

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII

(Provincia di Bergamo)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "VIALE MONS. BOSIO"

promotore

ROTA LUIGI

via Catolari, 3 - Sotto il Monte Giovanni XXIII



giugno 2007

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA
24033 - CALUSCO D'ADDA (Bergamo) via Guglielmo Marconi, 330
tel. 035792438 - fax 0354380612 - email: info@studiogerbelliriva.it

collaboratore: dott. Arch. Denni CHIAPPA

ELENCO ELABORATI

A – RELAZIONE TECNICA

B – RELAZIONE ECONOMICA

B1 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

B2 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE PER STANDARD QUALITATIVO

C – BOZZA DI CONVENZIONE

D - TAVOLE

01 – planimetria di inquadramento territoriale

02 – stato di fatto dell'ambito di intervento

03 – estratto del P.R.G. vigente – estratto mappa

04 – progetto planivolumetrico

05 – progetto aree a standard

06 – progetto opere di urbanizzazione e reti tecnologiche

06A – progetto opere di urbanizzazione e spazi a verde

07 – individuazione dei locali destinati alle associazioni comunali

- pianta interrato

08 – individuazione dei locali destinati alle associazioni comunali

- pianta piano terra

09 – individuazione dei locali destinati alle associazioni comunali

- prospetti

10 – individuazione dei locali destinati alle associazioni comunali

- prospetti e sezione

E – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E SIMULAZIONE FOTOGRAFICA

I PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE PREVISTE NEL PRESENTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO SARANNO INVIATI PER LA LORO APPROVAZIONE ENTRO TRENTA GIORNI DALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE.

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII

(Provincia di Bergamo)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "VIALE MONS. BOSIO"

promotore

ROTA LUIGI

via Catolari, 3 - Sotto il Monte Giovanni XXIII

A

RELAZIONE TECNICA

giugno 2007

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA
24033 - CALUSCO D'ADDA (Bergamo) via Guglielmo Marconi, 330
tel. 035792438 - fax 0354380612 - email: info@studiogerbelliriva.it

collaboratore: dott. Arch. Denni CHIAPPA

Indice

1 - DESCRIZIONE DELLE FINALITA' DEL PROGRAMMA.....	3
2 - DIMOSTRAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	11
3 - CONTESTUALIZZAZIONE.....	13
4 - VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITAGEOLOGICA.....	14
5 – SERVIZI URBANI E RETI TECNOLOGICHE.....	18

1 - DESCRIZIONE DELLE FINALITA' DEL PROGRAMMA

In data 18 dicembre 2006, prot. n. 9949, è stata depositata la proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) per riutilizzare l'area di risulta da un Piano di Lottizzazione già collaudato.

Il Programma Integrato di Intervento prevedeva la costruzione di un edificio residenziale, di una palazzina da cedere al Comune per le attività associative e l'attrezzatura della restante area a verde pubblico e parcheggio.

L'Amministrazione Comunale, dopo un attento esame della richiesta ha formulato le sue decisioni con una lettera del 30 gennaio 2007, prot. n. 825, la quale viene qui integralmente riprodotta:

“.....

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "VIALE MONS. BOSIO".

Con riferimento alla vostra richiesta di cui all' oggetto, presentata in data 18 dicembre 2006, prot. n. 9949, intesa ad ottenere l'approvazione del P.I.I. di "Viale Mons. Bosio", a seguito di un preliminare esame del progetto da parte della Giunta Comunale, come già anticipato nell'incontro intervenuto presso la sede municipale in data 27 gennaio 2007, con lo presente si vuole sottolineare quanto segue:

La proposta presentata è apprezzabile per l'intenzione dimostrata di fare propri alcuni degli indirizzi espressi da quest'Amministrazione nel Documento di Inquadramento approvato dal Consiglio Comunale, proponendo una modifica della destinazione urbanistica di una parte del territorio Comunale e lo contemporanea realizzazione di una struttura pubblica inserita in un'area a verde.

Tale area è attualmente inserita all'interno di un Piano di Lottizzazione convenzionato completamente attuato, ed è quindi priva di volumetria edificabile. La stessa confina a nord e ad ovest con i terreni di pertinenza di fabbricati residenziali, ad est con Viale Bosio e a sud in parte con aree a standard a verde pubblico e parcheggio e in parte con il terreno di pertinenza di un fabbricato residenziale di recente costruzione.

Il Comparto è caratterizzato dalla presenza, sul lato opposto di Viale Bosio, di un' area di proprietà comunale, posta di fronte alla palazzina dei minialloggi per

anziani, sulla quale, in esecuzione di un P.I.I. adottato nel mese di dicembre, sarà realizzato il nuovo centro anziani.

In coerenza con tale scelta urbanistica, quest'Amministrazione ritiene corretta la previsione di continuare la fascia di parcheggio pubblico esistente lungo Viale Bosio, ma nello stesso tempo ritiene più consono realizzare la nuova struttura pubblica con annessa area a verde a ridosso di tale parcheggio e non al centro del comparto residenziale.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un fabbricato pubblico sviluppato su un solo piano fuori terra, con copertura piana, "compreso" in un'area circondata da fabbricati residenziali disposti su tre livelli fuori terra.

In particolare il fabbricato residenziale in progetto si presenta come un unico parallelepipedo di tre livelli, caratterizzato dalla presenza di timpani nella copertura, che ne accentuano la verticalità sui due estremi.

Questa Amministrazione ritiene di preferire una soluzione planimetrica del nuovo fabbricato con disposizione ad "L", disposta su due livelli in corrispondenza delle testate e su tre livelli nella parte centrale, inserendo i nuovi locali, con destinazione pubblica, nel piano terra della testata del fabbricato da mantenere in linea con quello esistente fiancheggiante Viale Bosio.

I Locali interrati troveranno accesso dagli spazi comuni del nuovo fabbricato residenziale, realizzando la rampa d'accesso a nord del fabbricato, al fine di non interporre barriere tra il parcheggio pubblico esistente a sud e il nuovo verde pubblico.

L'inserimento dei nuovi locali pubblici all'interno del fabbricato residenziale consentirà di contenerne i costi unitari di costruzione e di ottenere quindi una maggiore superficie degli stessi.

Questa Amministrazione auspica inoltre che l'area a verde sia completata con adeguata alberatura, con la messa in opera di alcuni giochi per bambini, di panchine e con una recinzione adeguata al contesto, necessaria a renderla sicura per la fruizione durante il giorno e per controllarne l'accesso di notte.

Infine, per collegare in sicurezza le nuove strutture pubbliche, che saranno realizzate dai due P.I.I. sui due lati opposti di Viale Bosio, il progetto di P.I.I. dovrà prevedere la realizzazione di un passaggio pedonale rialzato in posizione da concordare.

Per quanto concerne l'inserimento ambientale delle nuove strutture in progetto, s'invita a sottoporre la nuova soluzione progettuale alla Commissione Paesaggio, recentemente istituita in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 81 della L.R. n. 12/2005 e s.m.l.

E' gradita l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Sotto il Monte Giovanni XXIII. 30 gennaio '07

.....”

Sulla base di queste indicazioni si è proceduto a riformulare completamente il PII.

Il nuovo PII, come il precedente, si prefigge di riutilizzare un'area adiacente il Viale mons. Bosio, già inclusa in un precedente PL completato e collaudato, con il fine di destinare una parte a giardino pubblico e parcheggio e la restante parte destinarla alla costruzione di una palazzina residenziale per circa 18 nuovi alloggi con annesso dei locali pubblici per le attività delle associazioni che operano in Sotto il Monte Giovanni XXIII. (Tav. 01)

Il proponente del presente PII è il Signor Rota Luigi nato a Sotto il Monte il 08.07.1941, residente a Sotto il Monte Giovanni XXIII Via Catolari 3 il quale detiene la piena proprietà dell'area.

L'area è individuata catastalmente ai mapp. N. 4673 e 4676 del foglio n. 6 del Comune Censuario di Sotto il Monte. Ha una superficie catastale di mq. 3.458; mentre quella rilevata è di mq. 3115,80. (Tav. 02)

Ha forma rettangolare e dal punto di vista morfologico essa è piana con una pendenza naturale verso sud-sud-est.

Attualmente è recintata con muretto e barriera in ferro lungo il viale Monsignor Bosio, mentre per i restanti tre lati la recinzione è in paletti e rete metallica.

A nord ed ad ovest confina con dei complessi residenziali realizzati nell'ambito del PL di Via Portici; mentre a sud confina con il parcheggio pubblico realizzato nell'ambito delle opere di urbanizzazione del PL di Via dei Baroni Scotti.

Essa, grazie al completamento delle lottizzazioni limitrofe, è attrezzata di tutti i servizi tecnologici di rete ed è direttamente connessa con la viabilità principale del Comune.

Il vigente P.R.G. destina tale area a residenza con l'obbligo di piano attuativo. (Tav. 03)

L'utilizzo di detta area per un nuovo giardino pubblico e la destinazione di parte del nuovo fabbricato ad uso pubblico per le associazioni incrementa ulteriormente la qualità urbanistica della zona che recentemente ha avuto un significativo sviluppo residenziale.

Essa andrà ad integrarsi alle esistenti aree a parcheggio pubblico ed al sistema di microcommercio che si è insediato nella zona, apportando nuovi spazi sociali e di interrelazione tra la popolazione insediata e le attività socioculturali promosse dalle associazioni comunali. (Tav. 04)

Il PII di Viale Monsignor Bosio materializza in pieno gli indirizzi strategici annunciati nel “Documento di Inquadramento” (ex art. 25 comma 7, art. 87 e 88 della LR 12/2005) approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 48 del 04.11.2005.

Di tale documento viene qui trascritta la parte terza per meglio comprenderne la compatibilità e congruità della presente proposta con gli indirizzi comunali.

“....

1 - Strategie di sviluppo territoriale

L'analisi del modello di sviluppo attuato permette di evidenziare le specifiche vocazioni del territorio comunale individuate:

- 1. sviluppo della residenza,*
- 2. moderata integrazione all'interno dei circuiti turistici in virtù della presenza dei luoghi natali del Beato Giovanni XXIII e conseguente afflusso di pellegrini,*
- 3. rilevanti valori naturalistico-ambientali del territorio,*
- 4. limitato sviluppo di attività produttive a carattere industriale o artigianale.*

Sono altresì individuabili alcuni elementi di criticità che si evidenziano nel processo di sviluppo del territorio:

- 1. tendenza all'esaurimento delle aree edificabili a fronte di una moderata, ma costante crescita della popolazione,*
- 2. difficoltà nella realizzazione dei previsti interventi di tutela paesistico-ambientale sia nel senso della regolamentazione dell'uso sostenibile del*

- territorio, sia in relazione all'incremento delle effettive possibilità di fruizione degli ambiti tutelati da parte della popolazione in rapporto al grado di accessibilità degli stessi,*
- 3. articolazione del tessuto urbano scarsamente compatta e conseguentemente tale da generare maggiori costi nell'erogazione dei servizi,*
 - 4. mantenimento ed ottimizzazione dell'integrazione delle funzioni di supporto al turismo religioso con quelle di erogazione di servizi. alla popolazione residente degli spazi urbani con particolare riferimento alle aree ad uso pubblico, ai percorsi sia automobilistici che ciclo-pedonali, alle zone di sosta, agli edifici pubblici nonché agli esercizi commerciali ed alle attività ricettive.*

In conseguenza di quanto enunciato sono pertanto individuabili i seguenti obiettivi da perseguire attraverso l'attuazione dei programmi intervento:

- ricomposizione del margine urbano;*
- recupero di edifici degradati;*
- utilizzo prioritario per la nuova edificazione delle aree libere intercluse all'interno dell'abitato e di quelle non più utilizzate per le attività agricole;*
- produzione di un'edificazione di bassa densità e altezza, con spazi aperti pubblici e privati interclusi, che mantenga e valorizzi i caratteri residenziali tradizionali;*
- integrazione ambientale e paesistica mediante interventi di arredo urbano e di formazione di aree a verde attrezzato o di verde urbano coerentemente inserito nell'ambito di intervento;*
- ridefinizione delle aree di contatto tra lo spazio edificato e quello tutelato con particolare riferimento alla previsione di PLIS al fine di ottenere una transizione graduale tra ambiti edificati ed ambiti naturalistici, attraverso l'inserimento di zone prioritariamente ad uso pubblico con finalità di collegamento di prossimità e di raccordo tra comparti residenziali contigui, ove sussistano comunque rilevanti caratteri di naturalità;*
- implementazione di interventi di valorizzazione delle aree riconosciute anche alla scala sovracomunale come di rilevante interesse naturalistico*

convogliando verso tali opere risorse non solo di provenienza pubblica, ma anche privata, e contribuendo in tale modo all'implementazione della rete ecologica provinciale così come definita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

- *attuazione di procedure perequative e di compensazione all'interno del territorio comunale in attuazione dei disposti dell'art. 11 della Lr 12/2005;*
- *realizzazione di servizi. prestazionali adeguati alle esigenze della popolazione esistente e futura, nonché a quelle gravitante sul territorio, anche in presenza di ambiti assoggettati a previsione di standard urbanistici con vincolo ablativo preordinato all'esproprio decaduto o prossimo alla decadenza;*
- *introduzione di metodiche volte ad incentivare il contributo degli operatori privati alla realizzazione ed alla gestione di opere e servizi pubblici addizionali a quelli minimi previsti, con particolare riferimento alle iniziative qualificabili quali "standard qualitativi", in tutte le forme i modi contemplati dalla legislazione vigente;*
- *realizzazione di percorsi viari privilegiati destinati al transito dei flussi turistici in arrivo ovvero di quelli in uscita dal territorio comunale, al fine di prevenire episodi di congestione della viabilità urbana.*

Infine le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di PII nel rispetto dei criteri qualitativi dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata ancorchè rappresentino una prima fase funzionale di un progetto più ampio.

2 - Programma integrato di intervento come opportunità di miglioramento della qualità dell'architettura

I Programmi integrati di intervento debbono indubbiamente rappresentare un fondamentale momento di riqualificazione architettonica ed urbanistica.

Le considerazioni che seguono si configurano pertanto come indirizzi. a cui l'Amministrazione comunale intenderà riferirsi per la valutazione dei progetti avanzati dagli operatori privati, la cui stesura dovrà comunque e sempre risultare particolarmente accurata ed esaustiva per numero di elaborati, grado di dettaglio, capacità di utilizzo di tutto l'apparato strumentale disponibile anche attraverso simulazioni tridimensionali, nonché ponendo particolare attenzione all'utilizzo di cromatismi e delle ombre; in maniera da porre il complesso dei soggetti pubblici preposti alle decisioni nella condizione di analizzare e capire in tutti i suoi aspetti l'organismo urbanistico e architettonico proposto. Ciò proprio in virtù della varietà delle forme di rappresentazione utilizzate e delle specifiche capacità descrittive di ciascuna di esse.

La ricerca e il raggiungimento della miglior qualità architettonica, costituiscono d'altra parte di uno degli obiettivi primari ai quali sia i progettisti che i pubblici amministratori devono tendere. Per raggiungere tale fine occorre essere in grado di integrare le scelte progettuali assunte all'interno del contesto urbano esistente, costituito da caratteri peculiari, elementi tipologici caratteristici, e vincoli morfologici specifici di ciascun contesto; ne consegue la necessità irrinunciabile di promuovere una accurata analisi degli ambiti circostanti. a quelli nei quali la proposta progettuale dovrà essere inserita, in modo tale da ottenere il più corretto inserimento all'interno del tessuto urbano preesistente, ovvero di operare una scelta volutamente di rottura, laddove però le nuove realizzazioni siano in grado di produrre un assetto urbano organico e compiuto, seppur differente da quello preesistente.

In tale ottica:

- a) il rilievo grafico e fotografico dell'assetto generale preesistente dev'essere ampio ed esaustivo, non limitandolo solo all'interno (e/o al perimetro) dello spazio coinvolto dal Programma integrato di intervento ma anche al suo contesto urbano più o meno immediato, e occorre rendere chiare e ben leggibili le tavole dello stato attuale rispetto a quello di progetto;*
- b) il progetto dev'essere ben rappresentato - oltre che planimetricamente - anche mediante prospettive, assonometrie e, sezioni del nuovo assetto prevedibile, esprimendo altresì i prospetti per tutti i lati delle nuove costruzioni, evidenziando le connessioni con il contesto esterno, dettagliando le sistemazioni esterne; i caratteri cromatici fondamentali, i*

materiali adottati, gli accorgimenti progettuali assunti nei più rilevanti con percettivi e negli spazi di margine, in maniera da esprimere con chiarezza i modi della rispondenza qualitativa del progetto all'esigenza di riqualificazione architettonica della porzione urbana considerata;

- c) per migliorare la qualità degli spazi esterni, occorre studiare accuratamente le pavimentazioni, differenziandole in base agli usi (corsello, percorso pedonale, pista ciclabile, parcheggi pubblici o privati), oltre alle sistemazioni a verde erborato e alle opere di recinzione; occorre inoltre indirizzare la scelta dei paramenti esterni a motivazioni estetiche legate al complesso del progetto e alla correttezza formale del loro utilizzo; la scelta della morfologia di copertura non potrà prescindere dalla tipologia della pianta e/o delle facciate evitando, in ogni caso, coperture con pendenze eccessive e l'eccessiva frammentazione della copertura in falde; le parti aggettanti o comunque esterne ai volumi principali dovranno essere compatibili con la tipologia edilizia e omogeneizzate con l'estetica complessiva delle facciate (si dovranno, quindi, evitare sporti, pensiline o porticati che non siano congrui con la composizione dell'edificio e che interrompano la lettura uniforme dei prospetti);*
- d) è il caso infine di evitare interventi che assumano la fattezze di un campionario di tipologie differenziate, che accostino casuali e indistinte forme, volumi, materiali, colori, che rappresentino espressioni di miscelanee stilistiche confuse, che costituiscano motivo di eccentricità immotivata;*
- e) in ogni modo, il rispetto dei punti fin qui espressi non precluderà all'Amministrazione comunale, già fin dalla fase della concertazione preliminare, la possibilità di richiedere ulteriori approfondimenti e integrazioni progettuali al fine di raggiungere una migliore qualità dell'inserimento urbanistico e del valore architettonico degli interventi proposti.*

.....”

2 - DIMOSTRAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il PII di Viale Monsignor Bosio prevede la seguente destinazione urbanistica dell'area interessata :

Superficie dell'area inclusa nel perimetro di PII	Mq.	3.115,80
Superficie destinata a residenza	Mq.	1.566,50
Superficie destinata a parcheggio pubblico	Mq.	328,70
Superficie destinata a verde pubblico	Mq.	915,20
Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria	Mq.	305,40

La volumetria prevista è di mc. 3.700,00 che ragguagliata al peso insediativi residenziale comporta un incremento di 37 nuovi abitanti teorici insediabili; da cui risulta che lo standard previsto dalla vigente normativa urbanistica è di :

$$37 \text{ ab.} \times 26,5 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 980,50$$

il PII prevede la cessione gratuita di aree per standards di mq. 1.243,90 le quali sono nettamente superiori (27%) in quantità a quello richiesto per legge. (Tav. 05).

Al suddetto standard si deve aggiungere la superficie lorda di pavimento della parte del nuovo fabbricato da cedere in proprietà al Comune per le associazioni quale standard qualitativo che il promotore intende realizzare sull'area a verde pubblico.

I nuovi locali per le Associazioni comunali saranno posti su due piani di cui uno completamente interrato. In essi è prevista la formazione al piano terra di due sale per le associazioni di cui una con annesso gabinetto medico; una sala riunioni per una capienza di circa 21 posti a sedere ed i relativi servizi igienici. Nel piano interrato, collegato al piano terra per mezzo di una scala rettilinea interna è

previsto la formazione di un ampio magazzino e di una capiente autorimessa. E' stato, inoltre, previsto anche il vano ascensore dimensionato a norma per il superamento delle barriere architettoniche. Ai locali inferiori si accede anche attraverso lo scivolo condominiale che parte dal parcheggio adiacente il viale mons. Bosio ed il corsello di manovra delle autorimesse interrato.

Le superfici utili di detti locali sono : (Tav. 07-08-09-10)

PIANO TERRA

Ingresso e disimpegno scale	Mq.	29,99
Sala riunioni	Mq.	28,07
Servizi igienici	Mq.	10,85
Prima sala associazioni	Mq.	16,21
Studio	Mq.	9,45
Seconda sala associazioni	Mq.	14,45
Portico (escluso il pergolato)	Mq.	42,84

PIANO INTERRATO

Magazzino	Mq.	35,28
W.C.	Mq.	3,33
Autorimessa	Mq.	71,08

TOTALI

Superficie lorda Piano Terra	Mq.	133,65
Superficie lorda Piano interrato	Mq.	136,70
Superficie Portico	Mq.	42,84

Volume Piano Terra	mc.	441,04
Volume Piano Interrato	mc.	451,11

3 - CONTESTUALIZZAZIONE

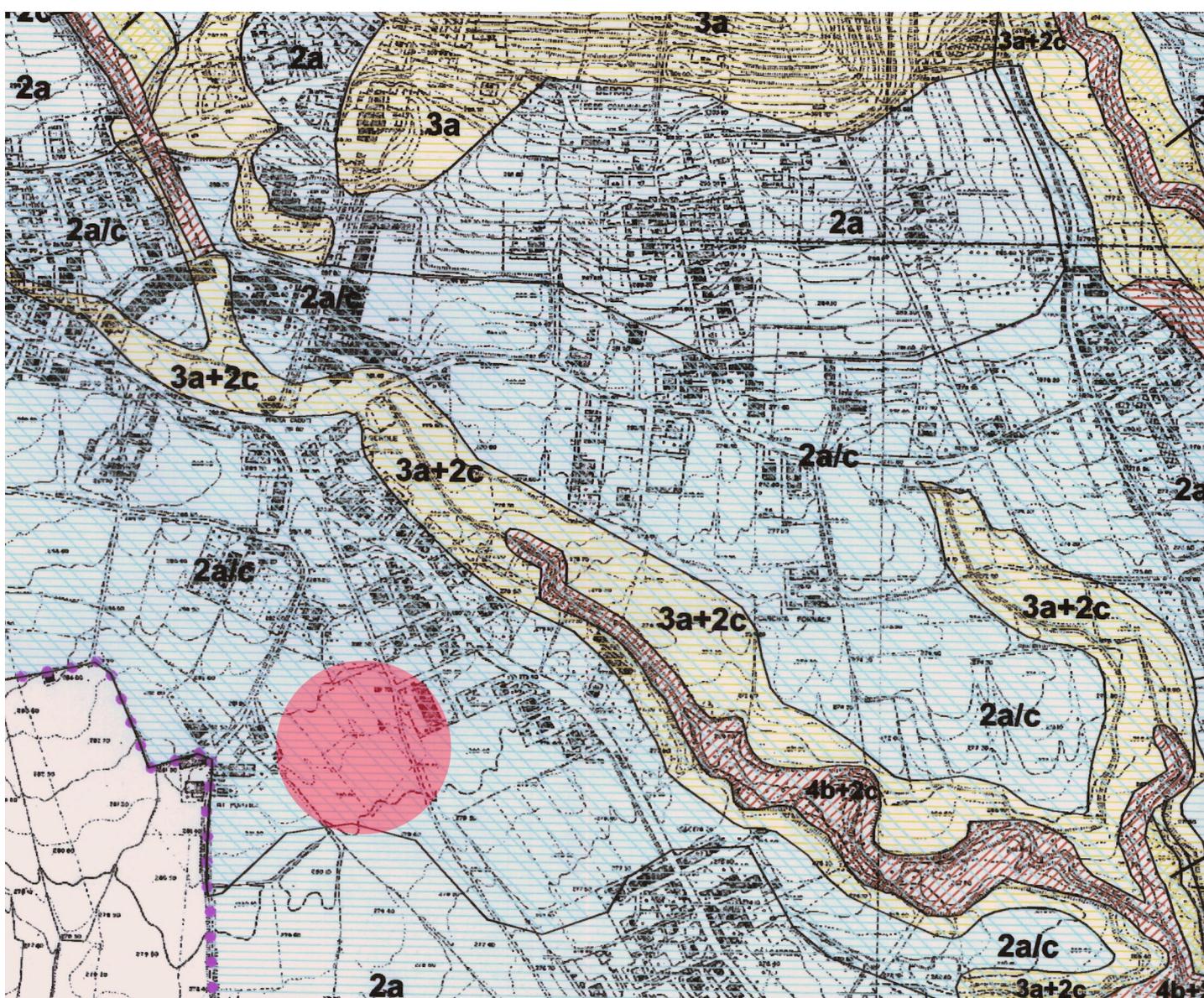
L'intervento proposto, inserendosi in un contesto urbano di recente realizzazione non produce un aggravio qualitativo e quantitativo relativamente al suolo, alle acque e aria. Esso migliora la fruizione di nuovi spazi pubblici a beneficio della popolazione residente.

Esso non produce alcunché di inquinamento.

Il nuovo complesso edilizio ad uso residenza e servizio pubblico proposti verrà realizzato tenendo conto della normativa vigente in materia di impatto acustico.

4 - VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICA

L'area di intervento del PII di Viale Monsignor Bosio è classificata dalla Tav. n. 9 in scala 1:5000 della componente geologica allegata al PRG vigente come zona di "Classe di fattibilità 2, sottoclasse 2a/c":



Detta zona è regolata dalla seguente norma :

“

Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica.

Le aree ricadenti in questa classe possono essere interessate da modesti fenomeni di dissesto, come piccole frane superficiali o crolli localizzati o fenomeni alluvionali di scarso rilievo.

Si ritiene che per tutte le aree di classe "II" sulle quali è prevista una modificazione della destinazione d'uso o la costruzione di nuovi insediamenti, debbano essere condotte le necessarie indagini conoscitive.

Tali indagini dovranno evidenziare, sulla base della tipologia d'intervento, i mutui rapporti con la geologia, con la geomorfologia, con l'idrologia e l'idrogeologia del sito.

In relazione alle problematiche presenti si dovrà valutare pertanto la capacità portante dei terreni, le interferenze prodotte da eventuali scavi e/o riporti nei confronti della stabilità locale e generale dell' area ed in relazione al grado di permeabilità dei terreni, dovranno essere opportunamente valutati e dimensionati i sistemi di drenaggio, di raccolta e di smaltimento delle acque superficiali, occorrerà evitare lo scarico nel sottosuolo di reflui urbani e di sostanze inquinanti.

L'entità e il grado di dettaglio delle suddette indagini, saranno valutate sulla base dell'entità dell'intervento e a discrezione del professionista incaricato.

Le relazioni specialistiche dovranno comunque essere eseguite sia sui nuovi insediamenti singoli che in ambito di P.A., di P.L. o di P.LP.; l'area di studio dovrà estendersi per un intorno significativo rispetto all'intervento edificatorio proposto.

Sono esclusi da tale obbligo:

- *gli accessori ai fabbricati (es: strutture non residenziali di supporto all'attività agricola con superficie fino a 15 mq). In ogni caso, anche per interventi di piccola entità come quelli sopra descritti, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la relazione geologica se riterrà che l'intervento possa interferire significativamente con edifici vicini o con le condizioni geologiche locali.*
- *gli interventi di manutenzione, recupero e/o restauro conservativo che non modifichino l'assetto statico del fabbricato stesso nei rapporti con il terreno di fondazione.*

Sottoclasse 2a

Per quanto riguarda il territorio comunale ricadono nella sottoclasse 2a le aree poco acclivi che costituiscono il Pianalto dove non si è evidenziata l'esistenza di particolari fenomeni di dissesto in atto; in queste aree sono presenti terreni limoso argillosi che possiedono caratteristiche geotecniche variabili da punto a punto.

*Nel caso della realizzazione di qualsiasi edificio in prossimità di una scarpata in detrito si ritiene opportuno il mantenimento di una distanza di sicurezza di almeno 10 metri dal ciglio se classificate in **classe 3** ed almeno 20 metri dal ciglio di scarpate in **classe 4**.*

La creazione di tali zone di sicurezza garantisce dal fatto che si vada a modificare le condizioni naturali del pendio applicando un sovraccarico in prossimità del ciglio della scarpata.

Nel caso che si debba realizzare un edificio in prossimità del ciglio di scarpata o che si debbano effettuare scavi in corrispondenza della scarpata, sarà necessario effettuare indagini geognostiche mirate all'acquisizione diretta dei parametri geotecnici indispensabili per l'effettuazione di verifiche di stabilità che tengano in considerazione delle modificazioni indotte.

Per quanto riguarda i versanti, ricadono nella sottoclasse 2a le zone dove l'inclinazione del pendio è inferiore a 20-25°, è presente una sottile copertura

detritico - eluviale e l'assetto strutturale del substrato roccioso risulta favorevole (stratificazione a reggipoggio o a traverpoggio mediamente inclinata).

Nel caso che la realizzazione dell'edificio comporti la formazione di un fronte di scavo a monte e/o ai lati (es: realizzazione di un edificio su un pendio inclinato, formazione di box e di locali interrati in fregio a edifici esistenti e magari di vecchia costruzione), si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità del pendio in relazione alla realizzazione del fronte di scavo previsto. Tali verifiche sono indispensabili per predisporre un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno da adottare preventivamente per evitare pericolosi franamenti del fronte di scavo e, soprattutto se in prossimità di edifici esistenti, non indurre lesioni nelle strutture adiacenti.

Sottoclasse 2c

Per quanto riguarda sia la vulnerabilità dell'acquifero più superficiale che l'interferenza della superficie freatica con l'edificazione, è stata attribuita a tale sottoclasse tutta l'area dove la falda è posta ad una profondità inferiore o uguale a 5 metri (bassa soggiacenza).

Occorre segnalare comunque che si tratta della falda più superficiale e non di quella principale.

A ridurre il grado di vulnerabilità di questa falda, contribuiscono positivamente i terreni limosi presenti con spessore metrico a partire dalla superficie topografica.

In tali zone si dovrà tenere in considerazione:

- *la necessità di determinare la profondità alla quale si trova tale falda;*
- *la riduzione della capacità portante dei terreni, per la presenza della superficie della falda a ridotta profondità;*
- *la necessità di dover realizzare opere di impermeabilizzazione nel caso siano previsti piani interrati;*
- *la necessità di adottare una particolare attenzione nel caso si debbano realizzare serbatoi e tubazioni interrate per lo stoccaggio di sostanze inquinanti.*

.....”

5 – SERVIZI URBANI E RETI TECNOLOGICHE

Il PII di Viale Monsignor Bosio prevede il potenziamento delle reti dei servizi tecnologici esistenti, anche se questi, essendo di recente realizzazione, sono già stati sovradimensionati in previsione di future espansioni della zona.

I nuovi allacciamenti sono schematicamente rappresentati nella Tav. 06 e saranno oggetto di successivo progetto esecutivo da approvare dalle competenti autorità.

Sotto il Monte Giovanni XXIII, 28 maggio 2007

I tecnici Incaricati

(dott. arch. Edoardo GERBELLI – dott. ing. Emilia RIVA)

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII
(Provincia di Bergamo)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
“VIALE MONS. BOSIO”

promotore

ROTA LUIGI

via Catolari, 3 - Sotto il Monte Giovanni XXIII

B

RELAZIONE ECONOMICA
con allegato
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

giugno 2007

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA
24033 - CALUSCO D'ADDA (Bergamo) via Guglielmo Marconi, 330
tel. 035792438 - fax 0354380612 - email: info@studiogerbelliriva.it

collaboratore: dott. Arch. Denni CHIAPPA

RELAZIONE ECONOMICA

La fattibilità del programma è garantita dalla partecipazione diretta del privato proponente il quale si impegna a realizzare:

1. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
2. Immobile per le Associazioni

Le opere sopradescritte verranno realizzate entro 36 mesi dalla data della stipula della Convenzione (allegato C) e secondo i criteri in essa contenuti.

Il loro importo è stato così determinato :

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria € 158.000,00
- Immobile per le Associazioni € 214.383,00

Il Programma risulta di notevole interesse e vantaggio pubblico come dimostrato dalla sottoriportata tabella

STIMA DEI COSTI-BENEFICI

Area a standard eccedente il 26,5 mq/ab	mq		228,20
Valore ragguagliato alla monetizzazione	€/mq	40,00	
Valore	€	9.128,00	
Costo nuova sede associazioni	€	214.383,00	
Totale	€	223.511,00	
Costo al mc di volume edificabile	€/mc	74,05	

L'Amministrazione Comunale assegna al PII un volume edificabile di mc. 3.700,00 al valore di €/mc 74,05

L'importo complessivo dell'intervento ammonta a € (158.000,00 per opere di urbanizzazione + 223.511,00 per opere di standard qualitativo) = € 381.511,00 equivalente ad € 103,11 per mc. di volume residenziale

Restano, inoltre, a carico dell'Operatore economico: *Versamento del Contributo afferente il Costo di Costruzione*

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII
(Provincia di Bergamo)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
“VIALE MONS. BOSIO”

promotore

ROTA LUIGI

via Catolari, 3 - Sotto il Monte Giovanni XXIII

B1

computo metrico estimativo
opere di urbanizzazione primaria e secondaria

giugno 2007

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA
24033 - CALUSCO D'ADDA (Bergamo) via Guglielmo Marconi, 330
tel. 035792438 - fax 0354380612 - email: info@studiogerbelliriva.it

collaboratore: dott. Arch. Denni CHIAPPA

OPERE DI URBANIZZAZIONE – INFRASTRUTTURE

L'ambito d'intervento delle opere di urbanizzazione è posto al centro di due complessi residenziali realizzati in periodi diversi, contraddistinte dalla presenza di aree pubbliche lungo la strada principale d'ingresso al Paese, che attraverso l'attuazione di questo programma integrato, si andranno a collegare, creando un'unica fascia parallela al Viale Bosio, contenente parcheggi e giardini pubblici.

L'intervento prevede le seguenti opere:

1. Strade
2. Parcheggi
3. Rete fognaria
4. Rete idrica
5. Rete di distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione
6. Rete telefonica e fibre ottiche
7. Rete di distribuzione gas metano
8. Giardino pubblico

1 - STRADE

Il progetto prevede la realizzazione di una strada a senso unico con un calibro di 4 m, parallela al viale Bosio in modo da porre in collegamento i due parcheggi esistenti sul lato ovest del suddetto viale.

Si prevede nello specifico la realizzazione di massicciata stradale con tout-venant di cava dello spessore di circa 50 - 60 cm opportunamente rullato e costipato, stesura di strato di misto stabilizzato per preparazione piano di posa dello spessore di circa 5 cm, fondazione di conglomerato bituminoso sabbio-ghiaioso dello spessore minimo 10 cm, con sovrastante tappetino di usura in conglomerato bituminoso dello spessore finito di 3 cm.

La sagoma stradale è prevista con pendenza verso l'interno con confluenza delle acque meteoriche nelle caditoie in ghisa sferoidale a norma UNI EN 124 classe D400 posizionate ad intervalli regolari di circa 10/12 metri.

Si prevede inoltre la realizzazione di segnaletica orizzontale e verticale.

Le opere sopradescritte, come meglio dettagliate nelle tavole di progetto, saranno eseguite nel rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

2 - PARCHEGGI

Il parcheggio di cui si prevede la formazione lungo la strada di P.I.I., saranno realizzati con tipologia a lisca di pesce, così come meglio dettagliato nella planimetria di progetto. Si prevede l'impiego degli stessi materiali previsti per la realizzazione delle sedi viarie, ad esclusione della pavimentazione che verrà realizzata con masselli in cls vibrocompresso per superfici erbose, con idonea pendenza al fine di favorire il rapido convogliamento delle acque piovane alle caditoie, il tutto eseguito nel rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

Le aiuole a delimitazione dei parcheggi verranno realizzate con cordoli in granito dello spessore cm 10/12 x 25 cm e piantumate con cespugli fioriferi

3 - RETE FOGNARIA

Il progetto prevede un semplice collegamento alla rete fognaria esistente all'interno dell'area, costituita da un tubo in PVC di sezione circolare e con innesto a bicchiere, che si snoderà al di sotto del piano di fondazione dell'edificio previsto, con diametro variabile e pendenza da definire in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Le acque della strada dovranno essere convogliate nella rete acque nere. Le acque di seconda pioggia dell'edificio dovranno essere convogliate in vasche di raccolta per l'irrigazione dei giardini, con troppo pieno collegato alla pubblica fognatura.

La tombinatura sarà dotata di camerette d'ispezione, sifonate e areate, in corrispondenza ad ogni allaccio con la rete di scarico, con dimensioni che verranno definite nel progetto esecutivo.

4 - RETE IDRICA

La rete idrica dovrà essere realizzata con tubazioni in acciaio DN 65 circa, da definire in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, rivestite internamente con vernice epossidica ed esternamente con polietilene. Dovranno essere predisposti gli allacciamenti delle singole utenze mediante la posa di condotta idrica di adduzione e distribuzione del tipo Dalmine o in polipropilene, posati su letto di sabbia., con diramazioni ortogonali fino all'alloggiamento dei contatori delle future utenze, con relative saracinesche di intercettazione, idranti stradali a colonna UNI 70 e scarichi di fondo.

L'esecuzione del nuovo impianto verrà realizzato secondo lo schema indicato nelle tavole del P.I.I., comunque, subordinato alle direttive tecniche impartite dall'ente gestore.

5 - RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La distribuzione di energia elettrica avverrà tramite cavidotti interrati in P.V.C. diametro circa mm. 125/160 UNEL 37118.72 norme CEI 23/8, da definire in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, posati su letto di sabbia e rivestiti in calcestruzzo.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con pali d'acciaio rastremato altezza di circa 5 metri, intervallati ogni 15 metri circa, meglio definito nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, comunque eseguito nel rispetto della normativa contro l'inquinamento luminoso ai sensi della L.R. 17/2000 e 38/2004.

La rete di distribuzione di energia elettrica comprenderà i relativi pozzetti in c.a. di dimensioni idonee e chiusino in ghisa posti in corrispondenza delle derivazioni della linea e degli allacciamenti.

6 - RETE TELEFONICA E FIBRE OTTICHE

La predisposizione delle canalizzazioni per la rete telefonica e rete per il passaggio delle fibre ottiche, avverrà mediante canalizzazione interrata con tubi in PVC diametro circa mm. 125/160, da definire in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, rivestiti in calcestruzzo, completa di pozzetti in calcestruzzo e relativi chiusini in ghisa pesante, atta a

ricevere il cavo di alimentazione delle utenze che si andranno a formare.
L'opera dovrà rispettare gli schemi di progetto e comunque, sottostare alle indicazioni e prescrizioni impartite dalla TELECOM.

7 - RETE DI DISTRIBUZIONE GAS METANO

Tale rete sarà realizzata con tubi in acciaio DN 65 circa, da definire in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, rivestiti esternamente con polietilene con derivazioni ortogonali fino all'alloggiamento dei contatori delle utenze che si andranno a formare, comunque subordinata al rispetto delle direttive che saranno impartite dalla ditta concessionaria per la distribuzione del gas metano.

8 – GIARDINO PUBBLICO

All'interno dell'area oggetto di P.I.I. è prevista la realizzazione di un giardino pubblico ubicato nella parte sud-ovest del lotto, con una parte a prato dotata di un impianto d'irrigazione, alberato con essenze autoctone e arredato con giochi di legno, e di una seconda parte posta di fronte ai locali delle associazioni, pavimentata con masselli autobloccanti e caratterizzata dalla presenza di un pergolato in legno e da uno spazio alberato con tavoli e panchine.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno oggetto di un progetto esecutivo da approvarsi a cura delle autorità competenti le quali verificheranno anche la conformità delle stesse con il Programma Integrato di Intervento

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

N°	CODICE	DESCRIZIONE	U. M.	QUANTITA'	PREZZO	PARZIALE
1	H.4.17.05.a	Taglio pavimentazioni stradali	m	28,00	2,01	56,28
2	V.4.05.20.c	Demolizione muro in c.c.a. esistente	mc	0,60	430,71	256,27
3	G.4.05.05.b	Scavo di sbancamento strada h=50cm	mc	342,00	9,59	3.279,78
4	G.4.05.20.b	Sovrapprezzo rottura massiciata e marciapiedi	mq	36,00	6,91	248,76
5	H.4.10.05	Scavo di scorticamento sino a 20 cm	mq	960,00	1,58	1.516,80
6	H.4.10.15.a	Scavo in sezione ristretta per condotte interrate	mc	97,50	7,80	760,50
7	A.4.10.35.a	Oneri di discarica	mc	631,50	4,26	2.690,19
8	H.4.15.10	Formazione massiciata strada e marciapiedi	mc	342,00	26,54	9.076,68
9	H.4.20.25.g	Tubi in PVC diam. 400mm, fonatura	m	10,00	64,51	645,10
10	H.4.20.25.c	Tubi in PVC diam. 160mm, rete caditoie	m	65,00	13,46	874,90
11	H.4.20.34.b	Condotte in acciaio per acquedotto DN 50	m	52,00	15,72	817,44
12	H.4.20.34.d	Condotte in acciaio per acquedotto DN 65	m	20,00	18,68	373,60
12	H.4.20.35.c	Condotte in acciaio per gasdotto DN 65	m	20,00	17,26	345,20
13	H.4.30.05.c	Tubi corrugati, Illuminazione e Tel. diam. 125mm	m	85,00	11,06	940,10
14	H.4.30.05.d	Tubi corrugati, Enel e fibre ottiche diam. 160mm	m	40,00	13,16	526,40
15	H.4.20.36.b	Allacciamenti utenze pubbliche	cad	3,00	1.156,00	3.468,00
16	A.4.20.10	Protezione in cls tubazioni varie	mc	12,00	97,67	1.172,04
17	H.4.10.25	Riempimento scavo reti	mc	60,00	16,27	976,20
18	A.4.60.10.b	Pozzetti caditoie	cad	8,00	126,08	1.008,64
19	A.4.60.10.h	Pozzetti di ispezione e impianti vari	cad	15,00	40,32	604,80
20	A.4.60.11	Formazione camere d'ispezione	mc	6,75	380,39	2.567,63
21	H.4.21.15.a3	Chiusini in ghisa sferoidale D400	kg	1.380,00	1,97	2.718,60
22	H.4.21.16.c	Posa in opera chiusini	cad	23,00	66,09	1.520,07
23	H.4.21.16.c	Sostituzione e rimessa in quota chiusini	cad	7,00	71,54	500,78
24	H.4.30.10.a	Formazione plinti pali illuminazione	cad	4,00	125,00	500,00
25	T.4.50.35.b	Pali di illuminazione e spostamento palo esistente	cad	4,00	1.250,00	5.000,00
26	A.4.60.50	Vasca di raccolta acqua piovana e vasca volano	cad	2,00	2.045,34	4.090,68
27	H.3.05.05.b	Formazione stabilizzato h=5cm	mc	99,00	24,77	2.452,03
28	H.4.15.05	Preparazione piano di posa	mq	990,00	2,25	2.227,50
29	G.4.25.30.a	Cordoli in granito 12x20/25cm	m	265,00	47,84	12.677,60
30	G.4.10.30.a	Massetto in cls con rete elettrosaldata	mq	350,00	13,00	4.550,00
31	H.4.15.20.b	Fondazione in conglomerato bituminoso sp.10cm	mq	325,00	10,85	3.526,25

N°	CODICE	DESCRIZIONE	U. M.	QUANTITA'	PREZZO	PARZIALE
32	H.4.15.30.b	Tappeto d'usura spessore 3cm	mq	325,00	4,90	1.592,50
33	G.4.30.05.b	Pavimentazione in masselli autobloccanti h=8cm	mq	360,00	30,00	10.800,00
34	I.4.10.155	Pavimentazione parcheggio in masselli h=12cm	mq	280,00	39,01	10.922,80
35	Z.01	Griglie in ghisa alla base degl'alberi	cad	9,00	600,00	5.400,00
36	H.4.25.05.b	Formazione striscie	m	400,00	0,65	260,00
37	H.4.25.10	Formazione linee di arresto, zebraure e scritte	mq	27,75	5,32	147,63
38	H.4.25.15	Fornitura e posa di segnaletica verticale	cad	7,00	160,00	1.120,00
39	I.4.05.05.a	Sistemazione terra di coltivo	mc	110,00	22,28	2.450,80
40	I.4.10.145	Formazione impianto d'irrigazione completo	mq	540,00	15,00	8.100,00
41	I.4.10.05.a	Formazione prato e percorsi pedonali in ghiaietto	mq	540,00	6,00	3.240,00
42	I.3.15.10.e1	Carpinus Betulus, circonferenza 18-20cm h=5,0 m	cad	9,00	170,43	1.533,87
43	I.3.15.10.11	Prunus cerasifera, circonferenza 18-20cm h=4,0m	cad	9,00	143,15	1.288,35
44	I.3.15.10.r2	Quercus robur, circonferenza 18-20cm	cad	3,00	170,12	510,36
45	I.4.10.15.a	Messa a dimora piante arboree	cad	21,00	43,71	917,91
46	Z.02	Fornitura e messa a dimora cespugli fioriferi	cad	10,00	75,00	750,00
47	Z.03	Realizzazione pergolato in larice	mc	3,06	1.100,00	3.366,00
48	Z.04	Fornitura in opera di gioco in legno (castello)	cad	2,00	6.500,00	13.000,00
49	Z.05	Fornitura in opera di gioco in legno (palesta)	cad	1,00	2.500,00	2.500,00
50	Z.06	Fornitura in opera di altalena singola x nido	cad	1,00	2.300,00	2.300,00
50	Z.06	Fornitura in opera di cestini	cad	3,00	300,00	900,00
51	Z.07	Fornitura in opera di tavoli con panchine	cad	3,00	1.500,00	4.500,00
52	Z.08	Fornitura in opera di panchine in legno	cad	6,00	500,00	3.000,00
53	Z.09	Ripristini e rappezzi vari della sede stradale	a corp o	1,00	3.500,00	3.500,00
54	Z.10	Fornitura in opera di fontanella	a corp o	1,00	2.500,00	2.500,00
55	Z.10	Arofondamenti e imprevisi	a corp o			1.430,95
	TOTALE		€			158.000,00

I Tecnici incaricati

(dott. Arch. Edoardo GERBELLI – dott. Ing. Emilia RIVA)

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII
(Provincia di Bergamo)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
“VIALE MONS. BOSIO”

promotore

ROTA LUIGI

via Catolari, 3 - Sotto il Monte Giovanni XXIII

B2

computo metrico estimativo
opere per standard qualitativo
(locali per le Associazioni)

giugno 2007

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA
24033 - CALUSCO D'ADDA (Bergamo) via Guglielmo Marconi, 330
tel. 035792438 - fax 0354380612 - email: info@studiogerbelliriva.it

collaboratore: dott. Arch. Denni CHIAPPA

RELAZIONE TECNICA DELLE SPECIFICHE PRESTAZIONALI DELL'OPERA

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

Essendo i locali destinati ad uso pubblico per le associazioni comunali inseriti nel complesso edilizio residenziale, essi saranno realizzati con le medesime caratteristiche costruttive degli stessi alloggi.

Più precisamente:

- L'edificio sarà realizzato con una struttura di tipo mono-dimensionale a travi e pilastri in cemento armato. La funzione di controvento è svolta dai due blocchi ascensori ed i due blocchi scala. Essendo l'edificio inserito tra edifici esistenti, è necessario procedere preventivamente alla realizzazione su un lato di diaframma in cemento armato onde non causare movimenti di assestamento o altro alle proprietà limitrofe.
- Le fondazioni sono di tipo misto, a plinti e travi rovesce, poggianti su un terreno di discrete caratteristiche. Si dovrà procedere alla formazione di un vespaio con ghiaia per isolare la parte interrata dal piano di fondazione che per esperienza maturata nelle costruzioni limitrofe sarà in argilla compatta.
- I solai sono in cemento armato ove richiesto dai Vigili del fuoco, in travetti prefabbricati e laterizi in tutte le altre zone.
- Tavolati e murature sono in mattoni forati: i tamponamenti esterni sono doppi di 12 + 8 cm con camera d'aria e isolamento termico, mentre i divisori tra appartamenti, sempre doppi, sono da 8 + 8 cm con interposto materassino fonoassorbente. I divisori interni agli alloggi sono semplici di spessore 8 cm, così come i tramezzi delle cantine, mentre i box hanno pareti in blocchi di cemento da 8 cm.
- Tutte le pareti dei locali abitabili e i plafoni, sono finiti con intonaco pronto con finitura a gesso, mentre cucine e bagni, rivestiti con ceramica fino 2,20 m sono finiti con intonaco civile.
- Il tetto a due falde con struttura a muricci e tavelloni e copertura in tegole di laterizio ed è completo di coibentazione. La parte di copertura sulla sala conferenze e sul portico sarà realizzata con struttura in legno a vista e relativa coibentazione ed impermeabilizzazione.
- I serramenti esterni sono in douglas con vetrocamera e hanno come sistema di oscuramento delle persiane ad anta pure in douglas, salvo la vetrata principale della sala conferenze dove la vetrata non avrà persiane.
- Le porte interne sono cieche impiallacciate in noce, con stipiti e coprifili in noce, mentre i portoncini d'ingresso sono di tipo corazzato, con due serrature e sono pure impiallacciate in noce. Cantine e locali termici hanno serramenti in lamiera zincata con struttura in ferro.
- I pavimenti sono diversi secondo il locale: piastrelle monocottura 30 x 30 nella sala conferenze, nei locali per le associazioni e nell'ingresso, invece, piastrelle monocottura 20 x 20 nei bagni. Un bagno sarà attrezzato per il disabile.
- Gli zoccolini sono in ramino mordenzato noce.
- Le pareti esterne saranno intonacate con malta di calce colorata in pasta.
- I pilastri del piano terra sono rivestiti in granito così come sono in granito i davanzali e le soglie delle finestre e il pavimento delle scale.
- Il passo carraio è pavimentato in cubetti di porfido, box in battuto di cemento.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è centralizzato con centrale termica e di condizionamento nell'interrato e con potenzialità conforme alle prescrizioni di legge.

In tutte le camere e i soggiorni sono installati fan-coil a tre velocità con termostato, mentre nei bagni ci sono i radiatori.

L'acqua calda igienica è prodotta da uno scaldabagno a gas.

L'impianto idrosanitario è tradizionale con alimentazione diretta da acquedotto.

L'impianto elettrico è a norma CEI così come quelli telefonici, videocitofonici e TV.

In ogni stanza ci sono una presa TV per la ricezione dei tre programmi nazionali oltre a tre programmi privati, e due punti presa telefonici. Il videocitofono è a cavo coassiale.

Se richiesto dalla normativa vigente nel Comune verranno messe in opera impianti conformi alle prescrizioni per il recupero ed il risparmio energetico.

OPERE ESTERNE

Le opere esterne non strettamente collegate alla struttura dell'edificio sono già state computate nelle Opere di Urbanizzazione (allegato B1)

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	Costi €	%
1	Scavi e movimenti di terra	5.381,01	2,51
2	Sondaggi e diaframmi	6.581,56	3,07
3	Fondazioni	6.795,94	3,17
4	Strutture c.a. più trattamento a vista	45.599,26	21,27
5	Murature e tramezzi	4.244,78	1,98
6	Vespai, sottofondi e pavimenti	15.542,77	7,25
7	Opere in pietra	2.786,98	1,30
8	Rivestimenti e zoccolini	15.264,07	7,12
9	Intonaci e tinteggiature	11.962,57	5,58
10	Canne e fognature	3.966,09	1,85
11	Coibentazione	4.180,47	1,95
12	Impermeabilizzazioni e copertura	4.716,43	2,20
13	Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie	20.473,58	9,55
14	Serramenti in legno	22.595,97	10,54
15	Impianto di riscaldamento/condizionamento	23.003,30	10,73
16	Impianto idrosanitario e sollevamento acque	7.696,35	3,59
17	Impianto elettrico	13.591,88	6,34
	Costo Totale	214.383,00	100,00

I Tecnici incaricati

(dott. Arch. Edoardo GERBELLI – dott. Ing. Emilia RIVA)

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII
(Provincia di Bergamo)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
“VIALE MONS. BOSIO”

promotore

ROTA LUIGI

via Catolari, 3 - Sotto il Monte Giovanni XXIII

C

BOZZA DI CONVENZIONE

giugno 2007

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA
24033 - CALUSCO D'ADDA (Bergamo) via Guglielmo Marconi, 330
tel. 035792438 - fax 0354380612 - email: info@studiogerbelliriva.it

collaboratore: dott. Arch. Denni CHIAPPA



COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII
(Provincia di Bergamo)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
“VIALE MONS. BOSIO”

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150 Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio n. _ del
Approvato con deliberazione del Consiglio n. _ del

CONVENZIONE URBANISTICA PER Programma Integrato di Intervento

L'anno duemila ____, addì ____ del mese di ____ (__/__/200__), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor ____, notaio in ____

si sono costituiti i Signori:

ROTA LUIGI nat a Sotto il Monte Giovanni XXIII l'8 luglio 1941 cod. fiscale RTOLGU41L08I869P

residente in Sotto il Monte Giovanni XXIII (Bergamo), via Catolari, 3 in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Sotto il Monte Giovanni XXIII (Provincia di Bergamo), individuata ai mappali n. 4673 e 4676 del foglio n. 6 N.C.T.R., di mq 3.458,00;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte;

e il sig. ____, nato a ____ il ____ in qualità di responsabile del protempore del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del ____ comunale n. __ in data ____

(oppure)

con atto del Sindaco n. __ in data ____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000,

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

A) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 3.115,80 e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 29460 in data 20/06/1997 e successiva variante approvata contestualmente con la stessa deliberazione di approvazione del Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'articolo 25, comma 7, artt. 87 e seguenti, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. __ in data ____, è classificata come zona omogenea "C2" di espansione e/o nuovo impianto residenziale per una superficie di mq 3.115,80; quanto di anzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

C) che tutta l'area è gravata da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Programma Integrato di Intervento o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

A) La domanda di proposta di Programma Integrato di Intervento, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del ____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. ____;

B) La deliberazione del Consiglio n. __ in data ____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Programma Integrato di Intervento; adottando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente ai sensi del combinato disposto degli articoli 3 e 6, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1997;

C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Programma Integrato di Intervento, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

(oppure, in presenza di osservazioni)

in seguito ai quali sono pervenute n. _ osservazioni;

D) La deliberazione del Consiglio n. _ in data ____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Programma Integrato di Intervento;

(oppure, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le contro deduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Programma Integrato di Intervento;

approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente ai sensi del combinato disposto degli articoli 3 e 6, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1997;

E) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1- OBBLIGO GENERALE

Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

I proponente sono obbligati in solido per sé e per esso aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

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

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia ai sensi della l.r. 12/2005;

Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di _ (___) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, complete della pavimentazione bituminosa strutturale.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Programma Integrato di Intervento, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 6.

Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi.

In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività

può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i proponente devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento.

La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 6. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponente, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 7 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 17.

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il Programma Integrato di Intervento, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 2 (due) mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai proponente, a esso cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai proponente, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei proponente.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del d.P.R. n. 554 del 1999. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.

Le spese tecniche per la redazione del Programma Integrato di Intervento e dei relativi allegati, per i

frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal proponente, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del d.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi dell'articolo 108 del d.P.R. n. 380 del 2001.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I proponente assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Programma Integrato di Intervento, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari previste dal Programma Integrato di Intervento;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

D.2. almeno n. 1 idrante antincendio stradale del tipo a colonna;

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche;

G.1. rete telefonica fissa;

H. spazi di verde attrezzato e piantumato come da descrizione in computo metrico estimativo. (35)

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
- b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell' A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale

degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ART. 7 - OPERE PER STANDARD QUALITATIVO

Il proponente assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari a titolo di standard qualitativo, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- a) locali per le Associazioni comunali così come descritti nella relazione economica e nell'allegato computo metrico estimativo.

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà del proponente e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

Le opere di cui ai punti D1, D2, E1, F1, F2 e G1 dell'articolo 6, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.

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

Per quanto attiene le opere di cui ai punti D1, D2, E1, F1, F2 e G1 dell'articolo 6, il proponente provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni 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 esso competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Programma Integrato di Intervento, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il proponente provvede 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.

Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 12 sono ridotte di conseguenza.

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

Restano in ogni caso a carico del proponente, 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 proponente o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proponente a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Programma Integrato di Intervento, sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	3.115,80	
	Volume edificabile	mc	3.700,00	
	Abitanti teorici (Volume/150 mc/ab)	n	37,00	
	S1. Aree per servizi pubblici (26,5 mq/ab)	mq	980,50	
TOTALE S1	Aree per servizi pubblici totali	mq		<i>1.243,90</i>

In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Programma Integrato di Intervento, all'interno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 1.549,30.

Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la esso ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 11 - OBBLIGHI PARTICOLARI

Il proponente si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del Programma Integrato di Intervento.

Il proponente si impegna a cedere, con le modalità di cui all'articolo 17, le superfici edificabili individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- a) gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici di qualità individuate con il colore verde, di mq 915,20;

- b) gratuitamente al Comune a titolo di aree per parcheggi individuate con il colore rosso, di mq 328,70;
- c) gratuitamente al Comune a titolo di aree per strada ed accessi pedonali individuate con il colore grigio, di mq 305,40;

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei proponente e dei relativi oneri accessori ammonta a euro (158.000,00 + 214.383,00) = 372.383,00 (trecentosettantaduemilatrecentoottantatre/00), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al Programma Integrato di Intervento, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, ma escluso I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _ in data ___ emessa da ___ per euro ___ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponente, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponente sono obbligati in solido sia tra di esso che con i esso fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

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, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponente di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il proponente può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Programma Integrato di Intervento.

L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione.

Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all' accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 13, comma 7.

ART. 14 - VARIANTI

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici del Programma Integrato di Intervento, 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.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Programma Integrato di Intervento, sempre nel rispetto delle distanze legali e di piano attuativo;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Programma Integrato di Intervento, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 15, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Programma Integrato di Intervento, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

Qualora su parte dell'area inclusa nel Programma Integrato di Intervento siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del Programma Integrato di Intervento.

E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 11 della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.L (famiglie di operai e impiegati) e l'indice L.P.C.A. (indice generale

armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del proponente, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 16 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del proponente che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. In difetto il Comune, previa diffida al proponente, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del proponente; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del proponente o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 17 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

1. cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici di qualità individuate con il colore verde, di mq 1915,20;
2. cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per parcheggi individuate con il colore rosso, di mq 328,70;
3. gratuitamente al Comune a titolo di aree per strada ed accessi pedonali individuate con il colore grigio, di mq 305,40;

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Programma Integrato di Intervento e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponente possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

I proponente si impegna, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i proponente sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il proponente proceda alla esso monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponente fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 2.

Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 16, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponente o dai esso aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponente; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 12.

Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 2, il proponente deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 2, resta in capo ai proponente ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Programma Integrato di Intervento è composto da:

- a) relazione tecnica;
- b) relazione economica con allegati computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione e per la costruzione della palazzina per le associazioni;
- c) bozza di convenzione;
- d) elaborati grafici urbanistici in n. 10 tavole;

Il progetto di Programma Integrato di Intervento è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), quali 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.

Per tutta la durata della convenzione i proponente si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, un numero di tre copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 20- SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponente.

ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

I proponente autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale/Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li ____

Il proponente ROTA Luigi _____

per il Comune _____

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII
(Provincia di Bergamo)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
“VIALE MONS. BOSIO”

promotore

ROTA LUIGI

via Catolari, 3 - Sotto il Monte Giovanni XXIII

D

TAVOLE

giugno 2007

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA

24033 - CALUSCO D'ADDA (Bergamo) via Guglielmo Marconi, 330

tel. 035792438 - fax 0354380612 - email: info@studiogerbelliriva.it

collaboratore: dott. Arch. Denni CHIAPPA

ELENCO TAVOLE

- 01 – planimetria di inquadramento territoriale**
- 02 – stato di fatto dell'ambito di intervento**
- 03 – estratto del P.R.G. vigente – estratto mappa**
- 04 – progetto planivolumetrico**
- 05 – progetto aree a standard**
- 06 – progetto opere di urbanizzazione e reti tecnologiche**
- 06A – progetto opere di urbanizzazione e spazi a verde**
- 07 – individuazione dei locali destinati alle associazioni comunali**
 - pianta interrato**
- 08 – individuazione dei locali destinati alle associazioni comunali**
 - pianta piano terra**
- 09 – individuazione dei locali destinati alle associazioni comunali**
 - prospetti**
- 10 – individuazione dei locali destinati alle associazioni comunali**
 - prospetti e sezione**

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII
(Provincia di Bergamo)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
“VIALE MONS. BOSIO”

promotore

ROTA LUIGI

via Catolari, 3 - Sotto il Monte Giovanni XXIII

D

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SIMULAZIONE FOTOGRAFICA

giugno 2007

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA

24033 - CALUSCO D'ADDA (Bergamo) via Guglielmo Marconi, 330

tel. 035792438 - fax 0354380612 - email: info@studiogerbelliriva.it

collaboratore: dott. Arch. Denni CHIAPPA



Image © 2007 DigitalGlobe

Puntatore 45°42'09.61" N 9°30'01.22" E elev 278 m

Streaming |||||100%

Alt 601 m



1a - Vista centro rotatoria.psd



1b - Vista centro rotatoria.psd



2a - Vista da Sud.jpg



2b - Vista da Sud.psd



3a - Vista dal parch#1C3E14.jpg



3b - Vista dal parch#1C3453.psd



5a - Vista dal parch#1C3CDF.jpg



5b - Vista dal parch#1C386F.psd

