente alle specifiche previsioni, servizi e destinazioni d'uso disciplinate dal Programma Integrato di Intervento;

c) il sopraindicato intervenuto proprietario dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano, come da atti di provenienza di seguito elencati, per quanto riguarda Vallalta S.r.l.:

* atto di conferimento di quanto sopra descritto nella società per azioni "ZAMBAITI PARATI S.P.A." (con sede in Albino (BG) e codice fiscale 01780680169), in data 11 giugno 1999 n. 117612 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'1 luglio 1999 ai nn. 26353/19510;

* atto di scissione in data 14 dicembre 2004 n. 127664 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, registrato a Bergamo 2 il 23 dicembre 2004 al n. 2027 ed ivi trascritto il 4 febbraio 2005 ai

nn. 5661/3785, con successivo atto di rettifica in data 20 aprile 2009 n. 134718/35261 di repertorio a rogito stesso notaio, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'11 maggio 2009 ai nn. 26239/15200, in forza dei quali quanto in oggetto è stato trasferito dalla predetta società "ZAMBAITI PARATI S.P.A." alla società per azioni "VALLALTA S.P.A." (con sede in Bergamo e codice fiscale 02051010169);

* atto di permuta in data 20 aprile 2009 n. 134716/35259 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'8 maggio 2009 ai nn. 25825/14844 e 25826/14845;

* verbale di assemblea in data 10 dicembre 2013 n. 315/220 di repertorio a rogito notaio Marco Ruggeri, registrato a Bergamo 1 il 24 dicembre 2013 al n. 14818 serie 1T e trascritto a Bergamo il 16 aprile 2014 ai nn. 14062/10206, in forza del quale la predetta società "VALLALTA S.P.A." è stata trasformata nell'attuale "VALLALTA S.R.L.",

per le aree in Comune di BERGAMO, Catasto Terreni, foglio 25 (logico e di mappa), mappale 448 di are 35.50, mappale 3425 di are 4.05, mappale 3426 di are 44.25, mappale 3427 di are 26.75, come a seguito di tipo frazionamento del 27 dicembre 2016 n. protocollo 2016/BG0160975;

* atto di compravendita, operato come società "VALLALTA S.P.A." (con sede in Bergamo e codice fiscale 02051010169), in data 20

aprile 2009 n. 134717/35260 di repertorio a rogito notaio Adriano Sella, debitamente registrato, trascritto a Bergamo l'8 maggio 2009 ai nn. 25827/14846;

* verbale di assemblea in data 10 dicembre 2013 n. 315/220 di repertorio a rogito notaio Marco Ruggeri, registrato a Bergamo 1 il 24 dicembre 2013 al n. 14818 serie 1T e trascritto a Bergamo il 16 aprile 2014 ai nn. 14062/10206, in forza del quale la predetta società "VALLALTA S.P.A." è stata trasformata nell'attuale "VALLALTA S.R.L.",

per le aree in Comune di BERGAMO, Catasto Terreni, foglio 24 (logico e di mappa), mappale 3396, ente urbano, are 3.42, senza redditi e in Comune di BERGAMO, Catasto Fabbricati, foglio 24, mappale 736, subalterno 746, via Guido Galimberti s.n., piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 342, senza rendita.

per quanto riguarda Redona S.r.l.:

* atto di compravendita in data 18 luglio 2016 n. 14072/11282 di repertorio a rogito notaio Marco Tucci, registrato a Bergamo in data 26 luglio 2016 al n. 28649 Serie 1T Bergamo1 e trascritto a Bergamo il 27 luglio 2016 al n. 34460 R.G. e al n. 22698 R.P.,

per le aree in Comune di BERGAMO, Catasto Terreni, foglio 25 (logico e di mappa), mappale 3424 di are 34.35, mappale 3428 di are 1.90, mappale 3429 di are 3.62, mappale 3430 di are 18.35, mappale 3431 di are 4.05, come a seguito di tipo frazionamento del 27 dicembre 2016 n. protocollo 2016/BG0160975;

d) il P.I.I. propone la ridefinizione di una importante parte del

centro del quartiere di Redona, all'interno di un più generale programma di riqualificazione del quartiere promosso dall'Amministrazione Comunale, e prevede, in linea con i principi dell'allora vigente Documento di Inquadramento, un'organizzazione spaziale tendente a migliorare la qualità urbana e la vivibilità complessiva della città, attraverso la creazione di nuovi spazi urbani di relazione ed un'articolazione dei nuovi interventi residenziali e terziari, anche in termini di qualità architettonica, supportata da una viabilità di collegamento con caratteristiche di basso impatto ambientale e da un sistema di percorsi preminentemente ciclopedonali, utilizzando per la concreta attuazione degli interventi le sinergie tra operatore privato e Amministrazione Comunale;

e) in data 04/08/2016 è stata presentata dai Soggetti Attuatori la domanda di variante al P.I.I. con conseguente proposta di modifica della convenzione stipulata il 20 aprile 2009;

f) la proposta presentata costituisce variante sostanziale al P.I.I. originario, attraverso: una diversa impostazione planivolumetrica; la riduzione della volumetria edificatoria complessiva (da mc 42.500, corrispondente ad una S.l.p. di mq 14.166,66, ad mc 40.000, corrispondente ad una S.l.p. di mq 13.333,33), con destinazioni d'uso coerenti con le norme del P.I.I. originario; la modifica della tipologia delle attrezzature pubbliche di interesse generale ivi previste, in base alle nuove esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale, consistenti in

particolare nella cessione a titolo gratuito al Comune di un'unità immobiliare da destinare ad attrezzature di quartiere, in luogo della realizzazione della palestra prevista in Via Goisis; la ridefinizione dei lotti funzionali e del relativo cronoprogramma;

g) la sottoscrizione della presente convenzione da parte del rappresentante del Comune costituisce a tutti gli effetti Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n.380/2001 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione della variante al P.I.I.;

h) i Soggetti Attuatori dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

i) sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.I.I. o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

j) la presente convenzione modifica e sostituisce integralmente la convenzione del 20 aprile 2009, come da variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del … n. … e per tale effetto, le modalità e le condizioni di attuazione del P.I.I., così come tutti gli obblighi e gli oneri a carico dei Soggetti attuatori resteranno regolati soltanto dalla presente convenzione;

k) ogni citazione del P.I.I., delle relative tavole progettuali e norme attuative deve intendersi riferita al P.I.I. come modificato

con la variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. … del …;

VISTI

- la domanda di variante del P.I.I. con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dai Soggetti Attuatori al protocollo comunale in data 04/08/2016 al n. E0254857 P.G.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n ... prot. del …… in data … , esecutiva, con la quale è stata adottata la variante sostanziale al P.I.I. e l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito della variante al P.I.I. nelle forme di legge;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. … Registro C.C. in data … esecutiva, con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stata definitivamente approvata la variante al P.I.I.;
- la Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i.,

tutto ciò premesso,

tra il COMUNE DI BERGAMO e le società VALLALTA S.r.l e REDONA S.r.l., di seguito congiuntamente denominati "Soggetti attuatori",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I Soggetti attuatori sono obbligati per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole

della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti attuatori con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti ovvero, in caso di vendita parziale, si trasferiranno pro-quota a questi ultimi, in ragione dei metri quadri di superficie lorda di pavimento acquisita, senza distinzione di destinazione d'uso, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. I Soggetto attuatori si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.

4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il loro successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

1. I Soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con

appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

2. Il P.I.I., così come variato, dovrà essere attuato in conformità a quanto contenuto nelle previsioni dei documenti ed elaborati tecnici che lo costituiscono. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle N.T.A. e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti comunali e le norme dello strumento urbanistico generale vigenti alla data di autorizzazione degli interventi edilizi.

3. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente P.I.I., si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, sono necessari i relativi permessi per costruire o gli alternativi titoli abilitativi.

ART. 3 - BONIFICHE AMBIENTALI

1. I Soggetti attuatori, nel rispetto della Convenzione stipulata in data 20 aprile 2009, si impegnano a completare, a loro cura e spese, gli interventi di bonifica dell'intero complesso immobiliare, nel rispetto della vigente normativa di settore.

ART. 4 - PRESCRIZIONI DEL P.I.I.

1. I Soggetti attuatori, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, potranno realizzare, nel rispetto della presente convenzione, interventi di nuova edificazione privata per una volumetria urbanistica complessiva fuori terra pari a mc 40.000, secondo l'impostazione planivolumetrica riportata nella tavola "C2

- Progetto planivolumetrico" allegata alla variante al P.I.I e con le seguenti destinazioni d'uso, nei limiti di flessibilità dettati dall'"Allegato A2 - Norme Tecniche di Attuazione" della Variante al P.I.I., in coerenza con le previsioni del PII originario:

a) residenza libera, volume mc 34.500;

b) residenza convenzionata, volume mc 2.500;

c) terziario - direzionale - commerciale, S.l.p. mq. 1.000, corrispondenti ad un volume convenzionale di mc 3.000.

In aggiunta alla volumetria/S.l.p. di cui al comma precedente è prevista, a titolo di standard qualitativo, la cessione di una porzione di fabbricato da destinare ad attrezzature comunali per una S.l.p. di mq. 150 circa.

2. Le previsioni del P.I.I. devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- Volume/S.l.p. fuori terra, così come definiti al precedente comma 1;
- l'altezza massima degli edifici riportata nella tavola "C2 Progetto planivolumetrico" allegata alla Variante al P.I.I.;
- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste all'interno del perimetro del P.I.I.;
- le destinazioni d'uso principali nell'ambito dei limiti di flessibilità fissati dall'allegato "A2 Norme Tecniche di Attuazione" della Variante al P.I.I..

ART. 5 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, è consentito apportare al P.I.I. in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, le modificazioni planivolumetriche che, fermi restando i parametri essenziali riportati al punto 2 del precedente articolo, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Tali modifiche sono approvate con le normali procedure di rilascio del permesso di costruire o degli alternativi titoli abilitativi, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n.12/2005.

3. Le modifiche anzidette non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 7.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

ART. 6 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. E' consentito ai Soggetti attuatori, anche nella fase di esecuzione del P.I.I., senza necessità di preventiva variante e ferma restando la S.l.p. dell'edilizia convenzionata, di modificare la ripartizione delle destinazioni d'uso indicata all'art. 4, comma 1, attraverso le specifiche disposizioni contenute nelle Norme

Tecniche di Attuazione allegate alla Variante al P.I.I.

2. Qualora su parte dell'area inclusa nel P.I.I. siano autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine e/o in sede di rilascio del relativo titolo edilizio dovranno essere adeguate, se necessario, le aree a standard urbanistico nella misura dovuta a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto stabilito dal P.I.I.. A tal fine, la verifica del conguaglio dovuto sarà effettuata sulla maggior superficie complessiva eventualmente dovuta, senza riguardo alla diversa tipologia delle aree a standard urbanistico reperite. Tale conguaglio, se dovuto, potrà, a richiesta dei Soggetti attuatori, essere monetizzato ai sensi degli artt. 46 e 90, comma 4, della L.R. n. 12/2005, in esito a perizia tecnica estimativa da presentarsi a cura dei Soggetto attuatori, oggetto di positiva verifica di conformità e congruità ai criteri e valori determinati con deliberazione consiliare n. 28/5 del 18.03.2013 e successivi aggiornamenti. In tal caso, l'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato contemporaneamente al rilascio del permesso di costruire.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione dei commi 1 e 2, risultino aree a standard urbanistici in eccedenza, con conguaglio a favore dei Soggetti attuatori, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione.

ART. 7 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipulazione della presente convenzione.

2. L'edificazione dovrà essere attuata nel rispetto dei lotti funzionali individuati nell'allegato "E - Lotti funzionali" alla Variante al P.I.I. ed entro i termini temporali stabiliti dal relativo cronoprogramma, secondo quanto specificato nei seguenti commi.

3. I progetti delle opere di urbanizzazione, individuati negli allegati D, e degli standard qualitativi, di cui al successivo art.13, devono essere presentati dai Soggetti attuatori entro il termine di 365 giorni, comunque prima o contestualmente alla presentazione dei progetti degli edifici privati degli interventi A1 - A2 - A3. I lavori relativi alle opere di urbanizzazione e degli standard qualitativi devono essere ultimati prima o contestualmente alla data di fine lavori degli edifici privati degli interventi A1 - A2 - A3.

4. I progetti delle aree da assoggettare all'uso pubblico, costituite dalla piazza Pz2 e dalle aree a verde di uso pubblico V3 - V4, devono essere presentati dai Soggetti attuatori contestualmente ai progetti dei fabbricati privati, quanto alla piazza Pz2, degli interventi A1, A2 e A3, quanto al verde V3, degli interventi B1 e B2 e, quanto al verde V4, degli interventi C1, C2 e C3. Tali opere devono essere ultimate prima o contestualmente alla data di fine lavori dei fabbricati privati degli interventi A1, A2

e A3 per la piazza Pz2, dei fabbricati privati degli interventi B1 e B2 per il verde V3 e dei fabbricati privati degli interventi C1, C2 e C3 per il verde V4.

5. La cessione e l'asservimento all'uso pubblico delle aree attrezzature pubbliche previste in convenzione dovrà avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto, in forma gratuita a favore del Comune, entro 60 giorni dalla definitiva approvazione del collaudo delle opere di cui al successivo art. 18, comma 5, della presente convenzione.

6. Prima della cessione e dell'asservimento all'uso pubblico delle aree di cui sopra, i Soggetti attuatori dovranno aver predisposto e fatto approvare, a loro cura e spese, il frazionamento per la nuova classificazione delle particelle interessate. Gli atti di cessione e di asservimento delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche, così come gli adempimenti inerenti e conseguenti, saranno a totale cura e spese dei Soggetti attuatori, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

7. Ferma restando l'autonomia dei procedimenti assentivi rispettivamente delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati, il mancato completamento delle opere di urbanizzazione di pertinenza costituirà difetto e mancanza dei requisiti minimi di tipo igienico - sanitario e di sicurezza necessari all'ottenimento dell'abitabilità - agibilità dei singoli edifici.

ART. 8 - CESSIONE ED ASSERVIMENTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E STANDARD

1. I Soggetti attuatori, in relazione alle previsioni del P.I.I., si impegnano a cedere gratuitamente in proprietà al Comune le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e standard urbanistici, per una superficie complessiva di mq. 4.880,56 (quattromilaottocentottanta/56), come indicato nelle tavole "C2 - Progetto planivolumetrico" e "C3 - Aree private, aree da cedere e aree da asservire all'uso pubblico" allegate alla Variante al P.I.I. e di seguito meglio specificate:

- strade e marciapiedi mq. 1.871,56 (milleottocento settantuno/56), non costituenti standard urbanistico;
- piazza pubblica PZ1 mq. 760,58 (settecentosessanta/58);
- parcheggi pubblici a raso P1, P2, P3 e P4 mq. 1.434,16 (millequattrocentotrentaquattro/16);
- aree a verde pubblico V1, V2 e V5 mq. 204,56 (duecentoquattro/56);
- percorsi pedonali e ciclabili mq 609,70 (seicentonove/70);

Totale aree in cessione mq. 4.880,56 (quattromilaottocento ottanta/56).

2. I Soggetti attuatori si obbligano, inoltre, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assoggettare al diritto di uso pubblico perpetuo e gratuito le aree destinate a standard urbanistici indicate nelle tavole "C2 - Progetto planivolumetrico" e "C3 - Aree *private, aree da cedere e aree da asservire all'uso pubblico"* allegate alla Variante al P.I.I. e di seguito specificate:

- piazza Pz2 mq. 483,19 (quattrocentottantatre/19);
- aree a verde V3 - V4 mq. 4.674,46 (quattromilaseicento settantaquattro/46);

Totale aree da asservire ad uso pubblico mq. 5.157,65 (cinque milacentocinquantasette/65).

3. I Soggetti attuatori rimangono liberi di realizzare e mantenere, nel sottosuolo delle aree assoggettate ad uso pubblico, tutte le costruzioni, manufatti e impianti (opere pertinenziali agli edifici privati (autorimesse, cantine, corselli, cavedi, locali tecnici, ecc.) previsti e consentiti dal P.I.I. e/o dalle normative vigenti, nonché tutte quelle che fossero eventualmente consentite da normative future.

4. Le modalità di gestione e di regolamentazione d'uso delle aree a verde V3 e V4 (accessi, orari di apertura giornaliera, eventuali limitazioni d'uso, custodia, sorveglianza, ecc.) saranno stabilite in separato atto pubblico da concordare e sottoscrivere dalle parti e trascrivere contestualmente all'asservimento all'uso pubblico delle aree medesime dopo l'avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse, secondo le disposizioni del successivo art. 18 comma 1.

5. I Soggetti attuatori dichiarano di essere gli unici ed esclusivi proprietari e di avere la disponibilità delle aree e degli immobili dichiarati in premessa, di cui è previsto il trasferimento in proprietà al Comune o l'asservimento all'uso pubblico a titolo oneroso o gratuito; dichiarano altresì che al momento della cessione in proprietà al Comune e della costituzione

del diritto di uso pubblico, aree e immobili risulteranno liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi e vincoli di ogni natura salvo quelli derivanti da asservimenti a reti dei servizi pubblici. Dichiarano inoltre di avere la disponibilità delle aree di cui agli atti richiamati in premessa, e che pertanto le aree interessate saranno cedute al Comune libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi e vincoli di ogni natura salvo quelli di ordine urbanistico o derivanti da asservimenti a reti dei servizi pubblici.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite direttamente dai Soggetti attuatori, a loro cura e spese, in conformità ad appositi progetti esecutivi che dai Soggetti attuatori, entro i termini di cui al precedente art. 7, saranno presentati al Comune per le prescritte approvazioni.

2. Fanno eccezione le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo ai sensi del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Soggetto attuatori; esse sono individuate e disciplinate al successivo art.11.

3. I Soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di

urbanizzazione indicate negli elaborati del progetto di variante al P.I.I., assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione esecutiva, la direzione lavori, sicurezza, collaudo e quant'altro estraneo alla presente convenzione.

4. Le suddette opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50 e s.m.i., funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica saranno realizzate direttamente dai Soggetti attuatori nel rispetto dell'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50 e s.m.i., per cui si applica l'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari che saranno indicate dal Comune in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire nel rispetto della presente convenzione, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti dei legge.

5. La completa e regolare realizzazione delle opere viene garantita dai Soggetti attuatori e loro aventi causa qualunque sia l'importo definitivo, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo in vigore alla consegna dei progetti al Comune e sulla base delle legittime e ragionevoli validazioni di congruità tecnico-economica dei progetti da parte dei competenti uffici comunali, anche qualora tale importo fosse superiore a quello

sopra preventivato. I prezzi mancanti e quelli non ritenuti congrui saranno direttamente concordati tra il Comune e i Soggetti attuatori.

6. I Soggetti attuatori si impegnano a consentire in qualsiasi momento l'accesso al cantiere, per gli opportuni controlli, da parte dei funzionari del Comune ed avrà cura che tale accesso sia consentito dalle imprese appaltatrici, senza che tale sorveglianza sollevi dalla responsabilità né il direttore dei lavori, né i Soggetti attuatori, né le imprese appaltatrici circa la regolare esecuzione delle opere e gli eventuali danni arrecati a terzi.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Soggetti attuatori, per loro e gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50, funzionali all'intervento in oggetto, con i costi desunti in via preventiva dal progetto preliminare allegato al Piano/Programma, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e non trova applicazione la disciplina prevista dal Codice Contratti per quanto attiene le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione:

- Sistemazione Via Leone XIII e nuova piazza: € 711.077,69 (settecentoundicimilasettantasette/69);
- Sistemazione Via Berlese e pista ciclabile: € 424.358,08 (quattrocentoventiquattromilatrecentocinquantotto/08);
- Nuova strada Via Berlese - Via Galimberti: € 783.585,72

(settecentottantatremilacinquecentottantacinque/72);

- Nuovo parcheggio: € 135.681,89

(centotrentacinquemilaseicentottantuno/89).

Totale importo stimato opere urbanizzazione primaria:

€ 2.054.703,38 (duemilionicinquantaquattromilasettecentotre/38).

Ai fini dell'esecuzione delle suddette opere su aree non in disponibilità dei Soggetti attuatori, il Comune si impegna, entro 60 giorni dalla richiesta dei Soggetti attuatori e comunque entro il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, a propria cura e spese, a mettere a disposizione effettiva le aree di propria proprietà interessate alla opere di urbanizzazione, libere da persone, cose e attività, con particolare riferimento alla tempestiva ricollocazione dell'edicola posta all'inizio di Via Berlese.

2. Considerato che l'importo delle opere da realizzare, stimato in € 2.054.703,38 (duemilionicinquantaquattromilasettecentotre/38), supera quello degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti e secondo i parametri vigenti alla data di approvazione della variante al P.I.I., il Comune riconosce detta realizzazione a totale scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con conseguente acquisizione delle opere medesime al patrimonio comunale, in analogia a quanto già previsto nella convenzione del PII originario di cui alla lettera a) delle premesse al presente atto. Tale condizione dovrà

essere riverificata al rilascio dei permessi di costruire a seguito di eventuale incremento degli oneri dovuti e all'esatta quantificazione dei costi delle opere da realizzare.

3. In sede di approvazione della variante al P.I.I. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati stimati in un totale di € 1.033.800,00 (unmilionetrentatremilaottocento/00), così determinati:

- totale oneri primari € 327.100,00, di cui:

  residenza mc. 37.000 x €/mc. 7,20 = € 266.400,00

  terz.-dir.-comm. mq. 1.000 x €/mq. € 60,70 = € 60.700,00

- totale oneri secondari € 706.700,00, di cui:

  residenza mc. 37.000 x €/mc. 17,20 = € 636.400,00

  terz.-dir.-comm. mq. 1.000 x €/mq. € 70,30 = € 70.300,00

4. Ai sensi dell'art. 38, comma 7-bis, della legge regionale n.12/2005, l'ammontare degli oneri è determinato al momento dell'approvazione della Variante al P.I.I., a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

5. L'esatto e definito importo delle opere di urbanizzazione a scomputo verrà accertato secondo le modalità previste al successivo art. 20. In ogni caso il maggiore costo delle opere rispetto al contributo dovuto ed eventualmente rispetto a quanto preventivato, rimarrà ad esclusivo carico dei Soggetti attuatori.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria, relative alle reti di distribuzione del gas metano e di distribuzione dell'energia elettrica ed alle reti telefonica e trasmissione dati sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui al precedente art. 9, comma 2, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Per quanto attiene le opere di cui al precedente comma 1, i Soggetti attuatori provvederanno tempestivamente, e comunque entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del P.I.I..

4. I Soggetti attuatori provvederanno al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendessero necessari, preliminarmente o

contemporaneamente, dei lavori murari, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

6. Restano in ogni caso a carico dei Soggetti attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi Soggetti attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 12 - FABBISOGNO AREE A STANDARD

1. Le aree a standard che competono al P.I.I. e necessarie a soddisfare il fabbisogno di standard urbanistici da cedere e/o asservire gratuitamente all'uso pubblico sono quantificate in mq. 7.536,66, così come determinate nella relazione tecnico-economica allegata alla Variante al P.I.I..

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. e alle esigenze verificate in sede di elaborazione e con l'approvazione della variante al P.I.I., all'interno di quest'ultimo sono reperite tutte le aree a standard da asservire all'uso pubblico e da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del precedente comma 1, per una superficie netta di mq 8.166,65, individuate nella tavola "C2 Progetto planivolumetrico" allegata alla Variante al P.I.I..

ART. 13 - STANDARD QUALITATIVI

1. Ai sensi dell'art. 90 della L.R. 12/2005, in aggiunta alla

cessione e all'asservimento ad uso pubblico di aree a standard di cui al precedente articolo 12, i Soggetti attuatori si impegnano a realizzare, in analogia agli obblighi finanziari previsti nella convenzione del PII originario di cui alla lettera a) delle premesse al presente atto, standard qualitativi per un importo pari a € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

2. Ai sensi del precedente comma 1, i soggetti attuatori si impegnano a realizzare ed a cedere a titolo gratuito al Comune una unità immobiliare da destinare ad attrezzature di quartiere, all'interno del fabbricato privato "A1", lato ovest, piano terra, per una superficie lorda di pavimento di circa mq. 150, con accesso autonomo dalla piazza "Pz1", individuata con asterisco e campitura color magenta nella tavola "C2 Progetto planivolumetrico" allegata alla variante al P.I.I., come da progetto di fattibilità con l'indicazione del tempo massimo di completamento e schema dei relativi contratti di appalto, rispondenti alla realizzazione di opere pubbliche di cui all'Allegato H alla Variante al P.I.I., nell'ambito dell'importo di spesa preventivato in € 250.000,00 (duecentocinquantamila).

3. L'atto di cessione dell'unità immobiliare di cui al precedente comma 2, sarà stipulato entro 60 giorni dalla data di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile dell'opera.

4. Il progetto dell'unità immobiliare di cui al precedente comma 2 sarà contenuto nel progetto del fabbricato privato "A1". L'entità e le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'unità

immobiliare da realizzare, saranno esattamente e definitivamente stabilite di concerto con il Comune, nell'ambito del progetto esecutivo dell'intero fabbricato A1, che i Soggetti attuatori si obbligano a presentare, entro i termini di cui al precedente art.7, comma 2. L'opera sarà realizzata, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, a perfetta regola d'arte e ultimata contestualmente all'edificio di cui è parte. Saranno a carico dei Soggetti attuatori, che dovranno operare di concerto con gli Uffici comunali la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo, nonché l'accatastamento, le denunce degli impianti e gli allacciamenti, esclusa solamente la costituzione dei contratti di fornitura dei servizi a rete. In ogni caso, l'esecuzione ed il collaudo dell'opera sono soggette ai medesimi obblighi previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

5. Il Comune prende atto che l'unità immobiliare di cui al precedente comma 2:

- non parteciperà alle spese per i servizi condominiali di pulizia e di illuminazione delle scale, di manutenzione e di gestione dell'impianto ascensore;
- competerà invece una quota derivante dalle tabelle millesimali di proprietà generale delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio di cui fa parte;
- sarà frutto della costruzione, all'interno del più ampio fabbricato, fatta dai Soggetti attuatori a loro totale cura e spese e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, fatto

salvo il rispetto dell'art. 80 del D.Lgs. 18 giugno 2016 n. 50, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 del medesimo D.Lgs.

6. In aggiunta alla realizzazione dell'opera di cui al precedente comma 2, i Soggetti attuatori si impegnano a realizzare opere infrastrutturali aggiuntive consistenti nella formazione di nuova rotatoria su via Corridoni, meglio individuate e descritte nel progetto di fattibilità di cui all'Allegato I alla Variante al P.I.I., nell'ambito dell'importo di spesa preventivato in € 341.600,00 (trecentoquarantunoamilaseicento/00).

7. Le opere infrastrutturali di cui al precedente comma 6 dovranno essere eseguite secondo le medesime modalità, condizioni, termini e procedure delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti artt. 9, 10 e 11.

8. In analogia a quanto già previsto nella convenzione del PII originario di cui alla lettera a) delle premesse al presente atto, il costo delle opere di cui ai precedenti commi 2 e 6 sarà parzialmente compensato dal contributo sul costo di costruzione degli edifici di cui al successivo art. 14, per la quota parte eccedente la somma complessivamente dovuta a titolo di standard qualitativo di cui al precedente comma 1, pari a € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

ART. 14 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

1. I Soggetti attuatori, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a corrispondere al Comune il contributo di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005, commisurato al costo di costruzione

degli edifici, all'atto del ritiro dei permessi di costruire e/o delle denunce di inizio attività relative agli edifici stessi. Detto contributo verrà determinato dai competenti organi comunali sulla base delle disposizioni e dei parametri vigenti alla data del rilascio dei predetti permessi e/o dei titoli abilitativi alternativi e verrà corrisposto secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

2. Il costo di costruzione non è dovuto, ai sensi dell'art.17 del D.P.R. 380/2001, per l'unità immobiliare da cedere al Comune destinata ad attrezzature di quartiere e per l'edilizia convenzionata di cui, rispettivamente, agli artt. 13, comma 2, e 15 della presente convenzione.

ART. 15 - EDILIZIA CONVENZIONATA

1. I Soggetti attuatori, nell'ambito delle quantità edificatorie definite dalla presente convenzione, si impegnano a realizzare una quota di edilizia residenziale, pari a mc 1.660, da assoggettare a prezzo di cessione convenzionato, e una quota, pari a mc 840, da concedere in locazione per un periodo di anni dieci, secondo quanto di seguito disciplinato.

Gli alloggi costruiti, comprensivi delle relative pertinenze, dovranno essere ceduti/locati dai Soggetti attuatori a terzi, aventi i requisiti previsti dal successivo comma 7, oggetto di preventiva verifica da parte del Comune, solamente ad un prezzo stabilito secondo criteri di seguito specificati. Resta peraltro consentita, nell'ambito dei costruenti edifici, la vendita di

singole unità immobiliari su progetto o in corso di costruzione, purché sia già stata approvata dal Comune la tabella dei prezzi di cui al successivo comma 2.

2. Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze destinati alla cessione, viene concordemente stabilito tra Comune e acquirente, con riferimento alla data di approvazione della variante al P.I.I., in €/mq 1.890 di superficie commerciale.

Ai fini della presente comma, la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale, così come di seguito definita:

- la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisori interni e i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso - maggiorata del 50% della superficie di balconi, terrazze e autorimesse e del 25% della superficie della cantina e del corsello coperto (da calcolarsi in proporzione alla superficie di alloggi in edilizia libera e in edilizia convenzionata);
- la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

Il prezzo, così come sopra calcolato deve intendersi comprensivo di ogni onere, nessuno escluso e rappresenta quello medio ponderale di tutti gli alloggi costruiti.

Il prezzo di cessione, oltre al costo delle opere di miglioria consentite e previste in convenzione, non comprende i seguenti oneri:

- spese di accatastamento e frazionamento degli immobili

realizzati, che devono essere opportunamente documentate con relativa fattura;

- I.V.A. e le spese notarili per l'assegnazione/cessione degli immobili e per l'accensione dei mutui, comprensive degli interessi di preammortamento e di ammortamento.

Il prezzo effettivo di cessione di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo comma 3, potrà variare in più o in meno, per una quota massima pari al 12.50%, in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che i Soggetti attuatori riterranno di valutare. I Soggetti attuatori dovranno in proposito predisporre una tabella riassuntiva contenente l'indicazione dei prezzi a corpo dei singoli alloggi, delle relative pertinenze ed accessori, nonché delle autorimesse, e trasmetterla al Comune prima della vendita, unitamente alla planimetria di ciascun piano, per la verifica del ricavo massimo consentito. E' fatto obbligo di consegnare ai promissari acquirenti copia del presente atto con i relativi allegati al momento della prenotazione.

3. Sono consentite opere di miglioria o in variante che interessino parti comuni o la globalità degli alloggi. Sono altresì consentite migliorie negli interni degli alloggi solo su richiesta degli acquirenti. Eventuali opere da eseguire sia in maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato, allegato "G" alla Variante al P.I.I., saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento

della richiesta, scontati del 10%. I costi di tali migliorie non potranno eccedere complessivamente il 20% del prezzo iniziale per ogni singolo alloggio, con limite del 15% sul ricavo massimo complessivo.

4. Il prezzo iniziale di cessione, determinato con le prescrizioni di cui ai precedenti commi, limitatamente ad una quota dell'80% (ottanta per cento) del prezzo stesso, rimanendo fissa ed invariata la residua quota del 20%, potrà essere sottoposto ad aggiornamento e revisione a partire dalla data di stipula del presente atto e fino al termine dei lavori, mediante l'applicazione dell'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali con le modalità di seguito indicate, se positivo. Nel caso di applicazione di detti adeguamenti, tutte le somme versate dagli acquirenti comporteranno a loro favore, un accredito calcolato sull'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, a partire dalla data del versamento fino al termine dei lavori. Agli effetti della revisione, gli accrediti e gli addebiti forfettari saranno determinati dalla Direzione dei Lavori. Il prezzo dovrà essere corrisposto di norma dall'acquirente con le seguenti modalità:

- per il 5% al momento della prenotazione;
- per il 25% entro sessanta giorni dall'inizio lavori;
- per il 60% in tre quote uguali a 1/4, a 2/4 ed a 3/4 del periodo previsto dal contratto di vendita per la consegna degli alloggi;
- per il 10% alla consegna dell'alloggio.

Saranno pagate alla scadenza dei periodi previsti dal precedente paragrafo le somme di revisione maturate a quella data e il saldo alla consegna, previo collaudo favorevole degli alloggi.

I Soggetti attuatori si impegnano a rilasciare, ai sensi della legge 20/06/05 n. 122, garanzia fidejussoria a favore del promissario acquirente di importo corrispondente alle somme riscosse.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori per le successive vendite, il prezzo di alienazione verrà indicizzato, per il suo ammontare complessivo, in base alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:

- da 0 a 10 anni non verrà applicata alcuna percentuale;
- da 11 e fino al termine di validità della convenzione dello 0,5 % ogni anno.

La determinazione della percentuale di deprezzamento nell'ambito degli intervalli sarà effettuata in base anche allo stato di conservazione dell'edificio.

Nel caso di rivendita da parte del primo acquirente, e così di seguito fino a 20 anni a decorrere dalla data di stipula del presente atto, il prezzo base di calcolo dovrà essere maggiorato dell'I.V.A. e/o delle imposte nonché delle notule di spesa e degli onorari notarili e tenendo conto delle eventuali spese sostenute per opere di miglioria o di manutenzione straordinaria realizzate dal proprietario dopo l'ultimazione della costruzione, debitamente

documentate. La determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, dopo la prima vendita, dovrà essere preventivamente approvata dal Comune.

5. I Soggetti attuatori sono tenuti alla nomina di un direttore dei lavori scelto tra i liberi professionisti abilitati a tale mansione, che non siano dipendenti del medesimo ovvero dell'impresa/società esecutrice affidataria dei lavori, non abbiano rapporti di collaborazione a vario titolo ovvero non rivestano formali cariche all'interno della società/impresa affidataria dei lavori né rapporti di parentela, affinità, coniugio con i titolari/soci/legali rappresentanti della stessa.
Al direttore dei lavori, oltre alle mansioni e responsabilità specifiche di Legge, saranno demandate le seguenti funzioni:

- verbalizzazione e disposizione circa inizio, sospensione, ripresa e ultimazione lavori;
- scelta delle opere, delle modalità di esecuzione, nonché dei materiali, nell'ambito delle previsioni di Capitolato.

6. Gli alloggi di cui al presente articolo, comprese tutte le opere accessorie, dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico-amministrativo-contabile, prima della consegna agli acquirenti od anche in corso d'opera, da parte di un collaudatore scelto dai Soggetti attuatori tra una terna di professionisti proposta dal Comune, aventi i requisiti di legge. I Soggetti attuatori si impegnano, pertanto, ad incaricare il collaudatore con il quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale, con relativi oneri a carico dei medesimi Soggetti attuatori.

Resta salva la possibilità di procedere a collaudi tecnico-amministrativo-contabile parziali per lotti funzionali di alloggi, a condizione che il primo collaudo dia atto dell'avvenuto collaudo statico dell'edificio, della certificazione degli impianti, della compiuta realizzazione delle parti comuni dell'edificio, della rispondenza degli alloggi e delle opere compiute al progetto ed al Capitolato e della esattezza dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo finale di vendita degli alloggi, della documentazione tecnico-contabile relativa a tutte le migliorie riguardanti l'intero edificio ed i singoli alloggi oggetto del collaudo parziale. L'ultimo collaudo dovrà prendere atto dei collaudi precedenti e riportare gli esiti finali del procedimento. Il collaudatore dovrà riscontrare la rispondenza dei fabbricati al progetto, la rispondenza delle opere compiute al Capitolato, la rispondenza delle coibentazioni alle norme di Legge o di contratto, l'esattezza tecnica dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo ivi comprese le eventuali migliorie. Il collaudatore, in caso di riscontro di eventuali vizi o difetti dell'opera in rapporto al progetto ed al Capitolato preso nel suo complesso, deciderà altresì se prescrivere ai Soggetti attuatori gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale. Il collaudatore dovrà provvedere alla trasmissione al Comune dei verbali di collaudo, anche per lotti funzionali di alloggi, entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori, unitamente alle copie della polizza decennale postuma e del piano di qualità e programma di manutenzione degli alloggi.

7. Gli alloggi costruiti, con relativa autorimessa pertinenziale, di cui al presente articolo, dovranno essere ceduti/locati a soggetti che posseggano i seguenti requisiti soggettivi:

- avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in possesso di permesso di soggiorno in corso di validità;
- avere la residenza oppure l'attività lavorativa nel Comune di Bergamo, ovvero, in caso contrario, impegnarsi a trasferire la residenza nell'alloggio assegnato entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto notarile di assegnazione dell'alloggio, impegno da intendersi comunque valevole anche per i primi due requisiti (residenza o attività lavorativa);
- non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, o altro soggetto indicato nello stato di famiglia, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia nel Comune di Bergamo;
- avere un reddito complessivo, con riferimento all'ultima dichiarazione presentata, calcolato sommando tutti i redditi imponibili prodotti dai componenti del nucleo familiare, al netto degli oneri deducibili, non superiore all'importo di € 74.000,00, con aggiornamento annuale ai fini ISTAT, per gli interventi non fruenti di contributi statali o regionali, con deduzione di €. 5.000,00 per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di €. 5.000,00 per coniuge o convivente a carico.

Per quanto non espressamente specificato relativamente alla verifica dei requisiti soggettivi che dovranno essere accertati dal Comune di Bergamo, verranno adottati i criteri, modalità e definizioni indicati con provvedimenti regionali vigenti in materia di edilizia agevolata.

8. L'individuazione degli alloggi di cui al presente articolo e delle relative autorimesse e pertinenze è rimessa ai Soggetti attuatori che potrà distribuirli, a sua discrezione, in uno o più lotti, in uno o più fabbricati e, all'interno di essi, in uno o più piani. Prima della fine dei lavori degli edifici in progetto dovranno essere identificate le corrispondenti unità immobiliari interessate.

9. I contratti di locazione degli alloggi ed il relativo canone saranno stipulati secondo le modalità previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i. ed alle condizioni contrattuali stabilite nel vigente Accordo territoriale, definito in sede locale, fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

I soggetti attuatori si obbligano, per sé e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a trasmettere al Comune, entro 30 giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione.

10. I contratti di vendita/locazione degli alloggi verranno stipulati, nell'osservanza dei criteri in questa sede stabiliti, tra i diretti interessati. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è

nulla per la parte eccedente.

ART.16 - VALIDITA' DEL P.I.I.

1. Agli effetti di quanto previsto dall'art. 93, comma 4, L.R. 12/2005 e s.m.i., la presente convenzione è da sottoscriversi entro il termine di un anno dalla data di approvazione definitiva della Variante al P.I.I., pena la decadenza della Variante stessa.

2. Le parti prendono atto che la durata originaria del P.I.I., stabilita in 10 anni dalla data del 28.5.2008 di pubblicazione nel BURL della delibera di approvazione, è stata prorogata di tre anni ex art. 30, comma 3bis, del decreto legge 21 giugno 2013 n. 69 convertito con modificazioni con la legge 9 agosto 2013 n. 98.

3. Attese le variazioni sostanziali apportate al P.I.I. elencate in premessa, agli effetti di quanto previsto dall'art. 93, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i. per l'attuazione del presente P.I.I. sono stabiliti i seguenti termini:

a) entro il termine ultimo di validità del P.I.I., ovvero entro il 28.05.2021 i Soggetti attuatori dovranno adempiere alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 10 ed alla cessione dell'unità immobiliare di cui al precedente articolo 13;

b) entro i termini temporali stabiliti dal cronoprogramma di cui all'Allegato E alla Variante al P.I.I., i Soggetti attuatori dovranno avere ottenuto i titoli abilitativi edilizi e presentata la comunicazione di inizio dei lavori per la realizzazione degli interventi edilizi relativi ai lotti funzionali ivi previsti.

Scaduto il termine di cui al comma 3 lettera b), per le parti del P.I.I. rimaste inattuate dovrà essere redatto un nuovo strumento attuativo, salvo che, nel frattempo, siano variate le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico.

Art.17 - DECADENZA ED INTERVENTI SOSTITUTIVI

1. I Soggetti attuatori, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin da ora il Comune a sostituirlo, previa messa in mora con un preavviso di almeno 90 giorni, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse non venissero intraprese o ultimate nei termini prescritti, fossero eseguite in contrasto con i permessi di costruire o con gravi irregolarità e negligenze tali da pregiudicare la condotta dei lavori o la loro ottimale esecuzione. In tal caso i Soggetti attuatori riconoscono al Comune la facoltà di incamerare, anche anticipatamente, le fidejussioni di cui al successivo articolo 21, per l'importo previsto per i singoli lavori, nonché, a consuntivo delle spese, l'eventuale importo residuo a conguaglio e a saldo. In caso di eccedenza di spesa rispetto all'importo delle fidejussione la stessa verrà corrisposta al Comune dai Soggetto attuatori entro 60 giorni dalla relativa richiesta con correlata documentazione delle spese sostenute.

ART. 18 - COLLAUDI

1. Tutte le opere pubbliche, impianti ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, realizzati in attuazione del P.I.I., dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico-amministrativo-contabile,

precisando che il collaudo delle aree da asservire all'uso pubblico riguarderà la corrispondenza delle opere realizzate al progetto approvato. Sono a carico dei Soggetti attuatori tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.

2. Fatti salvi i riferimenti alla normativa tecnica di settore, il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà verificare ed accertare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo approvato e di sue eventuali varianti in corso d'opera, la corrispondenza delle lavorazioni effettuate rispetto alle lavorazioni indicate nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo, le eventuali lavorazioni in riduzione rispetto a quelle indicate nel computo metrico estimativo ai fini dell'eventuale conguaglio a favore del Comune. In caso di irregolarità o difetti, il collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

3. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà svolgersi in corso d'opera e ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:

- il collaudatore sarà incaricato dai Soggetti Attuatori, entro 30 giorni dalla data di inizio dei lavori, previa individuazione di uno tra la terna di professionisti proposta dal Comune, nel rispetto delle norme e dei requisiti di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.; il rapporto per la prestazione professionale del collaudatore sarà regolato e rimarrà a carico degli stessi

Soggetti Attuatori;

- le operazioni di collaudo in corso d'opera inizieranno 30 giorni dall'inizio dei lavori, saranno suddivise secondo le principali categorie di lavoro e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi;
- a conclusione di ogni categoria di lavoro o insieme di opere sarà redatto specifico verbale di regolare esecuzione o, in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;
- entro 60 giorni dalla data di fine lavori per le opere di cui sopra, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame;
- le attività di collaudo in corso d'opera dovranno essere espletate dando tempestiva comunicazione al Comune delle fasi di collaudo e delle relative visite a cui dovranno essere invitati i funzionari rappresentanti degli uffici competenti del Comune e delle società gestori dei sottoservizi interessate dalle opere di urbanizzazione.

4. I Soggetti attuatori, per loro e i propri aventi causa, si impegnano a fornire al collaudatore la documentazione richiesta dallo stesso e quant'altro necessario per l'espletamento dei compiti assegnati, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. Entro 30 giorni dalla data di fine lavori, il direttore dei lavori dovrà consegnare al collaudatore gli elaborati "as built", in forma cartacea e su supporto

informatico, eventualmente aggiornati in base alle opere eseguite su prescrizione del collaudo in corso d'opera, che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, e che costituiranno parte integrante del certificato di collaudo.

5. Il certificato di collaudo provvisorio, che assume in ogni caso carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo, dovrà essere emesso entro 60 giorni dalla consegna degli elaborati "as built" di cui al comma precedente o, eventualmente, dal ripristino dei difetti costruttivi riscontrati, e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune entro i successivi 60 giorni.

6. Il rilascio del certificato di agibilità, anche parziale alle condizioni e modalità previste dalla normativa vigente in materia, ovvero l'efficacia dell'agibilità comunque determinata, relativamente agli edifici previsti dal Piano Attuativo, sono in ogni caso subordinati all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli edifici medesimi, ovvero alla intervenuta validità del collaudo stesso per decorrenza dei termini ai sensi del precedente comma 5. Resta salva la possibilità di approvazione, da parte del Comune, del collaudo di lotti funzionali di opere di urbanizzazione, ai fini del rilascio e/o attestazione dell'agibilità degli edifici realizzati.

7. L'approvazione del certificato di collaudo consente la

conseguente presa in carico da parte del Comune delle aree cedute.

ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico ai Soggetti attuatori fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione dei collaudi tecnici/amministrativi. Fino alla data di cessione delle aree al Comune al Comune, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico dei Soggetti attuatori e loro aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

2. Dalla data di cessione delle aree al Comune, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere collaudate passeranno a carico del medesimo Comune.

3. Le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere ricadenti su aree asservite all'uso pubblico restano in carico ai Soggetti attuatori, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad eccezione delle spese di consumo e di pulizia della porzione di piazza (PZ2) da asservire ad uso pubblico.

4. In ogni caso sino al completo assolvimento degli impegni realizzativi assunti con la presente convenzione i Soggetti

attuatori rimarranno solidali con i futuri acquirenti nei confronti della gestione e manutenzione delle aree assoggettate ad uso pubblico e ciò fino alla costituzione dei condomini con l'approvazione dei relativi regolamenti condominiali.

5. Le modalità di gestione e di regolamentazione d'uso delle aree asservite all'uso pubblico saranno regolate come stabilito all'art.8 comma 4 della presente convenzione.

ART. 20 - TITOLI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione i Soggetti attuatori e/o i loro aventi causa a qualsiasi titolo possono presentare domanda per ottenere i permessi per costruire o presentare i titoli edilizi alternativi per l'edificazione in conformità al P.I.I., che saranno rilasciati subordinatamente alla registrazione e trascrizione della convenzione ed al rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito al precedente art. 7.

2. Il rilascio dei permessi per costruire e i titoli abilitativi alternativi comportano il pagamento del contributo di concessione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005, da liquidarsi con le modalità e con i criteri stabiliti agli artt. 10 e 14 della presente convenzione.

3. Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati, in maniera corrispondente e proporzionale al volume e/o alla superficie lorda di pavimento edificabile, i costi delle opere direttamente

realizzate dai Soggetti attuatori e/o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo.

4. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto esecutivo approvato al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere stesse e di sue eventuali varianti in corso d'opera; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico dei Soggetti attuatori.

5. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica contabile in sede di collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere medesime, anche a seguito di varianti in corso d'opera, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari quantificati in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dalla variante al P.I.I., i Soggetti attuatori si impegnano a corrispondere al Comune la relativa differenza.

ART. 21 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 20 aprile 2009 il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune le seguenti cauzioni mediante polizza fidejussoria:

- € 1.436.694 per opere di urbanizzazione primaria, di cui:

€ 222.703 lotto 4a/4b - nuova strada tra Via Berlese e Via Galimberti;

€ 64.890 lotto 7/b ampliamento e sistemazione Via Goisis;

- € 80.000 per inizio e fine lavori.

2. A seguito della presente variante al P.I.I., le parti concordano che i Soggetti attuatori, e/o i loro aventi causa costituiscano, a favore del Comune, contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, a fronte della restituzione delle polizze di cui al precedente comma 1, le seguenti nuove polizze fideiussorie assicurative:

a) fidejussione di € 1.834.011,49, a garanzia della realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 10, ivi compresa la realizzazione ed asservimento delle aree destinate a piazza di uso pubblico (Pz2) di cui al precedente art. 8, comma 2;

b) fidejussione di € 250.000,00, a garanzia della realizzazione e cessione dello standard qualitativo di cui al precedente art. 13, comma 2;

c) fidejussione di € 200.000,00, a garanzia della realizzazione ed asservimento delle aree destinate a verde di uso pubblico (V3 e V4) di cui al precedente art. 8, comma 2;

d) fidejussione di € 341.600,00, a garanzia della realizzazione delle opere infrastrutturali di cui al precedente art. 13, comma 6.

Le fidejussioni dovranno essere emesse da primario istituto

bancario/impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ.. In ogni caso i Soggetto attuatori sono obbligati in solido con i loro garanti.

3. L'ammontare delle fideiussioni prestate dovranno essere integrate, se necessario, prima del rilascio dei relativi permessi di costruire, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo approvato.

4. Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate, previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti, ed, in ogni caso, previa esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del

collaudo tecnico-amministrativo delle opere pubbliche realizzate. La fidejussione di cui al precedente comma 2, lettera c), potrà essere svicolata in caso di mancata realizzazione degli edifici relativi ai lotti 2 e 3, entro i termini temporali stabiliti dal cronoprogramma di cui all'Allegato E alla Variante al P.I.I..

5. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta dei Soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e collaudata.

6. E' fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo complessivo stesso che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, ivi compresi gli obblighi di cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e asservimento/regolamentazione delle attrezzature di uso pubblico.

7. In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dai Soggetti attuatori, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta" e con le condizioni di cui al precedente comma 2.

8. Le garanzie fideiussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

9. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le

obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento dei Soggetti attuatori riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui al precedente art. 19, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

10. All'atto della presa in carico di ogni opera, i Soggetti attuatori devono presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

11. In caso di opere ed attrezzature realizzate su aree private disciplinate da regolamento d'uso pubblico, i Soggetti attuatori devono provvedere ad assumere idonea assicurazione a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti nella manutenzione e gestione del bene oggetto di uso pubblico. Copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune al momento dell'intervenuto collaudo favorevole delle

opere.

12. Le polizze fidejussorie depositate dai Soggetti attuatori, che successivamente abbia ad alienare in tutto o in parte il suo bene, verranno restituite allo stesso contestualmente al deposito in Comune delle corrispondenti fidejussioni da parte del subentrante.

13. L'utilizzo di detta fideiussione è regolato secondo quanto stabilito nel presente articolo ai commi 2,4,5,7,8,11,12, in quanto applicabili.

ART. 22 - ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.I.I.

1. La variante al P.I.I. denominato REDONA CENTRO 2 è stata redatta in conformità alle norme di legge dall'architetto Pippo Traversi di Bergamo ed è costituita dai seguenti elaborati:

Allegati A

A1 - Relazione tecnico -economica

A2 - Norme tecniche di attuazione

Allegati B - Stato di fatto

B1 - Inquadramento territoriale - scala 1:50.000/1:10.000

B2 - Estratto aerofotogrammetrico e PGT - scala 1:1.000

B3 - Documentazione catastale ante demolizione - scala 1:200

B4 - Rilievo post demolizioni - scala 1:500

B5 - Stato di fatto - Planimetria generale - scala 1:1000

B6 - Stato di fatto - Superfici coperte e volumi esistenti - scala 1:500

B7 - Documentazione fotografica

Allegati C - Progetto urbanistico - architettonico

C1 - Progetto e contesto - scala 1:2.000

C2 - Progetto planivolumetrico - scala 1.500

C3 - Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico - scala 1.500

C4 - Planimetria generale coperture - scala 1.500

C5 - Planimetria indicativa livello 0 e livello -1 - scala 1.500

C6 - Sezioni e prospetti - scala 1.400

C7 - Sezioni e prospetti - scala 1.400

C8 - Viste di studio ingombro volumetrico

C9 - Studio del Traffico

Allegati D - Progetto delle opere di urbanizzazione

D1 - Planimetria Generale - Fognatura - scala 1.500

D2 - Planimetria Generale - Impianti tecnologici - scala 1.500

D3 - Planimetria Generale - Aree a verde e spazi pedonali - scale varieD4 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII - Reti tecnologici e fognatura - scala 1.200

D5 - Lotto 1 - Sistemazione via Berlese - Reti tecnologiche e fognatura - scala 1:200/1:50

D6 - Lotto 1 - Sistemazione Nuova Strada - Fognatura e impianti tecnologici - scala 1:200

D7 - Lotto 1 - Sistemazione via Leone XIII - Profili stradali - scala 1:200

D8 - Lotto 1 - Sistemazione Nuova Strada - Profili stradali longitudinali e trasversali - scala 1:200

D9 - Lotto 1 - Via Berlese e Nuova strada - Profili fognature

acque bianche e nere - scala 1:200

D10 - Particolari costruttivi - scale varie

D11 - Computo metrico-estimativo di massima

D12 - Relazione Tecnica

Allegato E - Lotti funzionali e cronoprogramma

Allegato F - Schema di convenzione

Allegato G - Capitolato edilizia convenzionata

Allegato H - Progetto di fattibilità spazio polivalente per attrezzature pubbliche di quartiere

Allegato I - Studio di Fattibilità Rotonda di Via Corridoni

I1 - Relazione e quadro economico

I2 - Elaborato grafico

2. Il P.I.I. con la relativa variante costituita dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Soggetti attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 23 - SPESE

1. Tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, comprese quelle connesse alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, nonché relative ai successivi atti di trasferimento di proprietà e di costituzione del diritto di uso

pubblico in favore del Comune, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione degli impegni previsti dalla presente convenzione, sono a carico dei Soggetti attuatori.

ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Le parti autorizzano il signor Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalla legge 28 giugno 1943 n. 666, come modificata dalla legge 21 luglio 1962 n. 707 e dalle altre vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti e la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio. Sono inoltre riconosciuti i benefici fiscali previsti dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dalle altre leggi vigenti.

ART. 25 - CONTROVERSIE

Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia - sezione di Brescia.

Letto, confermato e sottoscritto

La presidente — **Il segretario generale**

f.to: dott.ssa Marzia Marchesi — **f.to: dott. Daniele Perotti**

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La suestesa deliberazione viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi

Il Segretario Generale

F.TO Dott. DANIELE PEROTTI

Bergamo li 28 GIU. 2017

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 18 GIU. 2017

in quanto dichiarata immediatamente eseguibile

X decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

Il Segretario Generale

F.TO Dott. DANIELE PEROTTI

Bergamo li 19 GIU. 2017

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Bergamo li .....