



ZANICA INFORMA

NEWSLETTER DEL COMUNE DI ZANICA

Anno III – Numero 27

9 ottobre 2011

In questo numero...

UN PO' DI STORIA.....	2
IL PIANO ATTUATIVO.....	3
I VANTAGGI PER NOI CITTADINI.....	4
VALORE ECONOMICO DEI BENEFICI PER IL COMUNE.....	4

SPECIALE PIANO ATTUATIVO CERESOLA

L'area del P.L. Ceresola

La vicenda riguardante l'area del P.L. Ceresola, da molti conosciuta col più familiare nome di "Centro sportivo della Banca", risale a molti anni orsono.

E' un'area che i cittadini di Zanica conoscono bene; la vediamo ogni volta che transitiamo lungo la strada provinciale che conduce a Comun Nuovo.

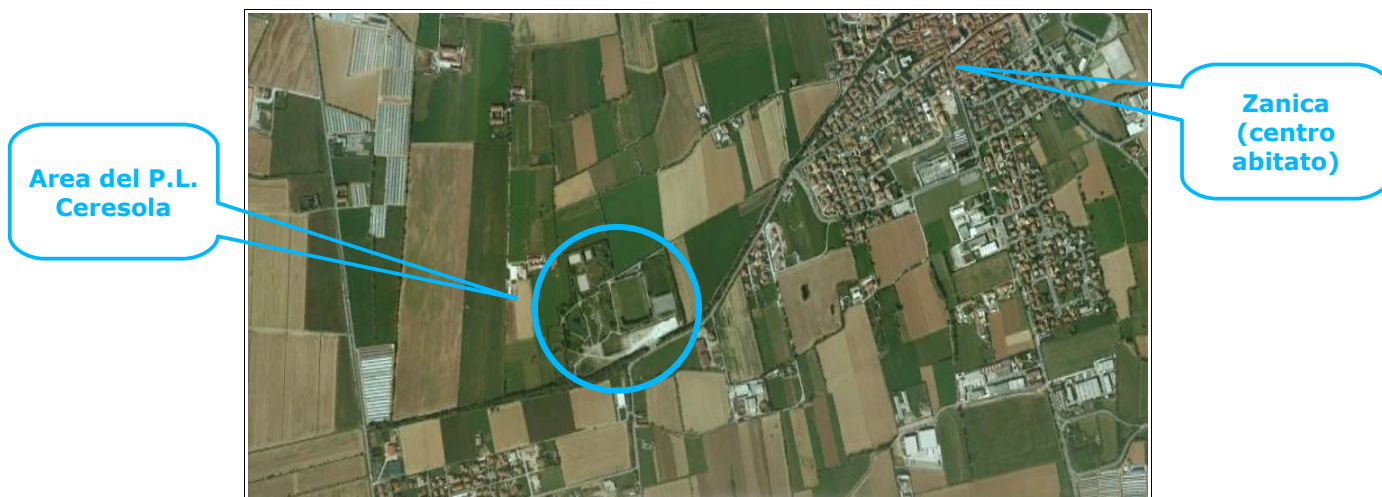
Oltre ad esserci familiare, quest'area è per la comunità di Zanica molto importante; oggetto di previsioni di trasformazione di interesse pubblico – prima sportive, poi socio-sanitarie - mai attuate; e oggetto anche di numerose promesse fatte dai vari proprietari succedutisi nel tempo, che si sono impegnati tramite apposite convenzioni a realizzare opere pubbliche che però non hanno mai visto la luce.

Il Comune di Zanica, dopo un percorso non facile fatto di continui trasferimenti di proprietà e di ricorsi e controricorsi incrociati, è ora riuscito a trovare un'intesa con gli attuali proprietari, per riuscire finalmente a concretizzare le aspettative maturate negli anni.

Opere pubbliche viabilistiche, contributi economici, una struttura socio-sanitaria per gli anziani e condizioni agevolate per gli zanichesi: questi i principali elementi a vantaggio della comunità.

Con questo numero speciale della newsletter "Zanica Informa" vogliamo aggiornare e rendicontare la cittadinanza circa tutti gli elementi che riguardano questa vicenda: la storia, i procedimenti giudiziari, e soprattutto la conclusione del percorso con i benefici per il nostro paese.

Il Sindaco
Giovanni Aceti



L'area di intervento

UN PO' DI STORIA...

L'area del P.L. Ceresola si trova all'estremità occidentale del nostro territorio comunale, a ridosso dei confini con Comun Nuovo e Stezzano; circa 120.000 mq, di forma grosso modo rettangolare, è adiacente al torrente Morla e alla strada provinciale che conduce a Comun Nuovo.

L'area, attualmente raggiungibile anche dalla pista ciclopedonale di via Castellana, sarà interessata in futuro dal tracciato della cosiddetta "tangenziale sud di Bergamo", un'opera che consentirà di sgravare i centri abitati di Zanica e dei paesi limitrofi dal traffico improprio di attraversamento.

Ma riassumiamo ora la storia di questo comparto.

1990. La società proprietaria dell'area, la cooperativa "Il Centro" sottoscrive con il Comune di Zanica una convenzione (03/05/1990) che prevede la realizzazione di 40.000 mc destinati ad impianti sportivi e a strutture di supporto. La cooperativa inizia i lavori realizzando parte degli impianti sportivi, ma omettendo la quasi totalità delle opere di urbanizzazione. La cooperativa "Il Centro", in seguito, vende l'area alla "Banca della Bergamasca".

2000. La Banca propone al Comune una variazione al piano ed una nuova convenzione, che prevedono le stesse opere di urbanizzazione ed un aumento della volumetria sportiva, che viene portata a 50.000 mc. Il Comune di Zanica approva sia la variante che la convenzione; quest'ultima, però, non verrà mai sottoscritta dalla Banca presso il notaio, nonostante i ripetuti inviti ufficiali.

2002. La Banca, in procinto di vendere l'area alla società "Nuova Era", chiede ed ottiene di poter variare le destinazioni previste nel comparto; con la variante al P.R.G. del 2003, approvata dalla Regione, le destinazioni urbanistiche divengono: 30.000 mc di strutture socio-sanitarie, 18.000 mc di terziario e 12.000 mc di residenziale.

2006. A distanza di anni, dopo aver atteso inutilmente che la Banca realizzasse quanto previsto dal piano e dalla convenzione, il Comune di Zanica le trasmette atto formale di diffida intimandole di adempiere a quanto pattuito.

Poco tempo dopo la Banca vende l'area alla società "Eden Real Estate"; la Eden Real Estate a sua volta nel 2008 cede parte dell'area all' AlbinoLeffe.

2007 Il Comune di Zanica, a fronte dei continui ritardi, avvia una causa contro Banca, Eden e AlbinoLeffe presso il T.A.R. di Brescia.

2009. Il T.A.R. dà ragione al Comune di Zanica: i tre privati sono obbligati ad adempiere a quanto previsto; la sola Banca inoltre è tenuta a risarcire alla collettività i danni per la prolungata attesa degli interventi.

I privati proprietari delle aree ("ImmobilZanica" e "SIC" subentrate ad Eden, e AlbinoLeffe) si siedono al tavolo delle trattative con il Comune, allo scopo di presentare una proposta che sia conforme al Piano Regolatore.



Planimetria del piano attuativo

Gli obiettivi del Comune di Zanica sono: arrivare ad una soluzione senza apportare alcuna ulteriore modifica al Piano Regolatore; ottenere gli interventi e i contributi che erano stati a suo tempo promessi, ma mai concessi, dalla Banca; e avere le adeguate garanzie in merito.

La trattativa, piuttosto complessa, alla fine ha portato alla definizione di una proposta di piano attuativo pienamente conforme al Piano Regolatore e ad una convenzione che contiene benefici e garanzie per la comunità di Zanica.

2010 e 2011. Si svolgono diversi incontri per informare i gruppi consiliari, sia sulle vicende giudiziarie sia sui contenuti del Piano Attuativo e della convenzione. In particolare nel Consiglio Comunale del 16/06/2011 sono emersi ulteriori elementi di miglioramento della convenzione a garanzia degli adempimenti previsti.

La convenzione definitivamente aggiornata, quindi, unitamente al Piano attuativo è stata illustrata nella seduta del Consiglio Comunale del 29/09/2011 e adottata lo stesso giorno dalla Giunta Comunale, come imposto dal "Decreto Sviluppo" (legge n. 106 del 12 luglio 2011) e dalla Regione Lombardia (comunicazione datata 22/09/2011).

IL PIANO ATTUATIVO

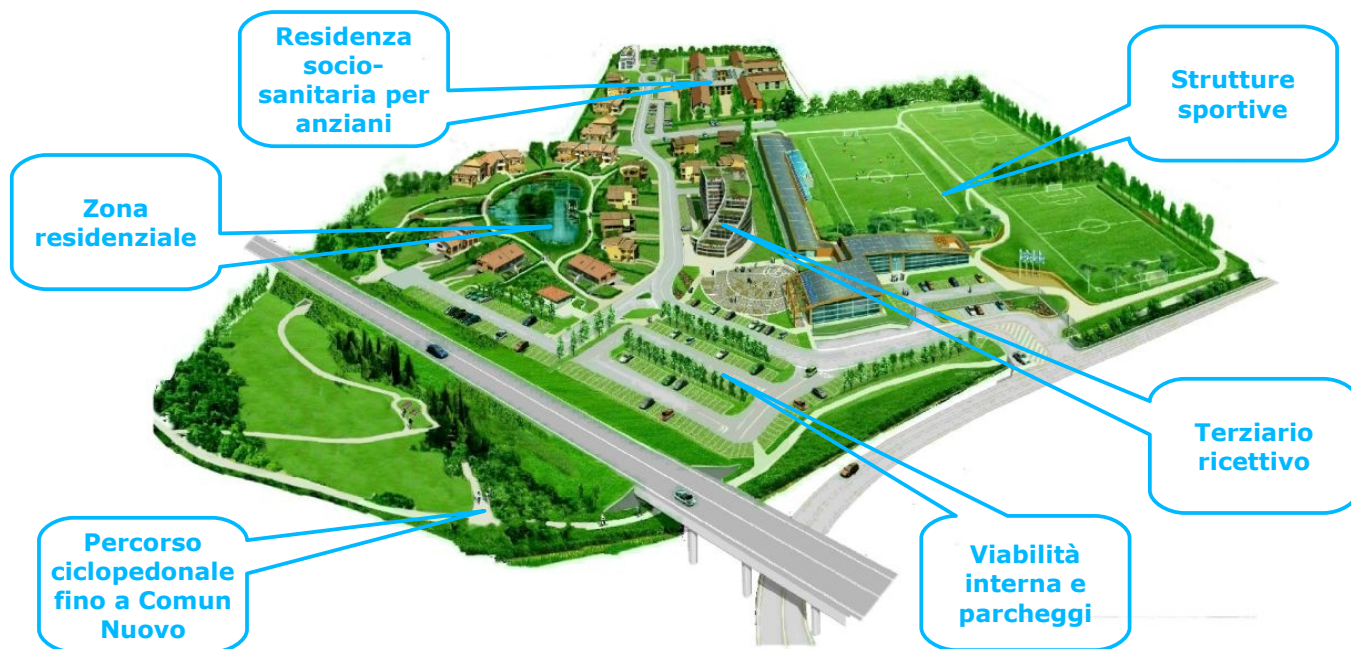
L'area in oggetto, di circa 120.000 mq di superficie, è classificata "F4" dal nostro Piano Regolatore Generale (area sportivo-ricreativa e sociosanitaria-residenziale-terziaria). Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono la realizzazione di 30.000 mc a destinazione socio-sanitaria (da realizzare entro quattro anni), 18.000 mc di terziario ricettivo e 12.000 mc residenziali; è inoltre prevista la realizzazione di strutture sportive per 4.000 mq.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria – da realizzare anch'esse entro quattro anni – ammontano ad un totale di € 1.726.634,81.

La convenzione prevede poi la realizzazione di una strada extra comparto, che colleghi la via Comun Nuovo alla via Stezzano andando a costituire un ulteriore tassello dell'anello di viabilità intercomunale; tale opera, il cui importo è di € 2.380.000,00 sarà realizzata secondo la seguente tempistica:

- 1° lotto da via Zaffarde a via Fiume entro due anni dalla stipula della convenzione;
- 2° lotto da via Fiume a via Stezzano entro tre anni dalla stipula;
- 3° lotto da via Stezzano alla rotatoria su Stezzano entro quattro anni dalla stipula.

Il Piano Attuativo e la convenzione hanno una validità di dieci anni.



Prospettiva del progetto di intervento

LA CONVENZIONE

Unitamente alle previsioni progettuali del piano attuativo è stata stipulata una convenzione tra le parti, che prevede i seguenti elementi:

- artt. 1 e 2** premesse, oggetto e finalità della convenzione
art. 3 realizzazione del comparto socio-sanitario e di quello sportivo entro quattro anni, con penali in caso di ritardo; agibilità socio-sanitario da ottenersi prima del terziario e del residenziale
- artt. 4, 5 e 7** cessione delle aree standard e di urbanizzazione
art. 6 opere di urbanizzazione a carico dei privati
Art. 8 e 9 opere di urbanizzazione: termini, modalità e scomputo
art. 10 impegni aggiuntivi a carico dei privati:
- ♦ realizzazione della nuova strada da via Comun Nuovo a via Stezzano
 - ♦ riserva di dieci posti per cittadini zanichesi nella struttura socio-sanitaria, ed agevolazioni tariffarie (25% di sconto sulla tariffa prima dell'accreditamento regionale; applicazione di una tariffa pari alla media delle strutture a gestione pubblica della provincia dopo l'accreditamento regionale)
 - ♦ sconto del 35% sui servizi aggiuntivi per i dieci ospiti della struttura socio-sanitaria
 - ♦ utilizzo gratuito per 15 giorni all'anno delle strutture sportive per le associazioni del paese (con pagamento delle sole spese vive)
 - ♦ contributo di € 300.000,00 al Comune di Zanica per interventi in ambito sportivo
- art. 11** fidejussioni a garanzia degli interventi previsti
artt. 12 e 13 validità e decadenza della convenzione; obblighi degli eventuali nuovi acquirenti
artt. 14 e 15 spese di registrazione a carico dei privati e rimandi di legge
artt. 16 e 17 i privati si impegnano a realizzare quanto previsto dalla convenzione a prescindere dai pronunciamenti giudiziari da parte dei tribunali competenti; foro competente è il T.A.R. Brescia

I VANTAGGI PER NOI CITTADINI

La convenzione prevede a **beneficio dei cittadini di Zanica** una serie di interventi, contributi e vantaggi, che saranno totalmente a carico degli operatori privati.

Ecco di seguito l'elenco degli obblighi concordati:

- realizzazione della **nuova strada di collegamento tra via Comun Nuovo e via Stezzano**, per eliminare il traffico dal centro abitato;
- prosecuzione della **pista ciclabile** di via Castellana e suo completamento **fino al confine con Comun Nuovo**;
- **riserva di dieci posti nella residenza socio-sanitaria per i cittadini di Zanica**, e a condizioni economiche **agevolate**: sconto del 25% sulla tariffa applicata e, dopo l'ottenimento dell'accreditamento regionale, applicazione di una tariffa pari alla media delle strutture a gestione pubblica della provincia;
- **contributo economico di € 300.000,00** al Comune;
- **utilizzo gratuito per 15 giorni all'anno delle strutture sportive** per le associazioni sportive del paese.

VALORE ECONOMICO DEI BENEFICI PER IL COMUNE

Proviamo ora a quantificare, dal punto di vista economico, tutti i vantaggi derivanti dalla nuova convenzione.

Agevolazioni tariffarie per 10 cittadini di Zanica nella residenza socio-sanitaria (10 persone x 12 mesi x 10 anni x € 900/mese) (stima)	€ 1.080.000,00
Contributo economico da parte dell' U.C. AlbinoLefte	€ 300.000,00
Fruizione gratuita delle strutture sportive per 15 giorni/anno (stima) (affitto giornaliero € 500 x 15 giorni x 10 anni)	€ 75.000,00
Spese di gestione e manutenzione del verde (stima) (appalto € 30.000/anno x 10 anni)	€ 300.000,00
Contributo per la pista ciclabile di via Castellana (già realizzata)	€ 309.874,00
Nuova pista ciclabile fino al confine comunale con Comun Nuovo	€ 7.000,00
Acquisizione aree sedime nuova strada (già effettuata)	€ 51.645,00
Nuova strada intercomunale da via Comun Nuovo a via Stezzano	€ 2.380.000,00
TOTALE	€ 4.566.519,00

SCARICA TUTTI I MATERIALI DA: WWW.COMUNE.ZANICA.BG.IT



**ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER DEL COMUNE DI ZANICA!
E' FACILE, COMODO E GRATUITO: IN QUESTO MODO RICEVERAI,
DIRETTAMENTE NELLA TUA CASELLA DI POSTA ELETTRONICA, LE
NOVITA' E GLI EVENTI ORGANIZZATI DAL COMUNE DI ZANICA.**

**COME FARE? SEMPLICE! SCRIVI UNA MAIL A: NEWSLETTER@COMUNE.ZANICA.BG.IT,
E RICORDATI DI INDICARE IL TUO NOME E COGNOME.**

LEGGI LE NOTIZIE DIRETTAMENTE SUL SITO INTERNET DEL COMUNE DI ZANICA!!



Inquadra con il tuo cellulare il simbolo e naviga la notizia sul sito del Comune di Zanica. Per accedere, usa un lettore QR code oppure scaricane uno gratuito per il tuo cellulare.