

VARIANTE N. 2 AL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO “CANTALUPA” DI CUI ALLE CONVENZIONI STIPULATE IN DATA 18 DICEMBRE 2000 E 3 APRILE 2003

RELAZIONE TECNICA

Soggetto attuatore: Da Vittorio S.r.l.
con sede in Brusaporto, via Cantalupa 17

Progettisti: Ing. Gabriele Ghilardi - Arch. Sergio Mecca

Bergamo, 30/07/2019



via G. Falcone n.12/14/16 - 24048 Treviolo (Bg)
Tel: 035.215736 - Fax 035.3831266 - e-mail: info@ingsrl.it
Albo Ingegneri di Bergamo n.1796

Studio di consulenza, ingegneria, progettazione e certificazione

ARPOSTUDIO
VIA LONGUELO, 78 I - 24129 BERGAMO
TEL/FAX +39 035 437 34 31
www.arpostudio.it - info@arpostudio.it
CF/ PI 04229480167

VARIANTE N. 2 AL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO “CANTALUPA” DI CUI ALLE CONVENZIONI STIPULATE IN DATA 18 DICEMBRE 2000 E 3 APRILE 2003

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

La Convenzione Integrativa stipulata tra la Da Vittorio Srl e il Comune di Brusaporto (BG), a cui fa riferimento la presente Relazione Tecnica, ha la finalità di aggiornare gli accordi assunti con le precedenti Convenzioni per adeguarle alle sopravvenute necessità di migliore perseguimento del pubblico interesse.

Per “precedenti Convenzioni” ci si riferisce agli accordi già stipulati tra la società L’Ottagono Srl, poi incorporata nella Da Vittorio Srl, e il Comune di Brusaporto (BG) e di seguito elencate:

- “*Convenzione Urbanistica*” relativa al Piano Attuativo in seguito specificato, a rogito Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, rep. n. 34588, racc. n. 13532, stipulata in data 18 dicembre 2000 e registrata a Bergamo in data 3 gennaio 2001 al n. 86, parte 1 (“**Convenzione 2000**”);
- “*Convenzione integrativa per l’attuazione del Piano Attuativo denominato “Cantalupa” (in variante al P.R.G. vigente, ex art. 6 della L.R. 23/1997)*”, a rogito Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, rep. n. 38464, racc. n. 16194, stipulata in data 3 aprile 2003 e registrata a Bergamo in data 10 aprile 2003 al n. 6078, Serie 1T (“**Convenzione 2003**”).

Il Comune di Brusaporto ha in tempi recenti intrapreso con la società L’Ottagono srl, poi incorporata nella Da Vittorio srl, un interlocuzione finalizzata a chiudere le procedure convenzionali ancora non del tutto concluse.

- Con nota in data 9 novembre 2018, prot. n. 10715/AB, il Comune ha richiesto alla Ottagono “*l’assolvimento degli obblighi convenzionali tra cui l’ultimazione delle opere di urbanizzazione ancora pendenti [...] al fine di procedere con la conclusione del Piano Attuativo*”.
- Con atto di fusione a rogito Notaio Coppola Bottazzi di Bergamo in data 18 dicembre 2018, la Ottagono è stata fusa per incorporazione Da Vittorio srl; in ragione di tale atto,

la Da Vittorio srl è succeduta in ogni e qualsiasi rapporto precedentemente facente capo alla Ottagono.

- In esito a una prima proposta avanzata dalla Da Vittorio srl con nota in data 13 marzo 2019, prot. n. 2556/2019 e alle successive richieste presentate dal Comune con nota in data 22 marzo 2019, prot. n. 2941/2019, con nota in data 16 aprile 2019, prot. n. 3810, la Da Vittorio srl ha presentato una proposta di modifica e integrazione del piano attuativo formalizzato con la Convenzione 2000 e la Convenzione 2003, unitamente ai pertinenti elaborati progettuali definitivi/esecutivi.
- Con deliberazione della Giunta Comunale in data 18 aprile 2019, n. 48, il Comune ha deliberato, *“Di accogliere la proposta presentata dalla società Da Vittorio srl in data 16 aprile 2018, atti prot. n. 3810, di realizzare l’ampliamento e la sistemazione del parcheggio e dell’area a verde in via Artigiani [...], e il finanziamento dell’intervento di restauro del portale del cimitero [...] in sostituzione di taluni obblighi previsti nelle convenzioni urbanistiche del 18.12.2000 e del 3 aprile 2003, a condizione che l’attuale area a parcheggio all’interno del compendio immobiliare in via Cantalupa mantenga la attuale destinazione d’uso e possa essere utilizzata dal Comune di Brusaporto allorché ricorrano circostanze di interesse pubblico”*.
- Con nota in data 3 maggio 2019, prot. n. 5125, la Da Vittorio srl ha integrato la documentazione progettuale già in atti.

In allegato alla presente istanza di variante al piano attuativo la Da Vittorio srl presenta la versione definitiva del progetto, accogliendo le modifiche richieste in fase di interlocuzione con l’A. C.

SITUAZIONE ATTUALE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Ad oggi la Da Vittorio Srl risulta aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalle precedenti Convenzioni relativi a:

- realizzazione del parcheggio a uso pubblico di 2 591,24 mq, con illuminazione e sistema di raccolta delle acque meteoriche previsti presso il compendio di Via Cantalupa n. 17 (dettagli in art. 10 della Convenzione 2000 e progetto relativo) per un valore convenzionale di € 134.278,79.

Non risultano invece adempiuti i seguenti obblighi:

- realizzazione del parcheggio a uso pubblico di 150 mq presso il compendio di Via Cantalupa n. 17 (dettagli in art. 4 della Convenzione 2003 e progetto relativo) per un valore convenzionale di € 7.800,00;
- realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica presso un tratto della Via Cantalupa (dettagli in art. 4 della Convenzione 2003 e progetto relativo) per un valore convenzionale di € 15.000,00.

MODIFICHE OBBLIGHI INERENTI I PARCHEGGI

Come indicato nel riepilogo delle numerose interlocuzioni avvenute tra l'A. C. di Brusaporto e la Da Vittorio srl, sono stati modificati taluni obblighi inerenti le precedenti convenzioni.

In sostanza i nuovi accordi tra il Comune e la Da Vittorio Srl prevedono che, in sostituzione degli obblighi inerenti alla realizzazione del parcheggio a uso pubblico di 2.591,24 mq e del parcheggio a uso pubblico di 150 mq, entrambi all'interno del compendio in via Cantalupa, la Da Vittorio srl assuma l'obbligo di:

- 1) realizzare l'ampliamento e la sistemazione del parcheggio e dell'area a verde in via Artigiani, così come descritto negli elaborati progettuali allegati alla presente (tavv. A04-A05-A06-A07-A08);
- 2) concedere in comodato temporaneo gratuito al Comune le aree a parcheggio presso il compendio di via Cantalupa, così come descritto negli elaborati progettuali allegati alla presente (tavv. A01-A02-A03).

Si specifica che:

- la superficie pubblica presso la Via Artigiani oggetto di sistemazione, pari a 1.529,46 mq, è inferiore di 1.211,78 mq alle superfici destinate a parcheggio a uso pubblico originariamente previste dalle precedenti Convenzioni, pari a 2.741,24 mq;
- le superfici destinate a parcheggio privato concedibili in comodato temporaneo e gratuito al Comune, pari a 2.741,24 mq, corrispondono alle superfici destinate a parcheggio a uso pubblico originariamente previste dalle precedenti Convenzioni.

Interventi previsti:

Parcheggio e area a verde in via Artigiani

L'intervento per il parcheggio e l'area a verde in via Artigiani prevede la risistemazione degli stalli di sosta a raso preesistenti, la formazione di nuove aree di sosta e la sistemazione dell'area verde residua attualmente occupata dal poligono di tiro con l'arco in corso di dismissione da parte del Comune di Brusaporto.

Le opere previste sono di seguito brevemente elencate:

- Formazione di nuova area di sosta con n. 52 nuovi posti auto, ricavata nella parte est dell'area verde dedicata al dismesso poligono, e realizzata con pavimentazione in asfalto;
- Sistemazione a prato delle restanti aree;
- Rifacimento di alcuni tratti di cordoli che sono stati danneggiati ed avulsi dal traffico. E' previsto anche il rifacimento della segnaletica orizzontale del parcheggio periferico posto sui quattro lati dell'isola verde;
- Formazione di tre pozzi perdenti e della relativa rete di raccolta.
- Formazione illuminazione pubblica.

Per maggiori dettagli sul progetto si rimanda alle tavole progettuali e alla relazione specialistica.

Aree a parcheggio presso il compendio di Brusaporto, via Cantalupa, 17

La nuova Convenzione prevede che la Da Vittorio Srl conceda in comodato gratuito e temporaneo al Comune di Brusaporto, a semplice richiesta di quest'ultimo e previa programmazione, una porzione da concordarsi di volta in volta delle aree destinate a parcheggio privato per le quali le precedenti Convenzioni prevedevano l'assoggettamento a uso pubblico, comunque non eccedente la superficie complessiva di 2.741,24 mq.

Tali aree sono già state del tutto completate e, come previsto nelle citate precedenti Convenzioni, adibite a parcheggio, così come indicato sulla tavola A03 allegata alla presente.

La nuova Convenzione prevede che Da Vittorio Srl s'impegni a mantenere l'attuale destinazione a parcheggio privato delle aree per le quali le precedenti Convenzioni prevedevano l'assoggettamento a uso pubblico, comunque entro la superficie complessiva di 2.741,24 mq.

Nel caso in cui si rendessero necessari futuri interventi presso tali aree, sarà facoltà dell'azienda individuare altre aree ad analoga destinazione aventi superficie equivalente, senza che ciò comporti variante alla Convenzione Integrativa stipulata.

Resta inteso che il vincolo di destinazione non preclude alla Da Vittorio Srl la realizzazione di alcun successivo intervento di modifica presso le porzioni che ne formano oggetto, anche con riferimento all'installazione di sovrastrutture ammesse dalla regolamentazione urbanistica vigente (come, per esempio: pensiline, pergolati, impianti fotovoltaici, etc.), sotto l'unica condizione che tale intervento non ne precluda l'utilizzabilità come parcheggio.

MODIFICHE OBBLIGHI INERENTI ALL'ILLUMINAZIONE PUBBLICA

I nuovi accordi tra il Comune e la Da Vittorio Srl prevedono che, in sostituzione degli obblighi previsti dalle precedenti Convenzioni ed inerenti alla realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica presso un tratto della Via Cantalupa, la Da Vittorio Srl assuma l'obbligo di sostenere determinati costi per la riqualificazione del portale del cimitero comunale.

Interventi previsti:

Riqualificazione del portale del cimitero comunale

L'ammontare delle spese sostitutive per i lavori di restauro del portale del cimitero corrisponde a € 20.000,00, eccedendo di € 5.000,00 il costo convenzionale delle corrispondenti opere originariamente previste dalla Convenzione 2003, pari a € 15.000,00.

L'accordo prevede che i lavori siano eseguiti secondo un progetto indicato dal Comune.

SCOMPUTO DA ONERI CONCESSORI

Sono confermati, con la sottoscrizione della Convenzione Integrativa, il meccanismo e gli importi dello scomputo degli oneri sostenuti in adempimento delle precedenti Convenzioni rispetto agli oneri concessori relativi a interventi edilizi effettuati nell'ambito delle aree per tutto il periodo di validità della Convenzione Integrativa.

DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE

La Da Vittorio Srl assume l'obbligo di completare tutte le opere concordate entro il termine del 31 dicembre 2020.

La durata del Piano Attuativo oggetto delle precedenti Convenzioni è estesa fino al medesimo termine.

Per maggiori dettagli relativi agli accordi stipulati tra Comune e Da Vittorio Srl si rimanda al testo della Convenzione Integrativa. Per quanto non contenuto in tale Convenzione dovrà farsi riferimento a quanto previsto dalle precedenti Convenzioni, dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili.

Bergamo, 30/07/2019

Ing. Gabriele Ghilardi

Arch. Sergio Mecca