



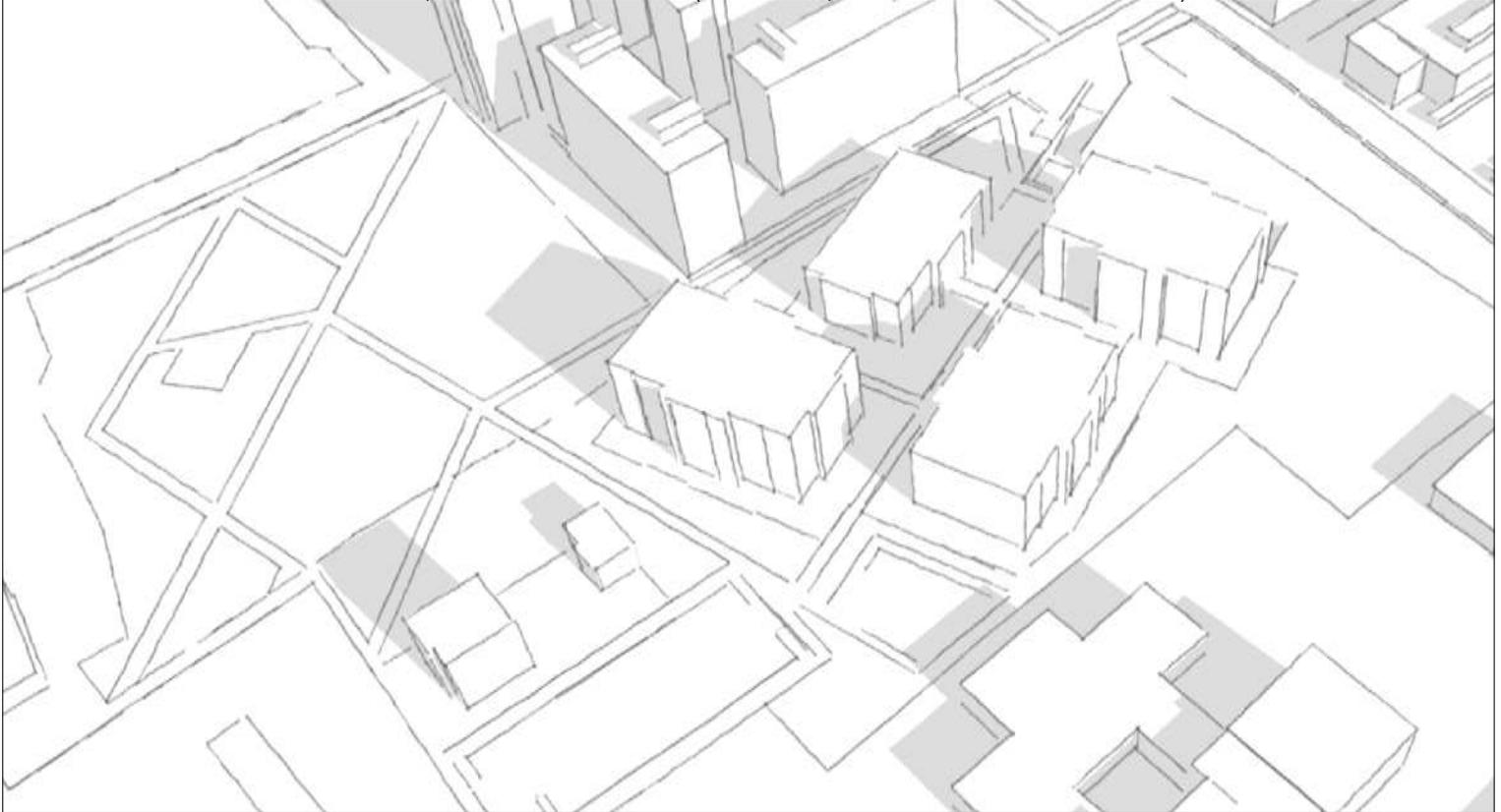
STUDIO DI ARCHITETTURA GALEONE

20099 Sesto San Giovanni (Milano)
via Risorgimento 275, ang. viale Matteotti 276
tel. 02.873.996.05- fax 02.890.500.75
e-mail: studiogaleone@gmail.com
p.iva: 05390920964

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO per l'attuazione dell'ambito denominato AC 15

VIALE LOMBARDIA SNC, COLOGNO MONZESE (FOGLIO 13, MAPPALE 4-6-7-8-9-293-294)



TITOLO:
RELAZIONE TECNICO ECONOMICA

DOCUMENTAZIONE N°:

DESCRIZIONE:
RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA

DATA:
MARZO 2019

AGGIORNAMENTO:
NOVEMBRE 2019

R1

COMMITTENTE:
CASA IN COOP.
Società Cooperativa a r.l.
Via Carducci 11, Cologno Monzese (MI)
P.IVA: 09716000964

PROGETTISTI:
ARCHITETTI
SILVANO PEREGO
DAVIDE GALEONE
MICHELE FEBBRARO

INDICE

Premessa

Descrizione dell'area

Individuazione catastale

Superficie Territoriale e rilievo

Previsioni urbanistiche per l'area d'intervento

Previsioni del PGT

Parametri urbanistici previsti dal PGT, vincoli normativi e relative verifiche

Proposta progettuale

Descrizione dell'intervento

Destinazioni d'uso

Distanze

Ingresso pedonale e carroia

Sostenibilità ambientale

Problematiche geologiche ed ambientali

Interventi di interesse pubblico legati al Piano Attuativo AC15

Aree in cessione ad uso pubblico

Aree a servizi da monetizzare

Riepilogo interventi e cronoprogramma delle opere

Riepilogo interventi a favore del Comune

Programma temporale di attuazione degli interventi privati ed a favore del Comune

Quadro economico complessivo

Premessa

Il PGT vigente fonda i propri contenuti progettuali sull'obiettivo di avviare un processo di trasformazione urbana improntato su criteri di qualità per riqualificare il tessuto urbano esistente, la struttura viabilistica, i collegamenti ciclopedonali e il sistema degli spazi pubblici.

L'Ambito di Completamento AC 15, per analogia di funzioni e di omogeneità territoriale, consente di implementare la dotazione strutturale della città attraverso il recupero di un'area in cessione al comune, da destinare a verde pubblico, che permette il completamento e la connessione con le aree a verde pubblico esistenti e contermini.

Per quanto riguarda l'area esterna al perimetro del P.A. posta a Est verso la via Mascagni, di proprietà di terzi e in parte demaniale, si rimanda a quanto stabilito nella Convenzione Urbanistica allegata.

Stato di fatto

Descrizione dell'area

L'intervento di nuova edificazione privata sorgerà sull'area dell'Ambito di Completamento n.15 del vigente PGT, situata tra viale Lombardia e via Mascagni. L'area dell'intervento confina a Nord con parco pubblico di Via Toscana / Edifici privati / Area pubblica residuale, a Est con proprietà di terzi (area demaniale / proprietà private diverse), a Ovest su parcheggio ad uso pubblico di viale Lombardia, a Sud con il plesso Scolastico primario di Viale Lombardia n. 24 e proprietà privata. Attualmente il lotto di terreno è libero e a verde ad eccezione fatta per un piccolo edificio "unità collabente" posto nella zona sud della predetta area. La superficie totale del lotto è di mq. 13.024,04 (vd. rilievo a tav. 5).



ORTOFOTO - Scala 1:2000
Ambito oggetto d'intervento

Figura 1 - Foto Aerea

Individuazione catastale

L'area del Piano Attuativo AC 15 risulta essere così identificata catastalmente:

- Foglio 13, mappali 293/294/4/6/7/8/9.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE - Scala 1:1000
Ambito oggetto d'intervento

Figura 2 - mappa catastale

Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale calcolata in base ad un rilievo strumentale, di cui il dettaglio è specificato nella relativa tavola grafica allegata all'istanza, è risultata pari a mq. 13.024,04

Tale valore risulta sostanzialmente allineato sia alla superficie catastale che a quella indicata nella scheda operativa, il valore di scostamento tra i dati non supera 1%. Pertanto il valore dello specifico rilievo strumentale appare il più corretto.

Pertanto i calcoli urbanistici verranno effettuati sulla misura effettiva del rilievo strumentale, precisando comunque che il seguente valore non avrà comunque incidenza sulle capacità edificatorie del lotto, poiché queste sono definite in valore assoluto di SLP realizzabile indicato sulla scheda operativa dell'intervento.

Previsioni urbanistiche per l'area d'intervento

Previsioni del PGT



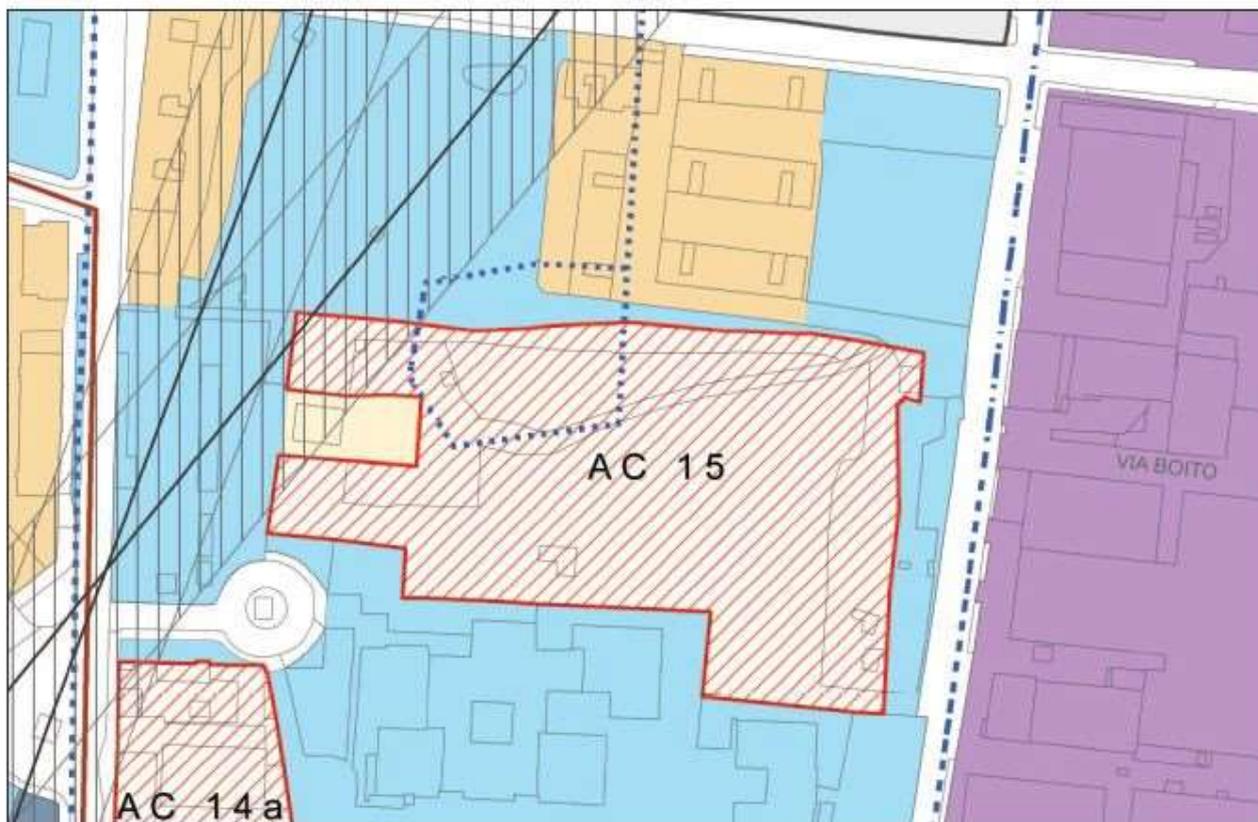
PIANO DELLE REGOLE - Tavola PR 4 - Scala 1:5000
Zone Territoriali Omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968

Legenda

Zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968

 Zona omogenea C

Figura 3 - Stralcio Tav. PR 04 del PdR (PGT)



PIANO DELLE REGOLE - Tavola PR 2a - Scala 1:2000

Disciplina del tessuto urbano consolidato, delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione

Legenda

Tessuto urbano consolidato (art. 6)



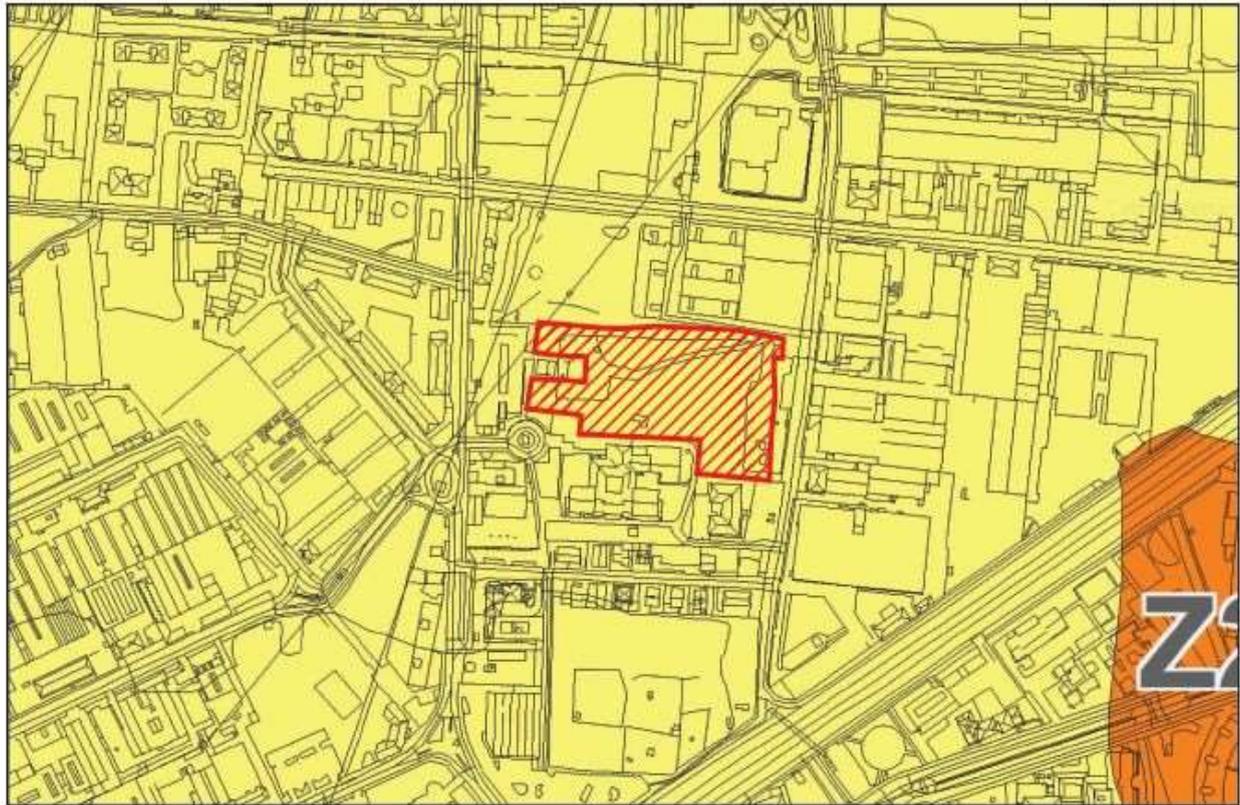
AC - Ambito di Completamento

Percorsi normati dal Piano Urbano del Traffico



Percorso ciclo-pedonale previsto

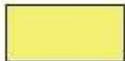
Figura 4 - Stralcio Tav. PR 02 a del PdR (PGT)



DOCUMENTI DI PIANO - Studio Geologico - Tavola 6 - Scala 1:5000
Componente geologica, idrogeologica e sismica. Pericolosità Sismica Locale

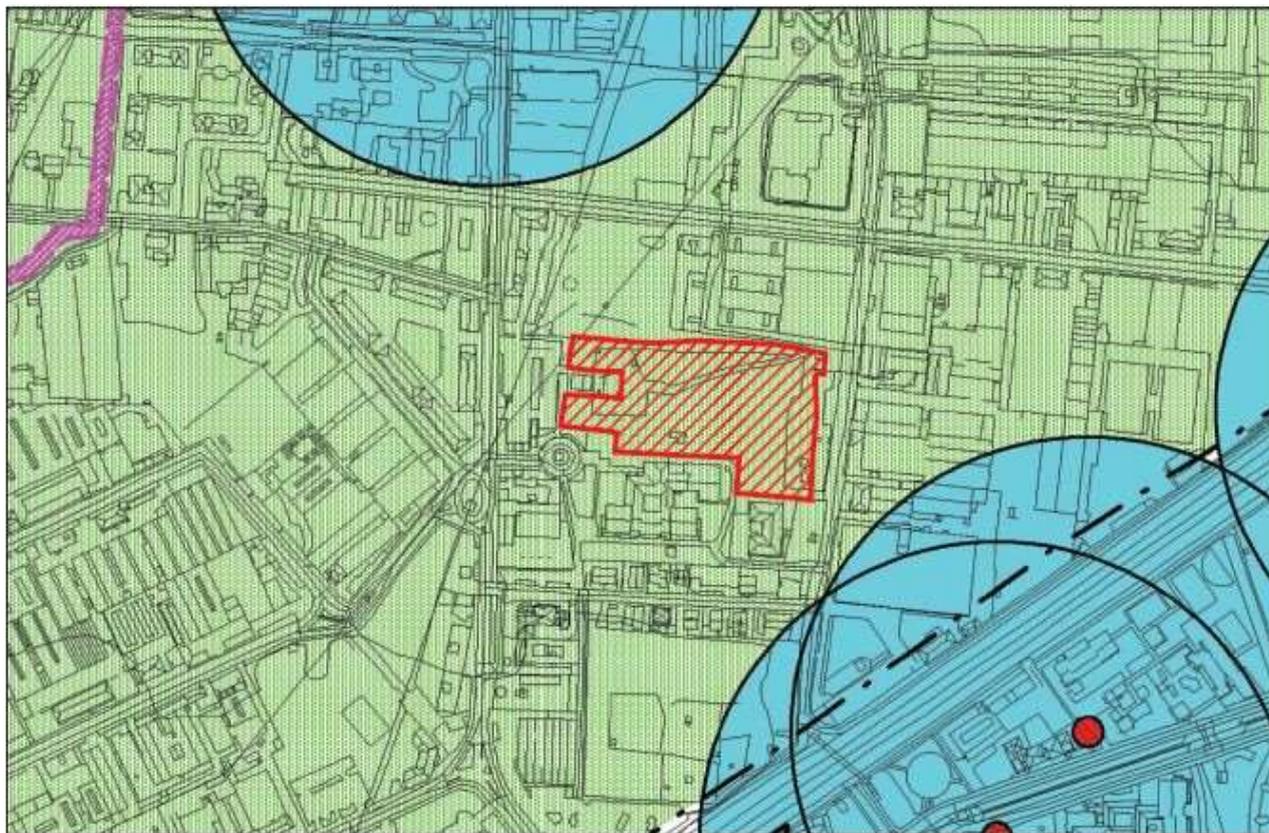
Legenda

Il Comune di Cologno Monzese ricade in ZONA SISMICA 4



Z4a: zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

Figura 5 - Stralcio Studio Geologico Tav. 9 del DP (PGT)



DOCUMENTI DI PIANO - Studio Geologico - Tavola 7 - Scala 1:5000
Componente geologica, idrogeologica e sismica. Vincoli Ambientali

Legenda

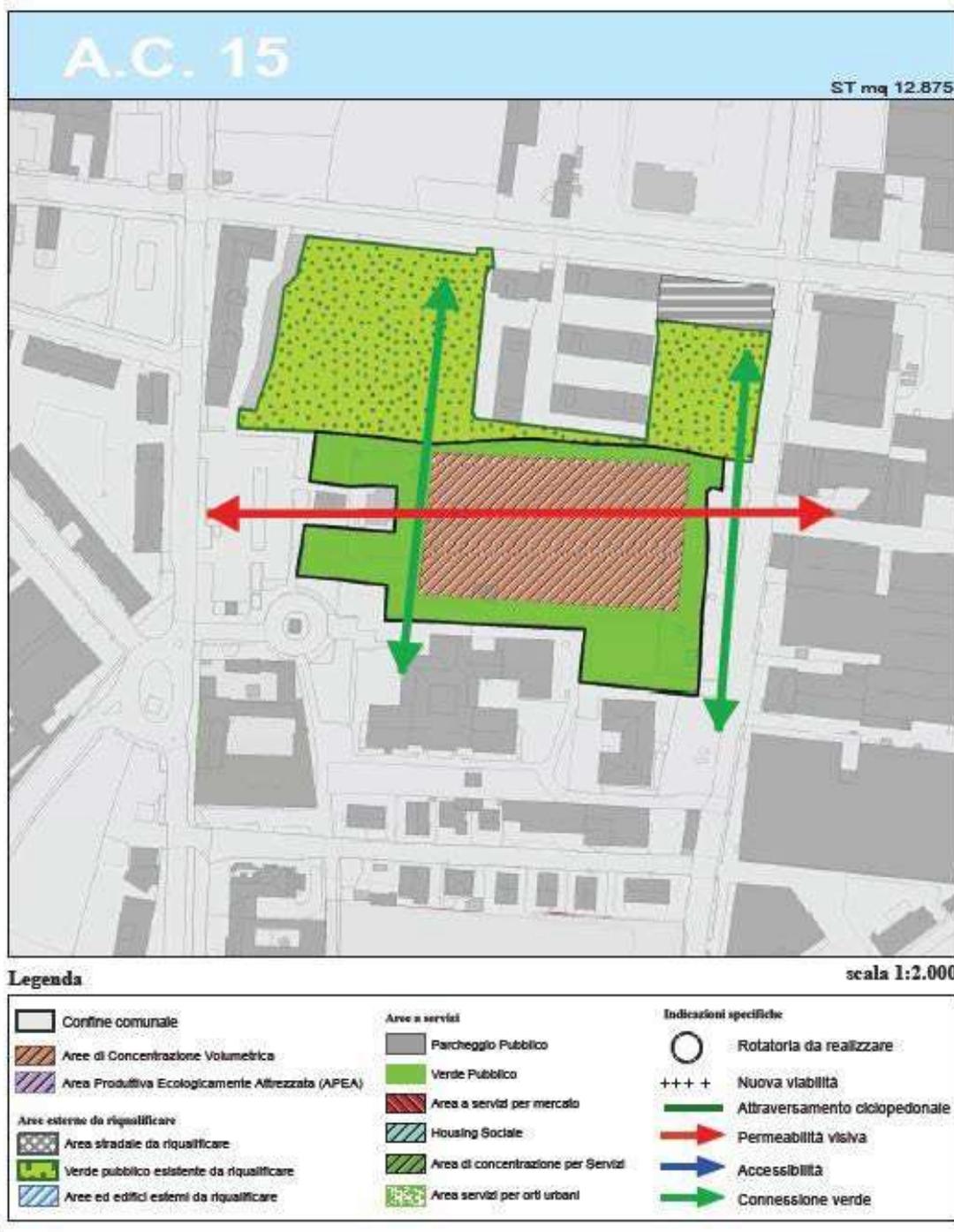
Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico



Fascia C: fascia di inondazione per piena catastrofica

Figura 6 - Stralcio Geologico Tav.7 del DP (PGT)

In conformità con quanto previsto dall'art. 15 delle Disposizioni Comuni del PGT di Cologno Monzese, la scheda operativa PCC 02, allegata alle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, prevale sulla Tavola 02a del Piano delle Regole



PIANO DELLE REGOLE - Allegato A - Schede operative A.T.U. , A.C. , A.C.A. - Scala 1:2000
Scheda operativa AC 15

Figura 7 – Scheda operativa AC 15, stralcio dell' allegato B del PdR

AMBITO DI COMPLETAMENTO – AC 15

1. PARAMETRI URBANISTICI

SLP complessiva	mq.	6.230
di cui per housing sociale	mq.	1.040
Rapporto di Copertura (Rc)		40% della Sf

2. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso principali: residenza.

3. SERVIZI

Debbono essere cedute aree per servizi all'interno della St nella misura di almeno 7.252 mq.

Debbono essere altresì realizzati i seguenti interventi:

- cessione al Comune dell'area da destinare a verde pubblico così come indicata nell'elaborato grafico, con messa a dimora degli alberi;
- sistemazione dell'area a verde e a parcheggio di proprietà Comunale, esterna all'ambito e indicata nell'elaborato grafico.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le recinzioni non devono impedire le connessioni per la fruizione delle aree verdi.

5. INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DELLA NEGOZIAZIONE

Si debbono seguire le seguenti indicazioni:

- l'accessibilità e la viabilità di connessione dell'AC con la rete stradale del suo intorno saranno oggetto di adeguata valutazione, mediante studio specialistico da presentare a corredo del piano attuativo.

Figura 8 – Scheda operativa AC 15, stralcio dell' allegato B de

Proposta Progettuale

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il planivolumetrico presentato illustra graficamente l'area di massimo ingombro dell'edificio, considerando le distanze dai fabbricati, dai confini e dalle aree pubbliche (vedi Tav. 8bis).



Figura 9 – Planivolumetrico di progetto (tav. 8 BIS)

L'intervento interessa un'area compresa tra viale Lombardia e via Mascagni denominato "Ambito di Completamento AC 15", ai margini della quale si sono attestati interventi privi di un comune disegno ordinatore, che hanno determinato un tessuto edilizio discontinuo ed eterogeneo, si tratta quindi di un contesto con pochi interventi edilizi significativi che possono divenire riferimenti strutturali del nuovo assetto insediativo.

Il disegno proposto per il Comparto, si basa sulla definizione di una struttura insediativa dotata di una propria coerenza morfologica e tipologica volta all'ottenimento di una riqualificazione ambientale anche del tessuto territoriale circostante, ed è basato su due elementi strutturali principali:

- in primo luogo è prevista la cessione di un'area che come per le aree ad essa contermini prevede una destinazione a verde pubblico al fine di permettere la creazione di un vasto polmone verde, che amplia ed integra le due aree verdi esistenti creando una connessione a Sud con la scuola e in direzione Est-Ovest tra il parcheggio pubblico di viale Lombardia e la via Mascagni, valorizzata con la previsione anche di un collegamento ciclopedonale;
- Il secondo elemento è un indispensabile e significativo intervento di riqualificazione urbanistica dell'area attualmente occlusa, ubicata tra il parcheggio pubblico su viale Lombardia, due aree verdi e un importante insediamento residenziale su via Toscana.

Si è cercato, pertanto, di porre le condizioni affinché a questa nuova area urbana, sia attribuita uno specifico ruolo all'interno del territorio comunale capace di definire nuovi scenari urbani contribuendo ad una significativa funzione di riqualificazione del quartiere, aumentandone considerevolmente la qualità ambientale.

L'intervento prevede edifici con funzione esclusivamente residenziale mediante la realizzazione della SLP consentita dal vigente strumento urbanistico con lo sviluppo di 4 corpi di fabbrica autonomi a livello morfologico e funzionale.

Gli edifici in progetto si prevede abbiano un adeguato dialogo con il contesto pur mantenendo volutamente altezze modeste rispetto al tessuto edificato circostante. Come identificato nello schema seguente la SLP in progetto è suddivisa in 3 diverse tipologie di edifici: edificio di tipo "5 piani" con una SLP Tot. di mq. 1.801,27 (per singolo edificio), edificio di tipo " 4 piani" con una SLP Tot. di mq. 1.587,46 ed infine edificio di tipo " 3 piani" con una SLP Tot. di mq. 1.040,00.

Gli edifici si sviluppano su altezze variabili e comunque non potranno superare l'altezza massima di mt. 20. (cfr. Documento P1, Prescrizioni particolari).

Inoltre gli edifici di 5 e 4 piani f.t. rappresentano la quota di SLP in "edilizia libera" mentre l'edificio a 3 piani, nel suo complesso, ottempera alla prescrizione della SLP in Housing sociale.

Il piano interrato (S1) è destinato al ricovero degli automezzi con la presenza di boxes singoli / boxes doppi, boxes disabile.

Sono previsti anche posti auto scoperti, il tutto come quota pertinenziale agli alloggi in progetto.

Destinazioni d'uso

Gli edifici in progetto saranno a destinazione esclusivamente residenziale, fatto salvo quanto indicato in Convenzione.

Distanze

Gli edifici in progetto all'interno dell'ambito fra di loro rispettano la distanza inderogabile di mt. 10 tra le pareti finestrate.

I medesimi fabbricati invece con gli edifici confinanti fuori dall'ambito, devono avere una distanza pari o maggiore all'altezza degli stessi, il tutto come meglio rappresentato nella tavola n. 09.

Ingresso pedonale e carraio

L'accesso al complesso avviene, in ottemperanza alle risultanze dello specifico studio del traffico (cfr. documentazione allegata alla presente istanza) tramite l'individuazione di 3 accessi pedonali ed uno carraio. L'accesso pedonale principale avviene sulla porzione di lotto a sud/ovest verso Viale Lombardia, quello secondario invece avviene da Via Mascagni unitamente a quello carraio che permette gli accessi al piano boxes.

I tre accessi pedonali avvengono in parte su area pubblica e determinerà una servitù di passaggio su una superficie di circa 82 mq., come meglio indicato nella Convenzione urbanistica.

Sostenibilità ambientale

In materia energetica, si è prestata molta attenzione alla finitura dell'involucro edilizio poiché direttamente legata alle prestazioni energetiche dell'edificio: saranno adoperati materiali altamente performanti per rispettare la normativa regionale e nazionale vigente per la zona climatica E, risultando essere in classe energetica A, mediante l'utilizzo di intonaci, isolanti e serramenti volti a garantire un ottimo coefficiente termico.

Alla presentazione di istanza del PdC si intende avvalersi, se ancora in vigore, della normativa relativa allo scomputo dei muri perimetrali e di tamponamento per il calcolo della SIp.

Problematiche geologiche ed ambientali

La tavola della fattibilità geologica dello strumento urbanistico vigente sulla base dell'azzoneamento del territorio comunale, individua l'area di interesse, suddividendola in due porzioni:

- il settore *nord-occidentale* ricade nella classe di fattibilità 2, nel dettaglio nella sottoclasse 2.a;
- il settore *sud-orientale* ricade nella classe di fattibilità 3, in particolare nella sottoclasse 3.b;

Gli interventi di nuova costruzione, in queste aree, devono essere corredati da una *relazione geologica e idraulica*, redatte secondo le normative vigenti e su quanto definito dagli studi a supporto del PGT, finalizzate a verificare la fattibilità dell'intervento proposto.

E' quindi indispensabile sviluppare le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche secondo quanto richiesto dalle norme di attuazione del PGT per la specifica classe di fattibilità geologica, classe di pericolosità sismica, nonché la compatibilità idraulica, necessarie per ottenere il rilascio del titolo abilitativo a costruire.

Secondo la D.G.R. della Regione Lombardia dell' 11 luglio 2014 n. X/2129, la Città di Cologno Monzese (MI) ricade attualmente in zona sismica 3 e l'Ambito di Completamento A.C. 15 è stato attribuito allo scenario di pericolosità sismica locale Z4a "zona di fondovalle e di pianura

con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi”.

A seguito delle considerazioni e delle analisi riportate nello studio geologico la realizzazione di un complesso residenziale in corrispondenza del suddetto ambito di completamento, risulta fattibile rispetto all’assetto generale del sito a condizione che:

- Siano utilizzati materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche e poco danneggiabili al contatto con l’acqua;
- Si adottino misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni rispetto a fenomeni di erosione e scalzamento;
- Siano previste opere di difesa per evitare fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
- Si prevedano drenaggi atti a ridurre l’insorgere di sovrappressioni interstiziali;
- Si realizzino fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento dei suoli coesivi.

Sulla base della relazione idraulica, è possibile sintetizzare gli aspetti più rilevanti del sito come di seguito esposto:

- il *settore nord-occidentale* ricade nella classe di fattibilità 2, nel dettaglio nella sottoclasse 2.a, aree soggette a rischio idraulico da moderato a medio (R1 o R2), con modeste limitazioni all’uso a scopi edificatori, ossia aree generalmente compatibili con l’urbanizzazione e le nuove costruzioni, ;
- il *settore sud-orientale* ricade nella classe di fattibilità 3, in particolare nella sottoclasse 3.b, che include aree a rischio idraulico elevato (R3), comprende zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all’uso a scopi edificatori, ossia aree soggette a rischio per incolumità delle persone, danni funzionali a edifici e infrastrutture.

Infine analizzando i risultati della simulazione di una eventuale esondazione per l’area di studio, si può notare come l’allagamento sia determinato da un deflusso di acque in arrivo da Via Mascagni con direzione preferenziale da nord-est verso sud-ovest.

Ciò è dovuto alla conformazione planoaltimetrica del territorio che porta le acque esondate a monte del ponte di San Maurizio al Lambro, a nord del territorio comunale, ad essere convogliate verso sud attraverso alcune direzioni preferenziali quali Viale Lombardia e Via Mascagni.

A seguito delle considerazioni e delle analisi riportate nello studio idraulico, relativamente alle aree di allagamento prevedibili per piene del Fiume Lambro con TR=200 anni,

l’intervento risulta realizzabile a condizione che:

- i piani di calpestio di tutti i piani abitabili degli edifici siano realizzati al di sopra del limite di piena di riferimento (TR 200 anni), nello specifico a quota ≥ 137.80 m s.l.m.;
- nei piani interrati, sia vietata la permanenza di persone, a qualsiasi uso funzionale destinati;
- le aree verdi circostanti, la recinzione del complesso immobiliare nonché gli accessi pedonali e carrabili fino abbiano una quota ≥ 138.00 m s.l.m. per impedire l’accesso delle acque in caso di allagamento; in alternativa si potrà prevedere la conterminazione di tutto il complesso con un muro in c.a. con taglione antisifonamento e con giunti adatti che raggiunga in sommità la quota ≥ 138.00 m s.l.m. e che garantisca la perfetta tenuta idraulica, dotato di tutti i cancelli pedonali e del cancello carrabile di accesso al piano interrato realizzati a tenuta stagna fino a quota 138.00 m s.l.m.; in alternativa ai cancelli a tenuta stagna potranno essere realizzate delle paratie mobili che garantiscano, la tenuta idraulica sempre fino a quota 138.00 m s.l.m. oppure altri accorgimenti tecnici che impediscano l’infiltrazione dell’acqua ai piani interrati ;

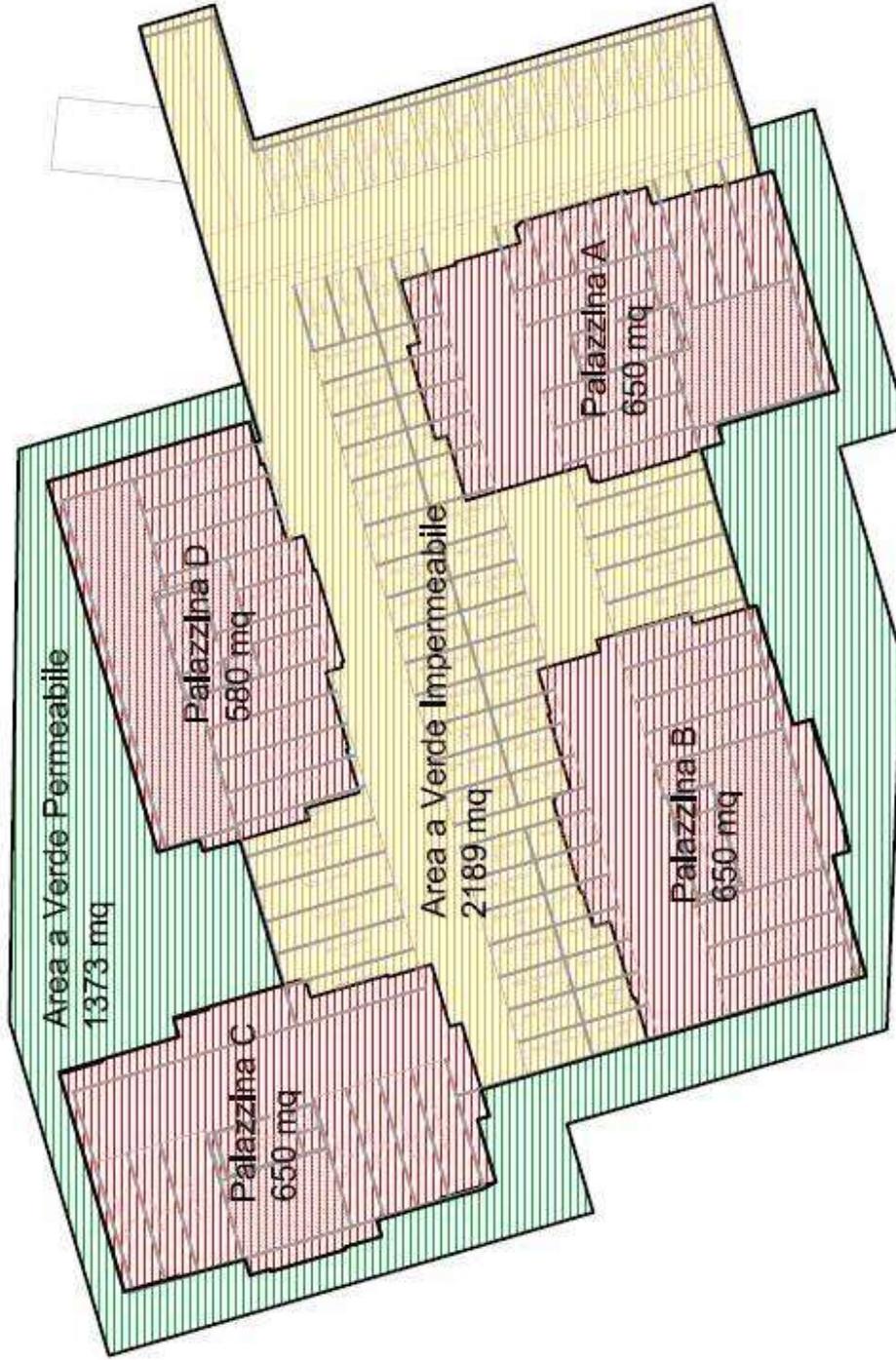
- che tutte le eventuali ulteriori aperture e/o accessi che dall'esterno della recinzione del complesso portino al piano interrato, qualora realizzate ad una quota inferiore a 138.00 m s.l.m., vengano realizzati a completa tenuta idraulica. Le griglie di uscita dei condotti di areazione dovranno essere posizionate ad una quota minima di 137.80 m s.l.m., pari a quella del piano di calpestio dei piani abitabili;
- che la strada di accesso al comparto da Via Mascagni venga realizzata a quota 137.00 m s.l.m. o, in alternativa, venga dotata di un dosso artificiale alla stessa quota in grado di impedire lo scorrimento delle acque da Via Mascagni;
- tutti gli edifici siano dotati di specifico Piano di evacuazione coordinato con il Piano di emergenza comunale.

Per quanto concerne gli aspetti acustici, si terrà conto delle normative vigenti, con particolare riferimento alla qualità delle murature divisorie degli appartamenti e tra i solai dei vari interpiani.

INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

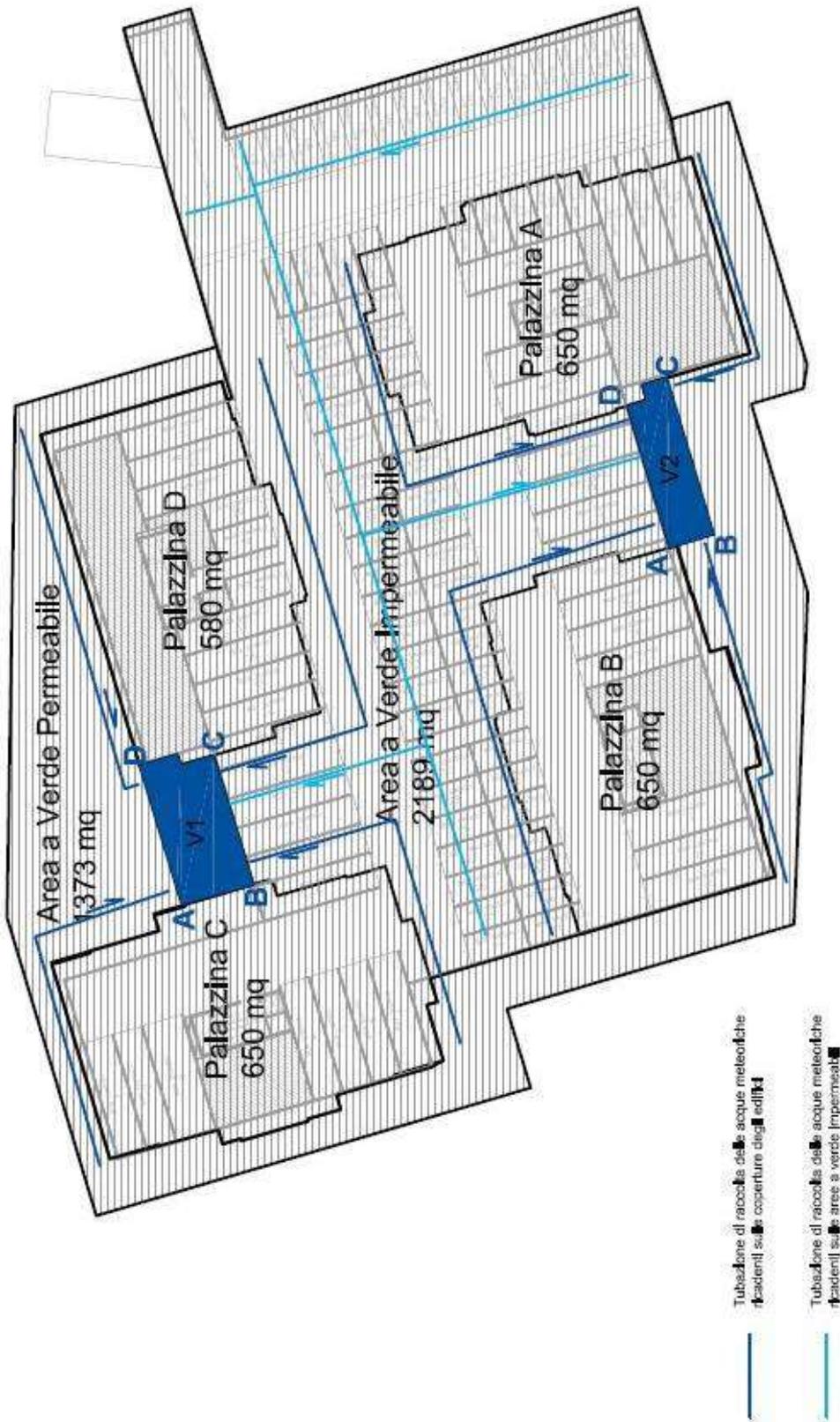
Sulla base delle caratteristiche litologiche e idrogeologiche descritte nel progetto preliminare di invarianza idraulica e idrogeologica (allegato), si ritiene che per il sito oggetto del presente studio la soluzione progettuale più adeguata per quanto concerne la tipologia di opere di laminazione da realizzare per l'immagazzinamento delle acque meteoriche provenienti dalle superfici scolanti consista nella messa in opera di due vasche (di seguito dette "vasca 1" e "vasca 2") finalizzate a garantire sia l'immagazzinamento che la dispersione al fondo delle acque meteoriche provenienti dalle superfici scollanti. A favore di questa soluzione tecnica la presenza dei muri contro terra del piano interrato potrebbero facilitare la realizzazione del manufatto in quanto si potrebbe utilizzare parte di questi come pareti delle vasche. Le dimensioni delle vasche sono state calcolate sulla base del volume minimo dell'invaso che, come visto, ai sensi dell'art.12, comma 2 (R.R. 28/17 nr.7) per interventi classificati ad impermeabilizzazione potenziale media, in ambito territoriale ad elevata criticità (Aree A), come nel caso in esame, il valore minimo del volume dell'invaso di laminazione posto pari a 800 mc/ha di superficie scollante dovrà essere non inferiore a 422,1 mc. (Vedi Progetto preliminare di invarianza idraulica e idrogeologica)

TAVOLA 1
PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO CON
SUPERFICI SCOLLANTI



SUPERFICIE LOTTO TOTALE
6237 MQ

TAVOLA 2
 PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO CON
 SISTEMA DI GESTIONE ACQUE METEORICHE



- Tubazione di raccolta delle acque meteoriche cadenti sulle coperture degli edifici
- Tubazione di raccolta delle acque meteoriche cadenti sulle aree a verde impermeabile

Interventi di interesse pubblico legati al Piano Attuativo

AC15

Come espressamente indicato nelle prescrizioni della scheda operativa d'ambito AC15 si è provveduto a indicare, nell'allegato progetto, le opere pubbliche richieste all'Operatore per l'attuazione del piano.

Tali opere sono meglio illustrate negli elaborati grafici di cui alle tav. 13 / 14/ 15 /18 / 19.

Schematicamente di seguito si riportano i macro interventi in progetto:

- Riqualificazione di un parcheggio pubblico esistente situato tra viale Toscana e via Mascagni;
- Riqualificazione dell'area verde pubblica su via Mascagni;
- Riqualificazione di strada carrabile su via Mascagni;
- Riqualificazione di un'area verde pubblica esistente su via Toscana, e le opere connesse alla realizzazione dell'area verde oggetto di cessione a favore dell'Ente all'interno del perimetro dell'AC 15
- Realizzazione di una pista ciclo-pedonale di connessione tra la via Toscana e la via Mascagni come meglio rappresentato nelle specifiche tavole grafiche.

In riferimento alla realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio a via Mascagni si rimanda a quanto indicato all'art. 11 della Convenzione.

Per la definizione delle lavorazioni previste oltre al relativo calcolo delle superfici interessate si rimanda alla documentazione allegata all'istanza di P.A. nello specifico al documento " Stima costi opere di urbanizzazione " (doc. U).

Aree in cessione

Come previsto dalla scheda operativa d'ambito dell'AC15 è prevista la cessione di aree a favore del Comune per un totale di mq. 7.252,00 delle quali mq. 465,72 saranno monetizzate, pertanto la cessione di superficie sarà pari a mq. 6.786,28.

Attraverso la riqualificazione del parco esistente e la cessione della nuova superficie a verde pubblico di cui sopra, si andrà a creare un "polmone verde" per il quartiere che tiene conto anche della riqualificazione della porzione di "verde pubblico" attualmente in stato di abbandono posta su via Mascagni, la connessione di tali aree ne permetterà la totale fruibilità. In fase progettuale infatti si è garantito, un passaggio "nel verde" sui vari fronti della nuova edificazione; sarà possibile attraversare le aree verdi, oggi sostanzialmente non connesse tra loro (parco di Viale Toscana / Area verde di Via Mascagni) anche tramite un percorso ciclo – pedonale.

Are e servizi da monetizzare

Nell'ipotesi progettuale del presente piano attuativo, è prevista la monetizzazione di mq. 465,72 di area in cessione a servizi. Si rimanda alla Convenzione per gli aspetti economici e normativi di detta monetizzazione.

RIEPILOGO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Si precisa che gli oneri sono stati esplicitati in 3 conteggi separati che tengono conto dell'edilizia libera (doc. sub A), dell'edilizia convenzionata (doc. sub. B) e del solo costo di costruzione dell'edilizia convenzionata (doc. sub C).

Come meglio esplicitato in Convenzione tali importi sono da considerarsi minimi e quantificati esattamente in fase di Pdc.

Quadro complessivo:

Oneri urbanizzazione primaria:

edilizia libera	€ 401.285,61
edilizia convenzionata	€ 54.700,32

Sommano	€ 455.985,93 -
Opere pubbliche a scomputo della primaria	€ 351.815,92

Totale a saldo	€ 104.170,01
-----------------------	---------------------

Oneri urbanizzazione secondaria

edilizia libera	€ 271.976,76
edilizia convenzionata	€ 37.071,00

Sommano	€ 309.047,76
----------------	---------------------

Contributo sul costo di costruzione

edilizia libera	€ 135.069,50
housing sociale	€ 29.484,88

Sommano	€ 164.554,38
----------------	---------------------

Contributo pista ciclopedonale

€ 155.700,00 € (edilizia libera)+ 24.960,00 € (housing) = Totale € 180.660,00

Realizzazione pista ciclopedonale a scomputo Totale € 73.741,34

Totale a saldo contributo

Totale € 106.918,66

Nota: L'importo a scomputo è già comprensivo della riduzione del 20%, come previsto dalla vigente normativa.

Importi da versare al netto dello scomputo oo. uu. + scomputo pista ciclo-pedonale:

- Oneri di urbanizzazione primaria	€ 104.170,01
- Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 309.047,76
- Contributo pista ciclopedonale	€ 106.918,66
- Contributo sul costo di costruzione edilizia libera	€ 135.069,50
- Contributo sul costo di costruzione housing	€ 29.484,88
- Contributo per interrimento elettrodotti	€ 38.251,69
- Maggiorazione oneri fondo Aree Verdi	€ 38.251,69
- Maggiorazione costo costr. Fondo Aree Verdi	€ 8.227,72

IMPORTO DA VERSARE	€ 769.421,91 +
---------------------------	-----------------------

Monetizzazione area	€ 79.172,40
----------------------------	--------------------

TOTALE DA VERSARE	€ 848.594,31
--------------------------	---------------------

Dettaglio contributi aggiuntivi::

- contributo per interrimento elettrodotti:

€ 33.663,12 (edilizia libera) + 4.588,57 (housing) = € 38.251,69

- Maggiorazione oneri fondo Aree Verdi:

€ 33.663,12 (edilizia libera) + 4.588,57 (housing) = € 38.251,69

- Maggiorazione cost. Costr. Aree Verdi:

€ 6.753,48 (edilizia libera)+ 1.474,24 (housing) = € 8.227,72

CRONOPROGRAMMA Tempistiche per la presentazione dei progetti ed esecuzione degli interventi :

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, sarà presentato contestualmente alla richiesta del primo permesso di costruire.

La realizzazione delle opere a scomputo avverrà in una unica fase, contestualmente alla realizzazione di quanto previsto nel primo permesso di costruire rilasciato; le stesse opere pubbliche a scomputo saranno ultimate entro la data della richiesta di agibilità riferita al medesimo P.D.C., il tutto come meglio indicato nella Convenzione Urbanistica.

Programma temporale di attuazione degli interventi a favore del Comune

In relazione all'art. 45, L.R. n. 12/2005 e s.m.i. – secondo il quale “gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione”, – in relazione ai parametri urbanistici e alle previsioni della scheda operativa dell'ambito denominato AC15, saranno realizzati a scomputo, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto

previsto dal progetto planivolumetrico e dagli elaborati di progetto esecutivo con computo metrico estimativo, le seguenti opere a scomputo meglio individuate nelle Tav. 13, Tav. 14, Tav.15, Tav. 18, Tav. 19, Tav. 20 e relativi computi metrici estimativi (Doc. U).

Le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione saranno progettate e realizzate secondo il cronoprogramma di cui al precedente punto.

Quadro economico complessivo

Le tabelle che seguono, riepilogano i contenuti economici posti a carico dell' operatore e a vantaggio dell'amministrazione comunale, derivanti da quanto descritto nella presente relazione.

Si precisa che tali conteggi di per sé non costituiscono alcun obbligo contrattuale.

I valori unitari utilizzati per il calcolo del contributo di costruzione comprensivo di altri costi sono riferiti alla Deliberazione della Giunta Comunale 9 Aprile 2014 n°61 e 31 Dicembre 2015 n° 169.

Di seguito la stima indicativa dei costi e dei ricavi dell'intervento proposto.

STIMA DEI COSTI				
DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	TOTALE
Valore area	ac	1,00	€ 2.400.000,00	€ 2.400.000,00
Demolizione fabbricati esistenti	ac	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Costi di costruzione interrati a uso box	mc	13.300	€ 130,00	€ 1.729.000,00
Costi di costruzione residenziale	mq	6.230	€ 1200,00	€ 7.476.000,00
Costi di costruzione finiture aree esterne	mq	1.390	€ 190,00	€ 264.100,00
Spese tecniche e complementari	ac	1,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00
Spese di commercializzazione	ac	1,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00
Oneri finanziari	ac	1,00	€ 450.000,00	€ 450.000,00
Allacciamenti	ac	1,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
Oneri di urbanizzazione da versare	ac	1,00	€ 413.217,77	€ 413.217,77
Opere a scomputo	ac	1,00	€ 425.557,26	€ 425.557,26
Contributo sul costo di costruzione	ac	1,00	€ 164.554,38	€ 164.554,38
Altri costi (Contr. piste ciclopedonali + incr. 5% OO.UU / Costo costr. Fondo Aree	ac	1,00	€ 191.649,76	€ 191.649,76
Imprevisti	ac	1,00	€ 359.805,82	€ 359.805,82
Monetizzazione area	mq.	465,72	€ 170,00	€ 79.172,10
Totale COSTI				€ 14.763.057,39

Tabella 2- Stima dei costi dell'intervento

Si precisa che i costi di esproprio sono solo stimati.

Si rimanda alla Convenzione Urbanistica per tutte le pattuizioni ad esso connesse.

STIMA DEI RICAVI				
DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	VALORE UNITARI	TOTALE
Residenziale edilizia libera Sup. commerciale (sc)	mq	5.190,00	€ 2.200,00	€ 11.418.000,00
Residenziale edilizia convenzionata Sup. commerciale (sc)	mq	832,00	€ 2.000,00	€ 1.664.000,00
Residenziale in cessione gratuita al Comune Sup. commerciale (sc)	mq	208,00	€ 0	€ 0
Box singoli	n	52	€ 20.000,0	€ 1.040.000,00
Box doppi	n	36	€ 30.000,0	€ 1.080.000,00
Posti Auto scoperti	n	15	€ 10.000,0	€ 150.000,00
TOTALE RICAVI				€ 15.352.000,00

Tabella 3 - Stima dei ricavi dell'intervento

Si precisa che l'Operatore agisce come Soggetto Giuridico a scopo mutualistico, come da statuto societario. La Società Cooperativa Casa in Coop. a r.l. "..... ha lo scopo di perseguire, nell'ambito dell'oggetto sociale, l'attuazione del diritto alla casa e l'integrazione sociale dei cittadini prevista dall'art. 45 della Costituzione. La Cooperativa può svolgere la propria attività anche con terzi non soci, nel rispetto del principio di prevalenza stabilito dagli articoli 2512 e seguenti del codice civile." (art. 3 dello Statuto)

Inoltre lo stesso statuto art. 15 sancisce che " È vietato distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato. È vietato remunerare gli strumenti finanziari, offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori, in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi.

Tutte le riserve sono indivisibili e ne è vietata la distribuzione, sotto qualsiasi forma, durante la vita della cooperativa e all'atto del suo scioglimento.

In caso di scioglimento della società, l'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, deve essere devoluto ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione. Le clausole del presente titolo sono inderogabili "

Tutto ciò premesso il successivo schema di conto economico rappresenta una mera esemplificazione del pareggio tra costi e ricavi e ciò in virtù dell'obiettivo mutualistico dell'intervento proposto.

CONTO ECONOMICO - RAFFRONTO				
DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	TOTALE
Totale ricavi	ac	1,00	€ 16.659.800,0	€ 15.352.000,00
Totale costi dell' intervento	ac	1,00	€ 16.650.599,7	€ 14.763.057,39
IPOTESI PLUSVALENZA				€ 588.946,61

Tabella 4 - Conto economico - raffronto