

COMUNE
DI
SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"località GEROLE"

modificato a seguito dell'approvazione del Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 13/06/2006

A.1
RELAZIONE INTEGRATIVA
per l'approvazione definitiva a seguito delle osservazioni presentate

luglio 2006

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Arch. EDOARDO GERBELLI - Ing. EMILIA RIVA
24033 - CALUSCO D'ADDA (BG) - via G. Marconi, 330
tel. 035792438 - fax 03543880612 - email: info@studiogerbelliriva.it

Il Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII, con delibera n° 8 del 16/03/2004 ha adottato il P.L. presentato il 19/12/2003, prot. n° 11952. Successivamente la delibera è stata pubblicata all'albo pretorio dal 04/04/2004 al 04/05/2004 e nei successivi trenta giorni è pervenuta l'osservazione a firma del Signor Formenti Davide, colottizzante, che vantava una diversa assegnazione di area edificabile all'interno della lottizzazione.

L'ASL della Provincia di Bergamo ha espresso il proprio parere favorevole con lettera del 17/06/2004, prot. n° 97753.

In questa fase transitoria si è avuto anche il cambio dell'Amministrazione Comunale dove si è insediata una nuova Amministrazione.

La nuova Amministrazione Comunale ha richiesto di ridiscutere l'intero piano di lottizzazione e di riformulare le condizioni contenute nella bozza di convenzione adottata. I Lottizzanti si sono opposti ed hanno preferito delegare la controversia al proprio legale Avv. Lucilla Nola di Bergamo.

Il Comune, da parte sua, ha richiesto un parere al proprio legale Avv. Gianfranco Brancato di Bergamo.

In data 12/11/2004 l'Avv. Brancato ha espresso il proprio parere in merito ai quesiti posti dal Comune. In particolare dal suddetto parere scritto è emerso quanto segue:

1. Prende atto del "refuso" intervento nella stesura della Variante del P.R.G. con la quale veniva accolta l'osservazione della Signora Emma Terzi e considera legittima l'indicazione di destinazione urbanistica contenuta nella richiesta di lottizzazione. L'area di proprietà della Signora Emma Terzi ed inclusa nel P.L. ha la destinazione urbanistica B2-Giardini privati. Il Comune dovrà aggiornare la propria cartografia di azionamento.
2. E' errata la determinazione dello standard fatta dal P.L. in quanto esso non può derogare dal calcolo della capacità insediativa teorica fissata per legge a 100 mc/abitante se non è dotato di relativo piano di servizi. Il calcolo per la determinazione dello standard deve essere riformulato e conguagliato prima della approvazione del P.L..
3. La questione insorta tra i lottizzanti per una esigua superficie di "avulsione" non può essere oggetto di illegittimità del P.L. in quanto non riguarda la effettiva consistenza e misurazione del P.L..

Come già specificato nella lettera di controdeduzione all'osservazione inoltrata dal Signor Davide Formenti i sottoscritti progettisti non erano al corrente che il Comune aveva dato incarico al Geom. Vecchiarelli di procedere al frazionamento dei mappali 1770, 1771, 1772 e 1773 per determinarne l'effettiva superficie destinata a strada comunale (Via A. Moro). Il mappale 1771 interessava anche il P.L. per cui è risultato che il mappale 5191 (ex 1771 a) di mq. 80 è da considerarsi ancora di proprietà del Signor Davide Formenti e non del Comune. Pertanto da computare volumetricamente a suo favore. I lottizzanti, su parere dell'Avv. Lucilla Nola, procedevano a:

- stipulare un accordo tra loro ridefinendo le superfici ed i volumi di competenza inclusi nel P.L. (transazione che viene allegata alla presente relazione);
- esprimere il proprio assenso alla relazione del legale del Comune, per la parte riguardante lo standard, e rideterminare, quindi, la nuova superficie a standard secondo i parametri di legge vigenti (100 mc/ab) monetizzando l'eventuale parte di area non localizzata;
- chiedere il riconoscimento da parte del Comune delle maggiori opere di urbanizzazione imposte dalla precedente Amministrazione (tratto di collegamento con Via A. Moro) scomputandole dall'onere di monetizzazione delle aree a standard.

Dopo una serie di incontri con l'Amministrazione Comunale i lottizzanti e l'Amministrazione stessa sono giunti al seguito accordo:

1. L'Amministrazione Comunale conferma la delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 8 del 16/03/2004.
2. L'Amministrazione Comunale conferma la perimetrazione e l'impostazione generale del P.L. in variante al P.R.G. vigente.
3. L'Amministrazione Comunale procederà alla variazione della Tavola di azionamento del P.R.G. vigente in conformità alle osservazioni accolte (procedura già attuata con delibera del C.C. n° 44 del 4/11/2005).
4. I lottizzanti si impegnano a realizzare le maggiori opere richieste dalla precedente Amministrazione senza chiedere alcun conguaglio sulla monetizzazione delle aree a standard.
5. I lottizzanti si impegnano a pagare la parte di aree a standard non cedute (e rideterminate secondo il parametro di 100 mc/ab) al prezzo di €/mq. 40,00 (euro quaranta).
6. I lottizzanti si impegnano a presentare nuovi elaborati tecnici prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale che tengano conto dei sopraccitati accordi.

Sulla scorta di quanto sopraddetto si è proceduto a rielaborare:

Tav. 1) Estratto azionamento del PRG vigente con individuazione in tinta delle aree oggetto di variante - Estratto del PRG in variante in scala 1/2000. **Nuova numerazione Tav. 1.1;**

Tav. 2) Estratto di mappa in scala 1/2000 - Estratto dell'azzonamento del PRG in scala 1/2000 – Estratto aerofotogrammetria in scala 1/5000 - Corografia in scala 1/25.000, per adeguarli alla citata delibera del Consiglio Comunale n° 45 del 4/11/2005. **Nuova numerazione Tav. 2.1;**

Tav. 3) Stato di fatto – rilievo e misurazione dell'area in scala 1/250 per adeguarla alla transazione con il Signor Davide Formenti. **Nuova numerazione Tav. 3.1;**

Tav. 4) Progetto Planivolumetrico in scala 1/250 per adeguare i lotti secondo i nuovi valori risultati dalla transazione con il Signor Davide Formenti ed al nuovo tracciato della strada di P.R.G.. **Nuova numerazione Tav. 4.1;**

Tav. 5) Progetto: Opere di urbanizzazione in scala 1/250. **Nuova numerazione Tav. 5.1;**

Tav. 6) Progetto: Identificazione aree a standards, aree per opere di urbanizzazione in scala 1/250. **Nuova numerazione Tav. 6.1.**

Inoltre:

all'allegato A) Relazione viene aggiunta la presente Relazione integrativa. **Nuova numerazione Allegato A.1);**

l'allegato B) Bozza di Convenzione viene aggiornata con i nuovi valori di monetizzazione delle aree e la suddivisione millesimale delle opere tra i lottizzanti. **Nuova numerazione Allegato B.1).**

Tabelle sostitutive di quelle allegata alla Relazione.

- 1. SUPERFICIE GENERALE PREVISTA NEL P.R.G.**
- 2. TABELLA DI COMPENSAZIONE A SEGUITO DEGLI ACCORDI INTERCORSI TRA I LOTTIZZANTI: Impresa AGAZZI Francesco, FORMENTI Italo e FORMENTI Davide**
- 3. DETERMINAZIONE DEL VOLUME E DEI MILLESIMI**
- 4. STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE (parte prima)**
- 5. STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE (parte seconda)**
- 6. DESTINAZIONE D'USO TERRITORIALE
SUPERFICI DI COMPETENZA PER STANDARD**
- 7. DESTINAZIONE D'USO TERRITORIALE
SUPERFICI DI COMPETENZA AREA FONDIARIA**
- 8. VERIFICA INDICE FONDIARIO (If)**
- 9. TABELLA SUDDIVISIONE ONERI E SPESE**

1 - SUPERFICIE GENERALE PREVISTA NEL P.R.G.

PROPRIETA'	MAPPALE	SUPERFICIE	
		P.R.G.var.2002	PL in variante lr23/97
		mq	mq
LOCATELLI FLAVIO	4669	229	228
TERZI EMMA	1683	3.186	3.186
	229	246	186
	228	455	455
	1769	235	159
	187	1.176	1.176
	186	3.791	3.795
	227	96	-
sommano		9.414	9.185
	in Zona B2	5.466	6.364
	in Zona C3	3.948	2.821
tornano		9.414	9.185
IMPRESA	1952	929	929
AGAZZI FRANCESCO	2085	1.491	1.708
	1897	314	1.797
	195	4.928	4.926
	199	611	537
sommano		8.273	9.897
FORMENTI ITALO -	2206 (ex 201a)	793	1.056
LUIGI - MARIA	197	290	226
FORMENTI DAVIDE	5190 (ex 1770c)	53	53
FORMENTI DAVIDE	5191 (ex 1771a)	93	232
sommano		1.229	1.566
ANGELONI EMIDIO	2202	505	-
LIMONTA ROMINA ED	1893	597	-
ALBANO	194	3	-
sommano		600	-
BIFFI F.LLI	1894	57	-
	1896	525	-
sommano		582	-
TOTALE		20.603	20.648
via A.MORO	3927	13	92
via A.MORO	3929	26	26
via A.MORO-Torrente Buliga	3930	3	3
Torrente Buliga		86	87
TOTALE GENERALE		20.731	20.856

**2 - TABELLA DI COMPENSAZIONE A SEGUITO DEGLI ACCORDI INTERCORSI TRA I LOTTIZZANTI:
Impresa AGAZZI Francesco, FORMENTI Italo e FORMENTI Davide**

Superficie concordata di spettanza a
FORMENTI Davide localizzata nel P.L.

mq. 285

così compensata

FORMENTI Davide map. 5190 ex1770c (ex via Moro)	mq.	53
FORMENTI Davide map. 5191 ex 1771a	mq.	93
Impresa AGAZZI Francesco in detrazione al mapp. 195	mq.	75
FORMENTI Italo ed altri in detrazione al map. 197	mq.	64
Tornano	<u>mq.</u>	<u>285</u>

Le superfici compensate sono già state riportate nella Tabella 1

3 - DETERMINAZIONE DEL VOLUME E DEI MILLESIMI

Zona urbanistica di PRG	Superficie	If o It	Volume
ZONA B2	5.466	0,20	1.093
ZONA C3	15.182	0,90	13.664
	20.648		14.757

Superfici di PL in variante

LOTTIZZANTE	SUPERFICIE INCLUSA NEL PL mq	VOLUME DI COMPETENZA mc	VOLUME ASSEGNATO mc	MILLESIMI in base al vol. di PL originario
LOCATELLI FLAVIO TERZI EMMA	9.185			
di cui in zona B2	6.364	1.273	1.290	
di cui in zona C3	2.821	2.539	2.403	
tornano	9.185	3.812	3.693	291,00
IMPRESA AGAZZI FRANCESCO				
di P.L.	8.414	7.573	7.573	598,00
per traslazione P.L. Fornace	1.483	1.335	1.335	
	9.897	8.907	8.907	598,00
FORMENTI ITALO - LUIGI - MARIA FORMENTI DAVIDE	1.566	1.410	1.410	111,00
TOTALE PL ORIGINARIO TOTALE CON VOL. TRASLATO	20.648	12.794 14.129	12.675 14.010	1.000,00
via Aldo Moro	121		-	
Torrente Buliga	87		-	
TOTALE GENERALE	20.856		14.010	

VOLUME DI COMPETENZA = SUPERFICIE IN PL x IL RELATIVO INDICE URBANISTICO

VOLUME ASSEGNATO = VOLUME DI COMPETENZA O VOLUME CONCORDATO CON IL
LOTTIZZANTE SE QUESTO E' INFERIORE A QUELLO DI COMPETENZA

4 - STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE (parte prima)

RIFERIMENTO ALLA TAV. N. 6	AREE A STANDARD		AREE PER OO.UU.	
	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	STRADE E MARCIAPIEDI	
Parcheggio 1		147,95		
Parcheggio 2		75,00		
Parcheggio 3		254,75		
Parcheggio 4		176,56		
Parcheggio 5		329,74		
A) sommano		984,00		
Verde Pubblico 1	927,28			
Verde Pubblico 2	69,00			
Verde Pubblico 3	57,74			
Verde Pubblico 4	81,27			
Verde Pubblico 5	17,90			
Verde Pubblico 6	61,41			
Pista ciclopedonale	514,00			
a dedurre area di proprietà comunale	-54,00			
B) sommano	1.674,60			
Marciapiede 1			159,74	
Marciapiede 2			85,70	
Marciapiede 3			16,52	
Sede stradale "1"			801,40	
Sede stradale "2"			430,64	1.494,00
S.3 Tronco di collegamento			716,82	
Marciapiede 4			160,58	
a dedurre area di proprietà comunale			-70,00	807,40
C) sommano			2.301,40	2.301,40
TOTALE AREA A STANDARD (A+B)				2.658,60
TOTALE AREA PER OO.UU. (C)				2.301,40
TOTALE AREE LOCALIZZATE DA CEDERE AL COMUNE	1.674,60	984,00	2.301,40	4.960,00

5 - STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE (parte seconda)

Volume assegnato al PL =	mc		14.010
Standard art. 7 lr 1/2001 =			
intero (Volume/100 mc/ab x 26,5 mq/ab)	mq		3.712 "1"
Standard previsto dal PRG =			
per parcheggio 3% della St	mq	622	
già localizzato nel PL Fornace	mq	<u>1.483</u>	"2"
Sommano	mq	<u>2.105</u>	
Standard localizzato =	mq		2.659 "3"
DIFFERENZA (da monetizzare) =			
= "3" - "1" - "2"			-2.536
standard di legge "1"	mq	-3.712	
standard PL Fornace "2"	mq	-1.483	
standard localizzato "3"	mq	<u>2.659</u>	
sommano	mq	<u>-2.536</u>	

6 - DESTINAZIONE D'USO TERRITORIALE
SUPERFICI DI COMPETENZA PER STANDARD

LOTTIZZANTE	MILLESIMI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	STRADA MARCIAPIEDI	TOTALE AREE DA CEDERE
LOCATELLI FLAVIO TERZI EMMA	291,00	487	286	670	1.443
IMPRESA AGAZZI FRANCESCO	598,00	1.001	588	1.376	2.966
FORMENTI ITALO - LUIGI - MARIA FORMENTI DAVIDE	111,00	186	109	255	551
TOTALE	1.000	1.675	984	2.301	4.960

7 - DESTINAZIONE D'USO TERRITORIALE

SUPERFICI DI COMPETENZA FONDIARIA

LOTTIZZANTE	TOTALE AREE DA CEDERE	SUPERFICIE DEL LOTTO		DIFFERENZA SUPERFICIE DI PL
		DI COMPETENZA (*)	ASSEGNATA	
LOCATELLI FLAVIO TERZI EMMA	1.443	7.741	1.400	
LOTTO 1 LOTTO 6			6.364	
sommano		7.741	7.764	23
IMPRESA AGAZZI FRANCESCO	2.966	6.931	3.278	
LOTTO 3 LOTTO 4			3.424	
sommano		6.931	6.702	-229
FORMENTI ITALO - LUIGI - MARIA FORMENTI DAVIDE	551	1.016	1.222	
LOTTO 2				
sommano		1.016	1.222	206
TOTALE	4.960	15.688	15.688	20.648

(*) Superficie inclusa nel PL - Totale aree da cedere per standard ed OO.UU

8 - VERIFICA INDICE FONDIARIO (If)
SUPERFICI DI COMPETENZA

LOTTIZZANTE	SUPERFICIE DEL LOTTO ASSEGNATA	VOLUME ASSEGNATO	INDICE FONDIARIO
LOCATELLI FLAVIO TERZI EMMA			
LOTTO 1	1.400	2.403	1,72
LOTTO 6	6.364	1.290	0,20
sommano	7.764	3.693	
IMPRESA AGAZZI FRANCESCO			
LOTTO 3	3.278	1.350	0,41
LOTTO 4	3.424	7.620	2,23
sommano	6.702	8.970	1,34
FORMENTI ITALO - LUIGI - MARIA FORMENTI DAVIDE			
LOTTO 2	1.222	1.410	
sommano	1.222	1.410	1,15
TOTALE	15.688	14.073	1,11

9 - TABELLA SUDDIVISIONE ONERI E SPESE (parte prima)**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

DESCRIZIONE	TOTALI	OPERE A CARICO LOTTIZZANTI PL ORIGINE			OPERA A CARICO DELL'IMPRESA AGAZZI FRANCESCO
		LOCATELLI FLAVIO - TERZI EMMA	IMPRESA AGAZZI FRANCESCO	FORMENTI ITALO - LUIGI - MARIA e FORMENTI DAVIDE	
Strada "2"	14.975,00	4.357,73	8.955,05	1.662,23	
Marciapiede "2"	2.623,00	763,29	1.568,55	291,15	
Parcheggi	45.440,00	13.223,04	27.173,12	5.043,84	
Fognatura	57.040,40	16.598,76	34.110,16	6.331,48	
Fognatura tronco di collegamento	7.959,60				7.959,60
Tombinatura	8.480,00	2.467,68	5.071,04	941,28	
Acquedotto	20.992,00	6.108,67	12.553,22	2.330,11	
Metanodotto	21.056,00	6.127,30	12.591,49	2.337,22	
Linea Elettrica	11.362,00	3.306,34	6.794,48	1.261,18	
Linea Telefonica	11.400,00	3.317,40	6.817,20	1.265,40	
Illuminazione pubblica	12.918,46	3.759,27	7.725,24	1.433,95	
Illuminazione pubblica Tronco di collegamento	6.449,54				6.449,54
	156.263,37	42.503,75	87.344,48	16.212,77	10.202,37

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Strada di P.R.G "1"	49.030,00	14.267,73	29.319,94	5.442,33	
Tronco di collegamento	28.420,00				28.420,00
Marciapiedi di P.R.G.	11.988,40	3.488,62	7.169,06	1.330,71	
Marciapiede tronco di collegamento	5.878,10				5.878,10
Tombinatura strada di P.R.G.	17.154,83	4.992,05	10.258,59	1.904,19	
Tombinatura tronco di collegamento	8.577,41				8.577,41
Verde di P.R.G.	26.660,00	7.758,06	15.942,68	2.959,26	
Pista ciclopedonale	28.461,00	8.282,15	17.019,68	3.159,17	
	124.736,64	27.464,21	56.438,47	10.476,04	30.357,92

9 - TABELLA SUDDIVISIONE ONERI E SPESE (parte seconda)

Millesimi raccordati di competenza per Strada di PRG

Lottizzanti d'origine	667,00
<u>Impresa Francesco Agazzi</u>	<u>333,00</u>
torna	1.000,00

Calcolo dei millesimi di competenza per le opere di urbanizzazione e per le aree a standard in relazione ai volumi del P.L. d'origine

volume di pl originale	mc.	12.675
volume di traslazione	mc.	1.335
totale	mc.	<u>14.010</u>

Lottizzante	millesimi
LOCATELLI FLAVIO - TERZI EMMA	291
IMPRESA AGAZZI FRANCESCO	598
FORMENTI ITALO - LUIGI - MARIA e FORMENTI DAVIDE	111
	1000

dati generali:	Area per standard da cedere	mq	2.658,60
	Area per opere di urbanizzazione	mq	2.301,40
	Area a standard non ceduta	mq	2.536,40
	Monetizzazione a €/mq 40,00	€	101.456,00
	Importo Opere di Urbanizzazione	€	281.000,00
	a) di competenza a tutti i lottizzanti		240.439,71
	b) di competenza all'Impresa Agazzi		40.560,29

	LOCATELLI FLAVIO - TERZI EMMA	IMPRESA AGAZZI FRANCESCO	FORMENTI ITALO - LUIGI - MARIA e FORMENTI DAVIDE	TOTALI	OPERA A CARICO DELL'IMPRESA AGAZZI FRANCESCO
Millesimi	291,00	598,00	111,00	1.000,00	
Cessione aree per standard: mq.	773,65	1.589,84	295,10	2.658,60	
Cessione aree per OO.UU.: mq.	669,71	1.376,24	255,46	2.301,40	
Monetizzazione aree a standard: €	29.523,70	60.670,69	11.261,62	101.456,00	
Opere di Urbanizzazione: €	69.967,96	143.782,95	26.688,81	240.439,71	40.560,29
Rapporto costi/volume : €/mc	26,94	27,00	26,92	26,97	30,39

I Tecnici incaricati

(dott. arch. Edoardo GERBELLI)

(dott. ing. Emilia RIVA)