

Dott. Ing. I. Michela Bendotti

Passaggio Canonici Lateranensi, 12
24121 BERGAMO
035 70 40 18
info@bendottizamboni.it
www.bendottizamboni.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione immobiliare n. 0389 / 2019 Reg. Es. Imm.

**CONCESSIONI EDILIZIE ED ELABORATI GRAFICI
ALLEGATI ALL'ULTIMA VARIANTE**

N°.....P.G.

del.....

COMUNE DI STEZZANO UFFICIO PROTOCOLLO			
cat.	cl.	NOR	cc.
<input checked="" type="checkbox"/> Visto Il Sindaco	3	B2	Visto Il Segretario
27 MAG 2010			
PROT. N. 00004450			
<input type="checkbox"/> NON SOGGETTO A PROTOCOLLO			
<input type="checkbox"/> DIA Pervenuto a mezzo:			

2010/062

AL COMUNE DI STEZZANO
PROVINCIA DI BERGAMO
AL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

**OGGETTO: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ – OPERE DI MANUTENZIONE
STRAORDINARIA CON FORMAZIONE DI NUOVO SOPPALCO INTERNO
– PGT AMBITO DI TRASFORMAZIONE DP-AMBITO 3**

(art.4 c.7 Legge n° 493 del 4/12/1993, sostituito dall'art.2 c. 60 L. n° 662 del 23/12/1996) modificato con legge n°30/97 (conversione con modifiche del D.L. 669/96) e legge n° 135/97 (conversione con modifiche del D.L. 67/97)
- integrato ai sensi del DPR 06/06/2001 n.380 – Legge 443/2001 art.1 – Legge 166/2002 – L.R. 93/80 - L.R. 11/03/05 n.12 integrata e modificata ai sensi dell'art.1 L.R. 12/2006 e s.m.i.

Il sottoscritto [REDACTED] – in
qualità di Amministratore Delegato della società [REDACTED] con sede in
[REDACTED] – proprietaria degli immobili
catastralmente identificati al NCEU al Fg. 6 mappale n.376 sub.701 giusta la denuncia di variazione
catastale depositata all'UTE di Bergamo al prot. N.143545 in data 08/06/2004

DENUNCIA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 comma 7 della legge 493/93, sostituito dall'art.2 comma 60 della Legge 662/96, integrato ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001, L.R. 93/80 e L.R. 11/03/05 n.12 e successive modificazioni ed integrazioni

- che decorsi trenta giorni dalla data di deposito della presente D.I.A e comunque non prima di aver depositato tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa, verrà dato corso ai lavori di manutenzione straordinaria con formazione di soppalco interno così come previsto e consentito dal P.G.T. Ambito di Trasformazione DP-AMBITO 3, come da relazione asseverata a firma del progettista e direttore dei lavori:

- che il progettista e direttore dei lavori è il Geometra Tavecchio Silvio con studio in Capriate San Gervasio (BG) Via Pio X n.7 – C.F. TVC SLV 62H18 A794Q – iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Bergamo al n.2653 – Tel. 02/90980482 – Fax 02/90987894
- che il nominativo della ditta esecutrice le opere sarà comunicato prima dell'inizio dei lavori di costruzione mediante il deposito degli allegati previsti dalla vigente normativa e di tutti gli allegati legislativi da essa previsti;

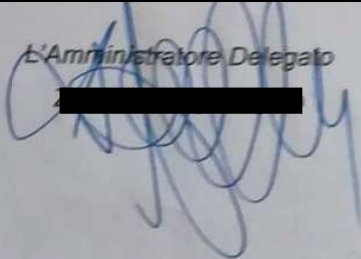
DICHIARA

- che le opere previste in esecuzione ed illustrate alla relazione tecnica allegata rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art.4 comma 7 della L. 493/93 e successive modificazioni ed integrazioni, dal D.P.R. 380/2001 e L.R. 11/03/05 n.12 e s.m.i.;
- che le opere nel dettaglio riguardano l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria con formazione di soppalco interno di mq.996,00 così come previsto e consentito dal P.G.T. Ambito di Trasformazione DP-AMBITO 3,;
- che l'opera in oggetto prevede la corresponsione di contributo concessorio relativamente all'onere di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione e che in allegato alla presente Denuncia di Inizio Attività si deposita dichiarazione impegnativa relativa al pagamento degli stessi una volta verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale e comunque prima dell'inizio dei lavori, nella misura quantificata nell'allegato prospetto di determinazione;
- che verrà depositata prima dell'inizio dei lavori relazione e calcolo statico della nuova struttura così come previsto dalla vigente normativa;
- che tutti gli impianti saranno realizzati nel rispetto della vigente normativa ed in particolare nel rispetto della legge 46/90 e s.m.i.;
- che verranno rispettate tutte le prescrizioni contenute nel Regolamento Locale di Igiene Tipo – Titolo III;
- che l'immobile oggetto dell'intervento non è soggetto a vincolo di cui alle leggi 1/6/1939 n°1089, 29/6/1939 n°1497, 8/8/1985 n°431;
- che a seguito della realizzazione dell'opera in progetto verrà adeguata la pratica di prevenzione incendi di cui alla D.I.A. depositata presso il Comando VV.FF. di Bergamo in data 15/12/2008 Prativa VV.FF. n.617/07982.

Erbusco, _____

IL PROPRIETARIO

L'Amministratore Delegato



INTERVENTO EDILIZIO

(art.4 com.7 L. 493/93 – L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Il sottoscritto

– iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Bergamo al n.2653 – Tel. 02/90980482, su incarico

– in qualità di Amministratore Delegato della società

– proprietaria degli immobili catastalmente identificati al NCEU al Fg. 6 mappale n.376 sub.701

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

(art.4 comma 11 L. 493 del 4 dicembre 1993 – L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Il sottoscritto:

▪

– iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Bergamo al n.2653 – Tel. 02/90980482

esperiti i necessari accertamenti,

DICHIARA

1. che le opere riguardano l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria con formazione di soppalco interno di mq.996,00 così come previsto e consentito dal P.G.T. Ambito di Trasformazione DP-AMBITO 3;
2. che le caratteristiche costruttive dell'ampliamento relativo al nuovo soppalco avente una superficie di mq. 996,00 saranno simili a quelle esistenti nella parte espositiva esistente e che la struttura portante del soppalco sarà realizzata in ferro e le finiture delle superficie saranno simili a quelle delle superfici espositive esistenti;
3. che l'opera verrà realizzata nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza e igiene;
4. che prima dell'inizio dei lavori verrà depositata relazione e calcolo statico dell'intervento così come previsto dalla vigente normativa;
5. che tutti gli impianti previsti in ampliamento e/o nuova realizzazione saranno dotati di opportuna certificazione di conformità così come previsto dalla vigente normativa;
6. che a seguito della realizzazione dell'opera in progetto verrà adeguata la pratica di prevenzione incendi di cui alla D.I.A. depositata presso il Comando VV.FF. di Bergamo in data 15/12/2008 Prativa VV.FF. n.617/07982.
7. che le opere sopra indicate sono riconducibili alla seguente tipologia di intervento come indicata nella Legge citata in premessa 443/2001 – L.R. 12/2005 e s.m.i.
 - interventi di manutenzione straordinaria con ampliamento interno

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto

Geometra Tarcisio Siro con studio in Capriva San Gervasio (Ba) Via P.ta I. n. 7 - C.P. 340 501
52118 / 19419

in qualità di tecnico progettista e direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 4 della Legge 641/1976 e 489 come
sostituito dall'art. 2, comma 5b) della Legge 231/1997 e 682 come modificata dalla Legge 200/1998 e 35 e
dalla Legge 231/1997 n. 135 e come integrato dall'art. 4 della L.P. Lombardia 10/1994 e 71, in merito alla
presente denuncia per l'intervento edilizio relativo all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria con
formazione di sottopavimento a vista superficie di mq. 98,05 così come previsto e consentito dal P.T.G.
Anno di Trasformazione (P. 188/1976) 3, sugli immobili catastalmente identificati al N.C. 11/19 n. 19, 5 maggio
n. 376 sub 191 giusta la denuncia di variazione catastale depositata all'UTE di Bergamo al prot. n. 14945
in data 08/01/2014

sotto la propria responsabilità civile e penale

ASSEVERA

Che le opere da eseguirsi all'immobile sopra citato, previste nella vigente strumentazione urbanistica vigente
in zona P.T.G. Anno di Trasformazione (P. 188/1976) 3 e consistenti nella esecuzione di opere di
manutenzione straordinaria con formazione di sottopavimento a vista superficie di mq. 98,05 così come
previsto e consentito dal P.T.G. Anno di Trasformazione (P. 188/1976) 3, sugli immobili catastalmente
identificati al N.C. 11/19 n. 19, 5 maggio n. 376 sub 191 giusta la denuncia di variazione catastale depositata
all'UTE di Bergamo al prot. n. 14945 in data 08/01/2014 risultano:

- conformi agli strumenti urbanistici adottati e approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto
della norme di sicurezza e di quelle igieniche;
- non soggette a preventiva pianificazione urbanistica attuativa;
- non soggette a concessione edilizia autorizzatoria;
- compatibili con il piano urbano del traffico, con la tutela del corso idrico e con l'uso delle superfici
contigenti (solo nel caso di realizzazione di parcheggi periferici);
- conformi ai limiti di altezza massima previsti dal P.T.G. vigente;
- ai sensi della L.P. 12/1975 e s.m.i. sono soggette al versamento degli oneri concessori così come
quantificati negli allegati

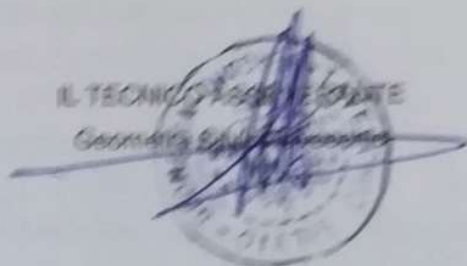
Dichiara che i lavori di cui sopra:

- sono subordinati alla stessa disciplina definita dalla normativa nazionale e regionale vigente per le opere
eseguite a seguito di rilascio di Concessione Edilizia;
- non recano pregiudizi alla statica dell'immobile;
- non sono in contrasto con il disposto delle vigenti norme di sicurezza ed in particolare quelle dettate
dalla legge n. 46/1998 e dal D.P.R. n. 447/91 in materia di sicurezza degli impianti;
- non interessano immobile vincolato ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, 28 giugno 1939 n. 1467
e 8 agosto 1985 n. 431 e successive modificazioni ed integrazioni;
- di emettere, al termine dei lavori, un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere
eseguite al progetto presentato;

Visto quanto sopra, il sottoscritto tecnico progettista è consapevole di essere persona incaricata di servizio di
pubblica necessità ai sensi degli articoli n. 359 e 481 del Codice Penale e che in caso di dichiarazioni non
veritiere l'Amministrazione Comunale ne darà comunicazione al competente ordine professionale per
l'irrogazione delle sanzioni disciplinari, ai sensi dell'art. 4, comma 13, della Legge 64/1976 n. 493 e
successive modificazioni ed integrazioni.

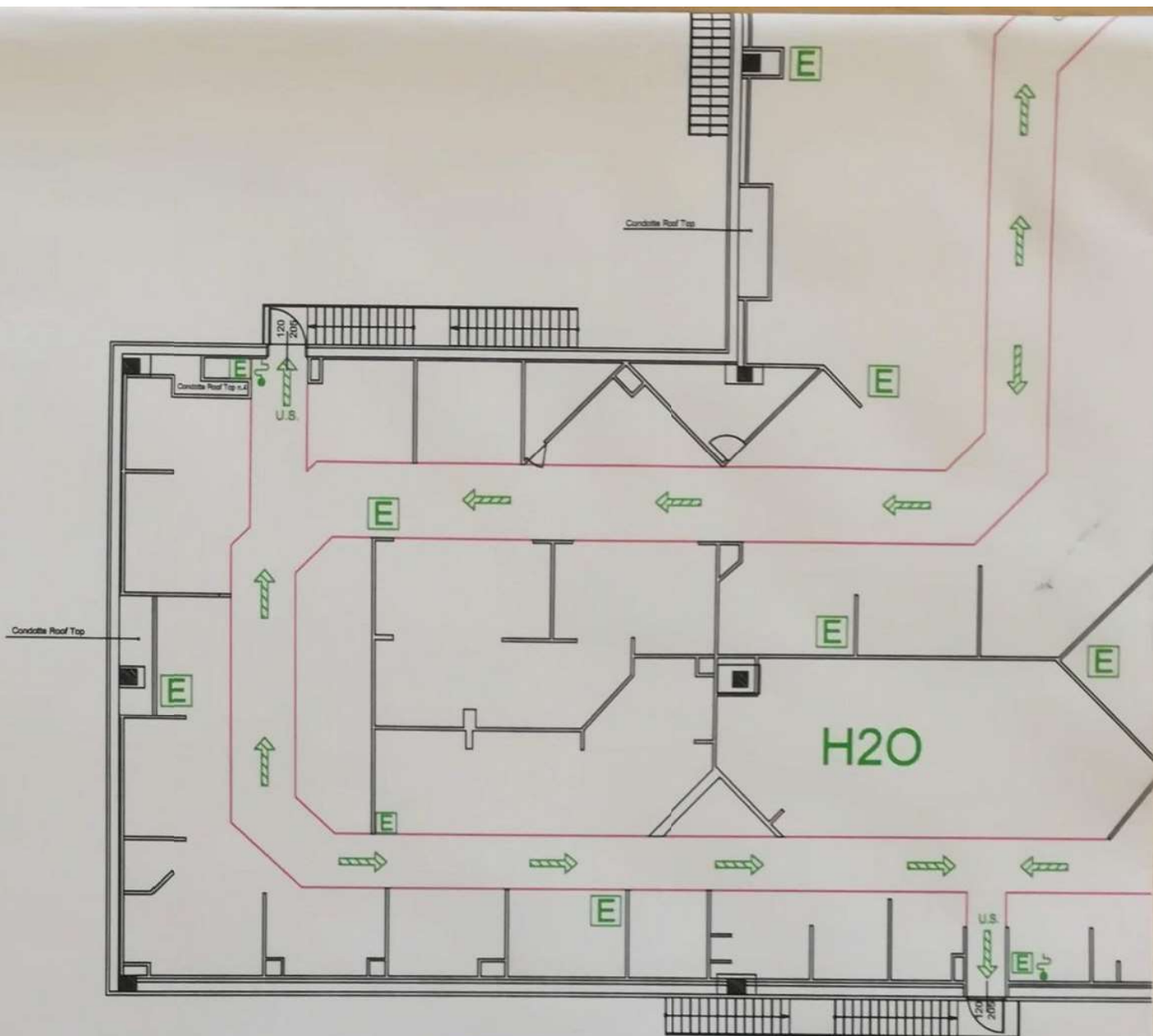
Capriva S.G., 08/01/2014

IL TECNICO ASSEVERANTE
Geometra Tarcisio Siro



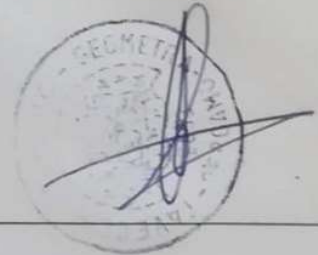
ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 01 Copia originale della Concessione di inizio lavori
- 02 Copia carta grafica progettuale (P.T.G. - Tav. 1 - Tav. 2 - Tav. 3 - planimetria e sezione della falda di progetto e autorizzazione)
- 03 Copia originale cartella natura edilizia
- 04 Copia originale autorizzazione oneri concessori
- 05 Copia originale dichiarazioni e attestazioni a carico della S.p.A. Dichiarazione impegnativa Servizio lavori edilizi e dati, Dichiarazione
autorizzatoria natura edilizia, Dichiarazione impegnativa P.T.G. - Dichiarazione copia normative servizi autorizzatori N.C.L.



COMUNE DI STEZZANO
 DOC. ALLEGATO AL PROT. N.
04450/2010
 LADDETTO AL PROTOCOLLO

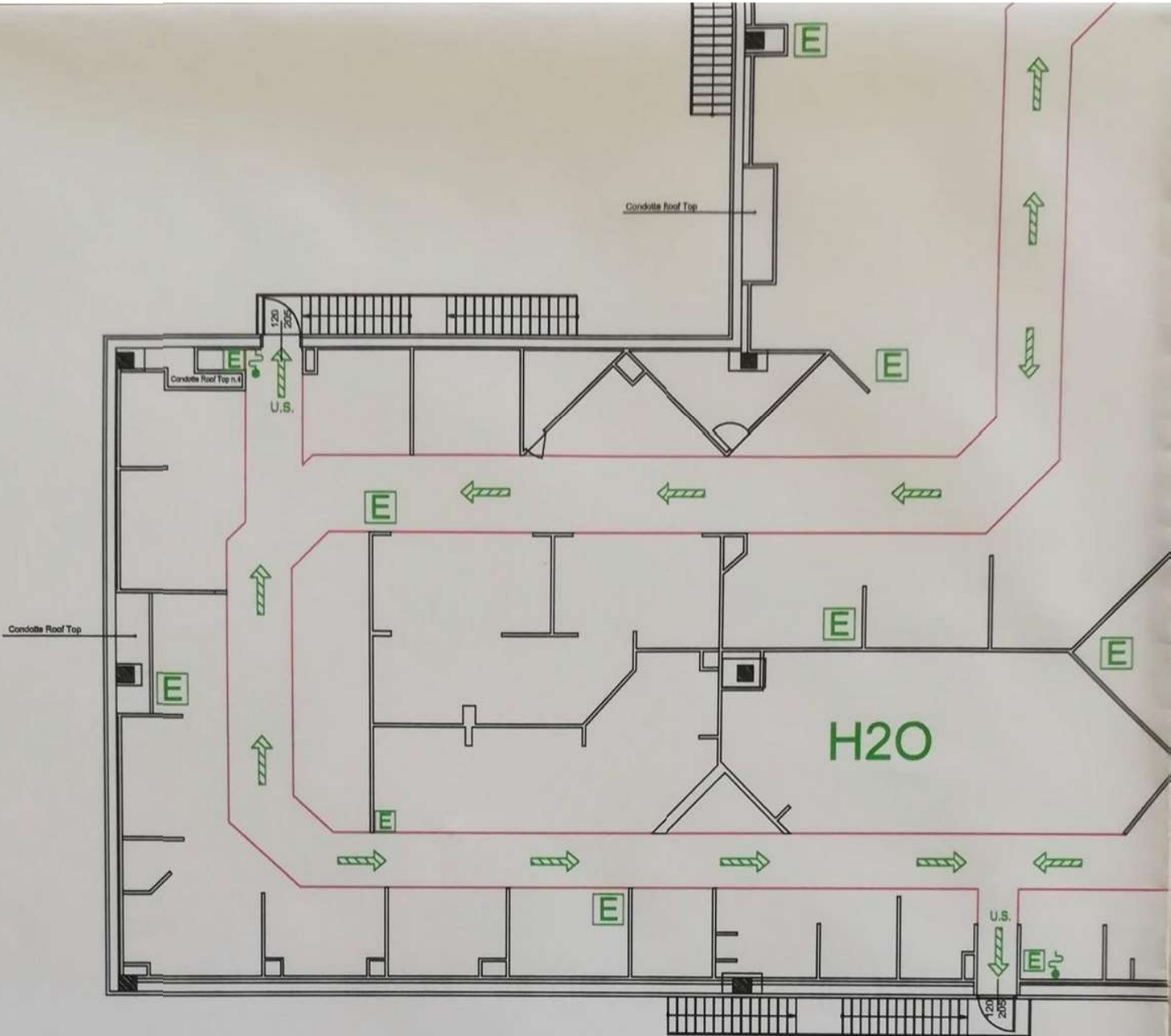
[Redacted Signature]



COMUNE DI STEZZANO

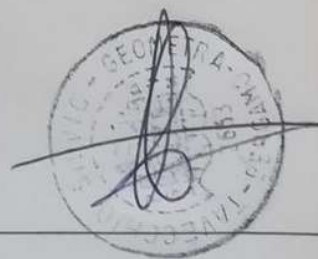
PROVINCIA DI BERGAMO

File: sop_sdf.dwg	Tavola N.	Ediz.	Data	ELABORATO
	1	unica	10/04/2010	Opere di manutenzione straordinaria con formazione di soppalco interno PGT Ambito di Trasformazione DP-AMBITO 3
				Immobile sito in Stezzano (BG) Via Boito, 4 STRUTTURA ADIBITA A VENDITA E DEPOSITO COMMERCIALE
				PLANIMETRIE E SEZIONE STATO DI FATTO - Piano Terreno e Piano Primo
				Scale 1:200
		COLLABORATORE Geom. Medici Daniel		



[Handwritten signature]
 [Redacted]

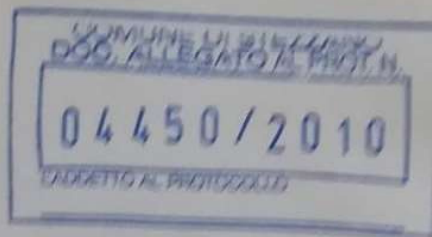
COMUNE DI STEZZANO
 DOC. ALLEGATO AL PROT. N.
04450/2010
 L'ADDETTO AL PROTOCOLLO



COMUNE DI STEZZANO

PROVINCIA DI BERGAMO

	Tavola N.	Ediz.	Data	ELABORATO
File: sop_prog.dwg	2	unica	10/04/2010	Opere di manutenzione straordinaria con formazione di soppalco interno PGT Ambito di Trasformazione DP-AMBITO 3
PROPRIETARIO	[Redacted]			Immobile sito in Stezzano (BG) Via Boito, 4 STRUTTURA ADIBITA A VENDITA E DEPOSITO COMMERCIALE
		COLLABORATORE Geom. Medici Daniel		PLANIMETRIE E SEZIONE DI PROGETTO - Piano Terreno e Piano Primo con soppalco Scale 1:200

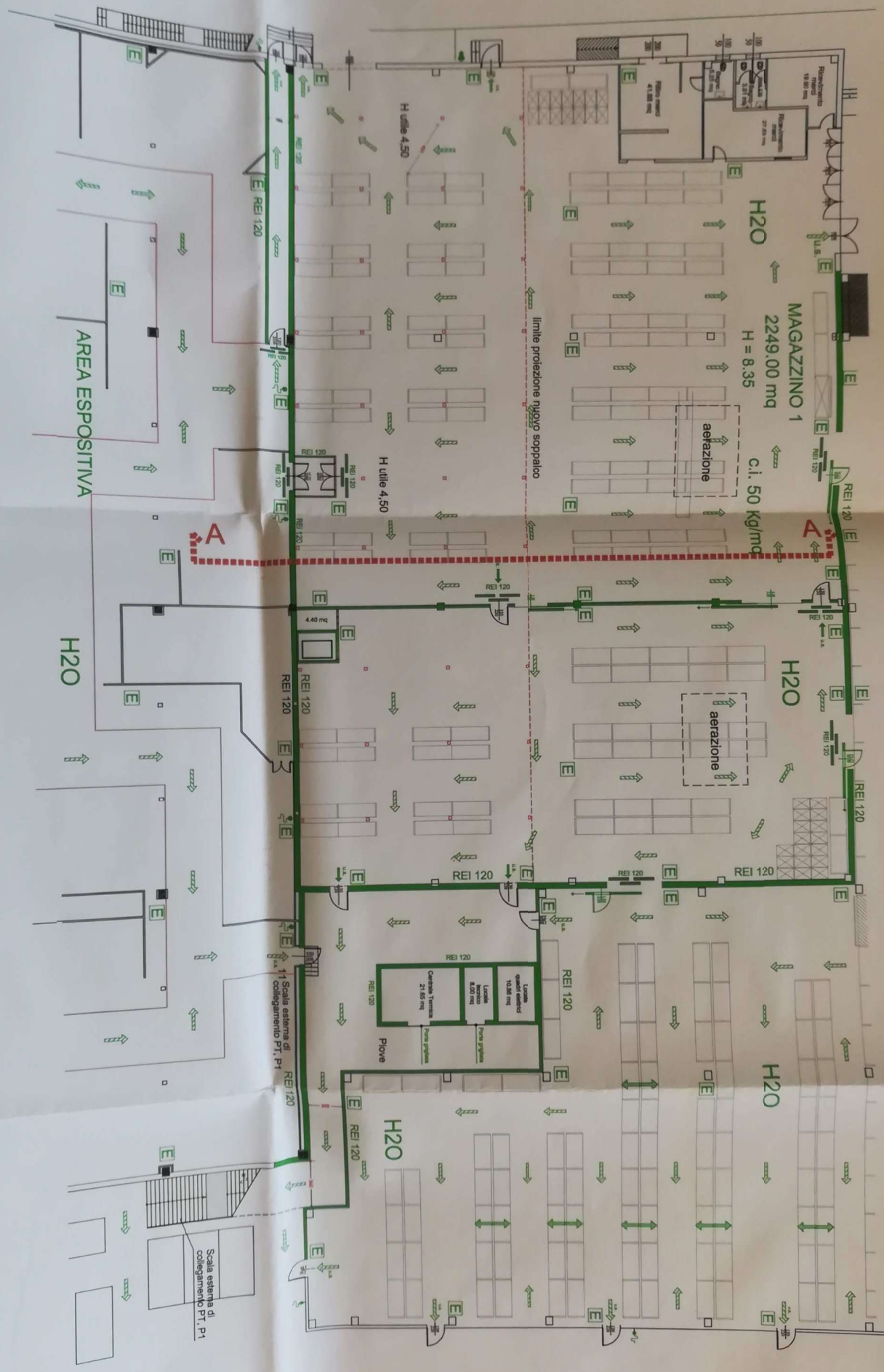


COMUNE DI STEZZANO

PROVINCIA DI BERGAMO

	Tavola N.	Ediz.	Data	ELABORATO
File: sop_RG.dwg	3	unica	10/04/2010	Opere di manutenzione straordinaria con formazione di sottopiso interno PGT Ambito di Trasformazione DP-AMBITO 3
PROPRIETARIO				Immobile sito in Stezzano (BG) Via Solto, 4 STRUTTURA ADIBITA A VENDITA E DEPOSITO COMMERCIALE
				STRALCIO PLANIMETRI E SEZIONE - S22/RAPPRESENTAZIONE
				Scala 1:200
				COLLABORATORE Geom. Medios Daniel

STRALCIO PIANTA PIANO TERRENO - VENDITA E MAGAZZINO - scala 1:200



AREA ESPOSITIVA

MAGAZZINO 1
2249,00 mq
H = 8,35

c.i. 50 Kg/m²

aerazione

aerazione

H utile 4,50

H utile 4,50

limite protezione rigoglio sottopavimento

Scaia esterna di collegamento P.T. P1

Scaia esterna di collegamento P.T. P1

Cassa Termica
21,60 mq

Locali
8,00 mq

Locali
10,80 mq

H2O

H2O

H2O

H2O

H2O

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

REI 120

Dott. Ing. I. Michela Bendotti

Passaggio Canonici Lateranensi, 12
24121 BERGAMO
035 70 40 18
info@bendottizamboni.it
www.bendottizamboni.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione immobiliare n. 0389 / 2019 Reg. Es. Imm.

ESTRATTI DI PGT

OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Realizzazione di un intervento finalizzato ad attivare la trasformazione degli insediamenti lungo la A4 in un sistema urbanistico integrato, nel rispetto dei valori del paesaggio storico e delle relazioni ambientali con le aree agricole e naturali attorno al Santuario. A tale fine il progetto dovrà coordinarsi con gli altri interventi previsti per gli ambiti di trasformazione lungo via Boito.

INDIRIZZI DIMENSIONALI DI BASE

Superficie territoriale indicativa: 23.900 mq circa
SL di primo riferimento: esistente regolarmente autorizzata
altezza massima di riferimento 12 metri;

INDIRIZZI FUNZIONALI

principale:

Sistema Urbanistico: terziario - produzione moderna

complementari:

commercio al dettaglio con esclusione delle grandi superfici di vendita, salvo nel caso della attivazione del Progetto di Rigenerazione di Via Boito, temporary shops.

Luoghi per lo spettacolo, somministrazione di cibi e bevande.

Sono fatte salve le autorizzazioni commerciali già in essere

INDIRIZZI ATTUATIVI

L'intervento deve prevedere la ridefinizione edilizia con demolizione degli attuali manufatti e la realizzazione di edifici attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica. L'intervento dovrà individuare al suo interno tutte le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate.

L'intervento deve risultare autosufficiente dal punto di vista della accessibilità veicolare prevedendo la formazione di un accesso dalla ex SS 525. L'intervento dovrà farsi carico della realizzazione di servizi per la collettività di Stezzano, con interventi rivolti al rafforzamento del verde naturalistico e integrazione della Rete Ecologica Comunale, interventi per la mobilità sostenibile, interventi a favore della formazione lavorativa e dell'inserimento occupazionale.

POTENZIALITA' INCREMENTALI

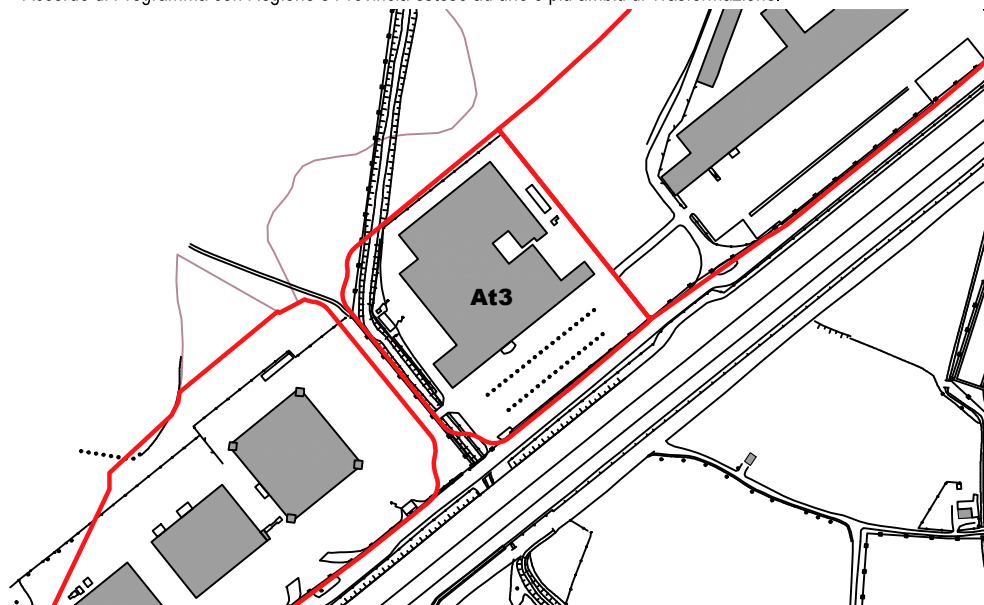
L'intervento potrà incrementare le previsioni dimensionali di base realizzando ulteriori servizi per la collettività, sulla base di una proposta planivolumetrica e di impegni convenzionali concertata con l'Amministrazione comunale, fino ad un It complessivo pari a 0,75 mq/mq, comprensivo delle SL esistenti regolarmente assentite, applicato all'intero perimetro dell'ambito comprensivo delle aree a parcheggio, fermi restando gli indirizzi funzionali.

CONDIZIONI SPECIFICHE

L'intervento dovrà portare specifica attenzione al rapporto visuale con il Santuario, evitando la realizzazione di una quinta continua rispetto ai coni prospettici principali, senza impegnare le aree di interruzione verso l'ambito via Boito B. Il progetto dovrà salvaguardare le aree libere, oggi agricole, di connessione tra le aree verdi attorno al Santuario e Via Boito. Il progetto dovrà inoltre avere caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, analisi di ciclo di vita dell'insediamento. L'intervento, in sede di attuazione, dovrà considerare le interferenze con il tracciato dei gasdotti e dei sottoservizi e relative fasce di rispetto. Gli interventi sulle aree interessate dal rischio idraulico, devono essere supportati da studi di dettaglio al fine di caratterizzare le opere di difesa del suolo e di mitigazione (con riferimento all'art.19 dei criteri attuativi del Documento di Piano).

PROGETTO DI RIGENERAZIONE DI VIA BOITO

L'Amministrazione Comunale promuove la riqualificazione complessiva del comparto di Via Boito finalizzata alla rigenerazione territoriale del sistema insediativo ad ovest dell'Autostrada. Il progetto di rigenerazione di via Boito deve fare riferimento al Documento di Inquadramento per la riqualificazione del sistema insediativo lineare lungo l'Autostrada A4 entro il quale promuovere la riqualificazione ambientale, infrastrutturale ed insediativa del sistema, con attenzione alle connessioni di mobilità di scala intercomunale. L'Accordo di Programma potrà contemplare l'insediamento di Grandi Superfici di Vendita, in tal caso deve essere subordinato a preliminare verifica di assoggettabilità a VAS. Il progetto di rigenerazione di via Boito si attua tramite Accordo di Programma con Regione e Provincia esteso ad uno o più ambiti di Trasformazione.



Aerofotogrammetrico - estratto 1:5.000



Foto aerea - estratto 1:5.000

Ambiti di Trasformazione - Schede normative PGT Stezzano



At3

Via Boito b

Tavola
Previsioni e
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



Ambiti del Documento di Piano

Ambiti di trasformazione
Ambiti del Piano delle Regole

- Centro storico
- Sistema urbanistico residenziale
- Giardini e verde privato
- Produzione tradizionale
- Produzione moderna
- Commerci
- Terziario ricettivo
- Ambiti destinati all'agricoltura
- Ambiti di interesse paesaggistico/ambientale a conduzione agricola

Edifici isolati in ambito storico documentale

Edifici isolati in ambito agricolo

- Nuclii rurali a carattere storico
- Edifici isolati in area agricola
- Attività agricole

Ambiti del Piano dei Servizi

- servizi
- Edifici in ambiti per servizi
- Impianto sportivo previsto
- Aree e connessioni della rete ecologica comunale

Vincoli diretti e fasce di rispetto

- Edifici sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 smei art. 128
- Spazi pertinenziali sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 smei art. 128
- Perimetro del centro storico
- Vincolo ambientale ex lege 42/2004 art. 157
- Fascia di rispetto autostradale - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto stradale extraurbane principali - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto stradale - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto ferroviaria - D.P.R. 753/1980 (**)
- Fascia di rispetto elettrodotti - D.P.C.M. 08.07.2003 (*)
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di salvaguardia ai sensi della DGR 3.12.2008-N.8/8579
- Perimetro del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)

- Confine comunale
- Perimetro tessuto urbano consolidato
- Ambiti di rilevanza archeologica
- Nuovo assetto proposto PLIS Madonna dei Campi
- PLIS del Rio Morla e delle Rogge
- PLIS Parco agricolo sud Bergamo
- Fasce di ri-naturalizzazione

Vincoli di natura idrogeologica

- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/06
- Fascia di ineditabilità dei pozzi
- Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/06
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua consortili
- Classe di fattibilità geologica IV

infrastrutture di progetto

- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di realizzazione)
- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di progetto)
- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di progetto con tracciato da definire)
- Progetti di mobilità da strumenti di pianificazione comunale (PGTU)
- Nuove strade di PGT
- Nuove strade di PGT: tracciato non definito
- Nuove strade di PGT interrate
- Interventi di integrazione nel paesaggio

At3

Via Boito b

Tavola
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



Vincoli storico monumentali

- Edifici sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 sme art. 128
- ∇ Spazi pertinenziali sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 sme art. 128
- Perimetro del centro storico
- Ambiti di rilevanza archeologica
- Perimetro tessuto urbano consolidato
- Vincolo ambientale ex lege 42/2004 art. 157

Vincoli idrogeologici e ambientali

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua consortili
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/06

Le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore costituiscono vincolo di inedificabilità assoluta, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

Vincoli idrogeologici e ambientali

- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/06
- ▨ Classe di fattibilità geologica IV
- Nuovo assetto proposto PLIS Madonna dei Campi
- PLIS del Rio Morla e delle Rogge
- PLIS Parco agricolo sud Bergamo
- Albero monumentale
- Stazione di erogazione carburanti
- Antenne per la telefonia mobile
- Perimetro del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)
- Confine comunale

Fasce di rispetto

- Fascia di rispetto autostradale - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto stradale extraurbane principali - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto stradale - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto ferroviaria - D.P.R. 753/1980 (**)
- Fascia di rispetto elettrodotti - D.P.C.M. 08.07.2003 (*)
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di salvaguardia ai sensi della DGR 3.12.2008 - N.8/8579.

(**) Le fasce di rispetto stradali e ferroviarie sono rappresentate a scopo di coordinamento e fanno riferimento alla normativa vigente. La determinazione in sede attuativa compete all'Ente proprietario della infrastruttura.

(*) Le Distanze di Prima Approssimazione degli elettrodotti sono rappresentate a titolo indicativo. Il DM del 29/5/2008 definisce le modalità di calcolo e le attività insediabili al loro interno.

Dott. Ing. I. Michela Bendotti

Passaggio Canonici Lateranensi, 12
24121 BERGAMO
035 70 40 18
info@bendottizamboni.it
www.bendottizamboni.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione immobiliare n. 0389 / 2019 Reg. Es. Imm.

CONTRATTI D'AFFITTO



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

1) Con la presente scrittura privata la società " [REDACTED] S.r.l." codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia [REDACTED] con sede sociale in [REDACTED]

[REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor [REDACTED]

[REDACTED] (d'ora innanzi, per brevità, anche "Locatore"), concede in locazione alla società "[REDACTED] [REDACTED], codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

Economico Amministrativo di Roma al n. [REDACTED] in persona del liquidatore e legale rappresentante pro-tempore, Sig. C [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede legale societaria (d'ora innanzi, per brevità, anche "Conduttore"), che accetta per sé ed aventi causa, l'immobile commerciale e relativo parcheggio siti nel Comune di Stezzano (BG) Via Boito n. 4, Piano T -1, - S1 -identificato nel N.C.E.U. del Comune di Stezzano (BG) - codice I951- Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 6- Mappale 376 - sub 701 - Categoria D/8

Mappale 4767 - sub 701.

2) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) + 6 (sei) con facoltà di ulteriore proroga di 6 (sei) anni a domanda del Conduttore e cioè dal 01

gennaio 2016 al 31 dicembre 2022. Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, VII° comma della legge 392/1978.

3) Il canone annuale di locazione è determinato nella misura di Euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila/00) più IVA e dovrà essere pagato presso il domicilio del Locatore in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate di Euro 36.666.67 (trentaseimilaseicentosessantasei/67) più IVA cadauna, scadenti rispettivamente il primo giorno lavorativo di ogni mese, a mezzo mandato SDD (Sepa Direct Debit) e/o disposizione continuativa di bonifico che viene sottoscritto contestualmente al presente Contratto.

A decorrere dal primo anno di locazione, il canone verrà aggiornato automaticamente, ovvero senza necessità di comunicazione da parte del Locatore, ogni anno nella misura contrattata del 75% (settantacinque percento) della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

4) Sono a carico del Conduttore le utenze e le spese relative al riscaldamento, al raffreddamento, all'illuminazione, alla fornitura dell'acqua, nonché le spese relative al servizio di pulizia e la tassa di smaltimento rifiuti ecc..

5) Resta comunque inteso che qualora il Locatore dovesse sostenere costi straordinari – anche per eventi fortuiti - per opere di ristrutturazione, di ampliamento, di miglioramento e di manutenzione straordinaria dell'immobile e relative pertinenze, il canone dell'anno successivo a quello in cui sono stati eseguiti i lavori sarà aumentato di una somma derivante dall'applicazione del T.U.S. (tasso ufficiale di sconto) al 31/12 dello stesso anno più cinque punti ai costi complessivi dei lavori, al netto di eventuali



contributi o rimborsi assicurativi (esempio: € 10.000,00 costi, al netto di eventuali contributi o rimborsi assicurativi, x T.U.S. + 5 punti = aumento canone annuale).

6) Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato - alla prima scadenza - per un periodo di 6 (sei), qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. e/o P.E.C. spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione e salvo recesso da comunicarsi da parte del Conduttore, nei termini e modalità previsti dall'art. 27 legge 27/07/1978 n. 392.

L'esercizio, da parte del Conduttore, della facoltà di proroga della presente locazione per ulteriori 6 (sei) anni oltre il primo rinnovo dovrà essere comunicato al Locatore a mezzo lettera raccomandata A.R. e/o P.E.C. spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza dei 6 (anni) successivi al primo rinnovo.

7) La locazione è ad uso esclusivo di attività di vendita, di esposizione e di magazzino; è vietato al Conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dell'immobile commerciale e del relativo parcheggio, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero/avvenisse, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile sarà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.



8) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

9) Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme e leggi vigenti.

10) Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile ed il parcheggio affittati, in quanto da esso stesso già condotti in locazione ed oggi concessi a terzi in ambito di affitto di ramo d'azienda, di ritenere detti locali perfettamente adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e si impegna ad usarli con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Conduttore si impegna inoltre a restituirli alla scadenza della locazione nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli ricevuti dal Locatore salvo il normale deperimento derivante dall'uso. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare l'immobile ed il parcheggio ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Restano a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione; non provvedendovi il Conduttore, il Locatore avrà facoltà di provvedere in sua vece, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale, ovvero – in caso di somme eccedenti il deposito cauzionale – avendo pieno diritto di rivalsa nei confronti del Conduttore.

11) Il Locatore si impegna a stipulare con Primaria Compagnia di assicurazione l'immobile ed il parcheggio per RCTO e per i rischi d'incendio ed eventi speciali, con particolare riferimento anche ai danni che





potrebbero derivare a terzi dall'incendio sprigionatosi dall'immobile locato riaddebitando i relativi premi al Conduttore salvo che in prosieguo tale onere non venga posto a carico del Conduttore stesso nel qual caso quest'ultimo dovrà sottoporre previamente il testo della polizza ed i massimali all'approvazione del Locatore beneficiario.

12) Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

13) Nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta al Conduttore a compenso del mancato incasso o di ogni altro danno qualora il Centro dovesse rimanere chiuso alla vendita per scioperi del personale o comunque per cause di forza maggiore.

14) Il Locatore potrà nelle normali ore di lavoro ispezionare o far ispezionare l'immobile affittato. Il Conduttore rinuncia sin d'ora a far valere qualsivoglia ragione di diniego a tali ispezioni.

15) Ferma restando la risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1453 e 1454 c.c. in caso di mancato e/o inesatto adempimento degli obblighi facenti capo rispettivamente, al Locatore ed al Conduttore, le parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., convengono la risoluzione espressa del presente contratto - salvo il diritto al risarcimento del danno in favore del Locatore - nel caso in cui ricorra uno dei seguenti inadempimenti da parte del Conduttore:

- i. il mancato pagamento di tre mensilità, anche non consecutive del canone di locazione;
- ii. l'utilizzo dell'immobile concesso in locazione e del relativo parcheggio

per l'esercizio di attività differenti da quelle previste nel presente contratto;

iii. l'impedimento all'esercizio, da parte del Locatore, del diritto di ispezionare o far ispezionare, in orario di lavoro, l'immobile affittato ed il parcheggio.

Laddove ricorra una delle ipotesi sopra indicate, il presente contratto sarà risolto di diritto con effetto immediato a seguito della dichiarazione del Locatore di volersi avvalere della clausola suddetta in forma di lettera raccomandata A.R. e/o P.E.C., senza necessità alcuna di preventiva messa in mora del Conduttore.

Le parti danno atto che, essendo la presente clausola apposta ad un contratto ad esecuzione continuata, la risoluzione *ex art.* 1456 c.c. non avrà effetto riguardo alle prestazioni già eseguite.

Resta salvo - nell'ipotesi di cui al comma 1 sub i. del presente articolo - il diritto del Locatore a richiedere le mensilità di canone non pagate.

16) Nessuna azione potrà essere intentata dal Conduttore moroso nei confronti del Locatore; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipula del presente contratto.

17) In virtù della stipula del presente contratto, si intende risolto il contratto di locazione sottoscritto in data 2 gennaio 2007 e registrato all'Ufficio del Registro di Chiari il 30 gennaio 2007 al n. 43 Serie 3T e successive modifiche e cessioni, avente ad oggetto il medesimo immobile ed in essere tra [REDACTED]

contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data 29 agosto 2014 ed



autenticato nelle firme dal Notaio dott. G. B. Calini di Brescia rep. 98627 racc. 33271).

18) Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. Il corrispettivo del contratto è soggetto ad IVA.

19) Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

20) La registrazione del contratto sarà fatta a cura del Locatore.

21) Qualunque controversia dovesse insorgere fra le parti per l'interpretazione, l'esecuzione, la risoluzione di questo contratto ed ogni altra questione dipendente e connessa, sarà competente esclusivamente il Tribunale di Bergamo con esclusione di ogni altro Foro, anche per ragioni di connessione oggettiva e soggettiva.

Allegati: attestato di certificazione energetica.

Erbusco, li 15 gennaio 2016

Il Locatore

[Redacted signature area]

[Handwritten signature]

Il Conduttore

[Redacted signature area]

[Handwritten signature]

Si approvano specificatamente anche ai sensi dell'art. 1341 Codice Civile le seguenti clausole: n. 1) (oggetto), n. 2) (durata), n. 3) (canone di locazione), n. 4) (spese di gestione), n. 6) (rinnovo), n. 7) (divieto di mutamento di destinazione d'uso – cessione o subaffitto), n. 11) (assicurazione), n. 12) (limitazione di responsabilità), n. 13) (scioperi e forza maggiore), n. 14) (rinuncia del Conduttore al diniego su richiesta di ispezioni) n. 15) (clausola risolutiva espressa), n. 16) (morosità del conduttore), n. 21) (foro esclusivo)

Il Locatore

[Redacted signature area]

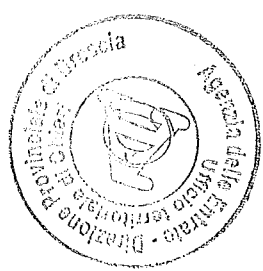
Il Conduttore

[Redacted signature area]

Giuseppe

REGISTRATO
23 FEB 2016

Registrato a CHIARI
il ...23... FEB... 2016.
al n. 832, serie 3.T
esatti € 1.100.000,00
- NOVECENTOTTANTASEPTE/100
IL DIRETTORE



IL FUNZIONARIO
Angelo Bucca
Angelo Bucca

*Firma ex delega del Direttore Provinciale
(Domenico Arena)



LOGO
comune
n.d.
Comune di
Stezzano

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1620700-005511

Dati proprietario

Nome e cognome -
Ragione sociale -
Indirizzo -
N. civico 2 -
Comune B -
Provincia bs
C.A.P. 20530
Codice fiscale / Partita IVA -
Telefono -

Catasto energetico

Numero di protocollo 16207 - 000055 / 11
Registrato il 23/03/2011
Valido fino al 23/03/2021

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Ivano Missaglia
Numero di accreditamento 1738

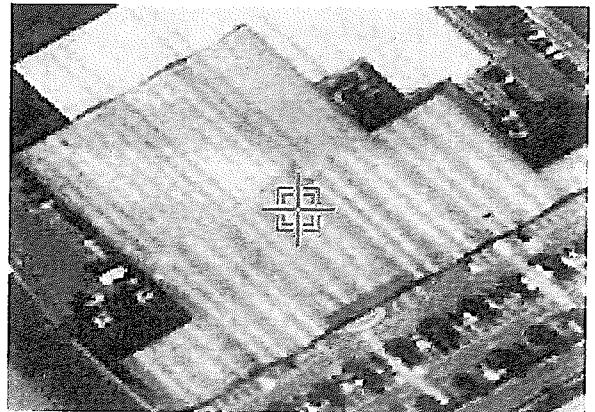
Dati catastali

Sezione	Foglio	6	Particella	376	Categoria catastale	
Subalterni da	a	da	a	da	a	
701						

Dati edificio

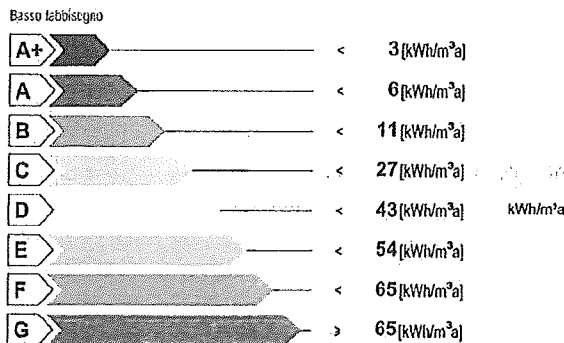
Provincia Bergamo
Comune STEZZANO
Indirizzo VIA ARRIGO BOITO, 4
Periodo di attivazione dell'Impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 2479 (GG)
Categoria dell'edificio E.5
Anno di costruzione 1977-1992
Superficie utile 8615.18 [m²]
Superficie disperdente (S) 29032.53 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 43666.6 [m³]
Rapporto SV: 0.66 [m³]
Progettista architettonico N.D.
Progettista impianto termico N.D.
Costruttore N.D.

Mappa



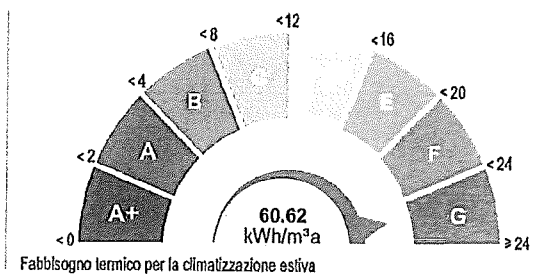
Classe energetica - EP_n Zona climatica

E



Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione Invernale: 20.88 [kWh/m²a]

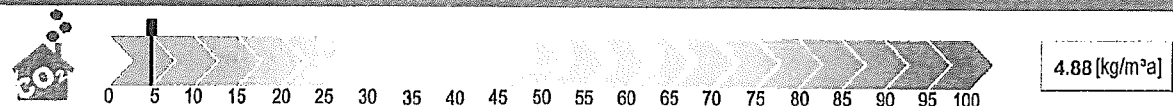
Prestazione raffrescamento - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co_{2,eq}



ATTESTATO DI
CERTIFICAZIONE ENERGETICA

valido fino al 23/03/2021



Unione Europea



Regione Lombardia

LOGO comune n.d. Comune di Stezzano

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1620700005511

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_H	83.09 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_C	60.62 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_W	0.58 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_H	24.54 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_C	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_W	9.27 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FER}	0 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{gh,yr}$	339[%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gh,yr}$	6[%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gh,yr}$	247[%]
Totale per usi termici EP_T	33.81 [kWh/m ² a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_L	1.5 [kWh/m ² a]

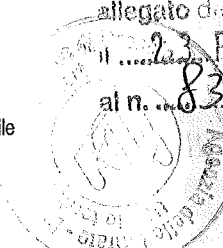
Specifiche impianto termico

Tipologia Impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			2
potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato			645 Gasolio
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

CHIARI
Il presente costituisce allegato dell'atto reg.to

23 FEB 2016

al n. 832 serie 3T



[Handwritten signature]

Firma ex delega del Direttore Provinciale (Domenico Acer)

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento	Superficie Interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K]	Risparmio EP _n [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO _{2,e} [%]
Involucro						
Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
Coibentazione della copertura						
Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto						
Sostituzione generatore di calore						
Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
Sostituzione del sistema di emissione						
FER						
Installazione impianto solare termico						
Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.						
Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.					

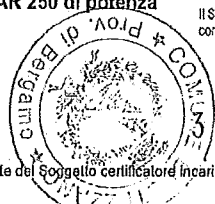


Note

Sono presenti due caldaie uguali Blasi TN AR 250 di potenza termica nominale massima 322,50KW.

Timbro e firma

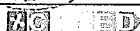
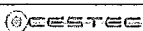
Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale VIII/5018 e s.m.l.



Accettazione del *[Signature]* Ing. IVANO MESSAGLIA Soggetto certificatore
23851 GALBIATE (LC)
Ordine Ingegneri Prov. di LECCO

30 MAR 2011

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del catalso energetico.



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

valido fino al 23/03/2021