

Comune di Medolago (Bg)

ARCHITETTURA



Ambito di Trasformazione "ATR3"
PA in variante al P.G.T. a destinazione commerciale

RTI
REV.01

via Roma (SP 170) - via Delle Cave

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE

REDORTA S.r.l.

PROPRIETA'

REDORTA S.r.l.

DATA 03.08.2026

SCALA

COMMESSA 030-2025

DISEGNATORE CRe

CONTROLLO SC

030_25 PA tav 00_01 cartigli

L'AMMINISTRATORE UNICO

IL DIRETTORE ARTISTICO

IL DIRETTORE TECNICO

General contractor progettazione

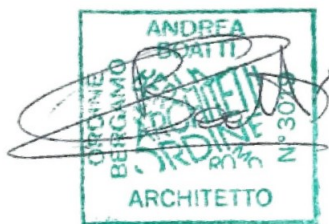
DOMUS ing&arch s.r.l.

Via Pastrengo, 1/c

24068 SERIATE (BG)

G.F.P. IVA 03557580168

R.E.A. NR. 388921



DOMUS
ing&arch

Seriata (Bg) via Pastrengo n°1/c
tel. 035/30.39.04
C.F./P.IVA 03557580168
e-mail: domus@studiodomus.net
web: www.studiodomus.net

Iscritta al casellario delle società
di Ingegneria e professionisti - ANAC

Allegato “RTI”

COMUNE DI MEDOLAGO

Provincia di Bergamo

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE “ATR3”
PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT
A DESTINAZIONE COMMERCIALE (MSV)**

(artt. 13-14, LR 11.03.2005, n. 12 - 5, comma 4, LR 31/2014)

Relazione Tecnica Illustrativa

PROPRIETARIO

REDORTA S.R.L.

PROPONENTE ATTUATORE

REDORTA S.R.L.

INDICE

0	PREMESSA.....	4
1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI PROGETTO.....	4
2	INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PROGETTO	4
3	VINCOLI.....	5
4	PROPRIETA'	6
5	CONTENUTI DELLA PROPOSTA	6
5.1	Descrizione del progetto.....	6
5.2	Parametri urbanistici ed edilizi di progetto	8
5.3	Dotazioni di aree per servizi – verifiche urbanistiche	8
5.3.A	Dotazione di aree per servizi prescritta	8
5.3.B	Dotazione di aree per servizi reperita:.....	9
5.3.C	Dotazione di parcheggi privati da PGT.....	9
5.3.D	Dotazione di superfici permeabili.....	10
5.4	Interventi urbanizzativi.....	10
5.4.A	Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione.....	10
5.4.B	Opere di urbanizzazione a compensazione del contributo straordinario art. 16 DPR 380/2001	11
5.4.C	Opere funzionali all'agibilità.....	12
5.5	Contributo straordinario art. 16 D.P.R. 380/2001 – standard di qualità	12
5.6	Contributo di costruzione e scomputi	14
6	PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA.....	16
7	QUADRO ECONOMICO	17

0 PREMESSA

La presente relazione è stata aggiornata a seguito dell'intervenuto acquisto della totalità delle aree del PA da parte della società Redorta S.r.l., che è divenuta quindi unico proprietario e soggetto attuatore. Ulteriormente sono state introdotte le modifiche richieste dall'Ufficio Tecnico comunale in sede di istruttoria del PA.

1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI PROGETTO

L'ambito oggetto della proposta è ubicato nel Comune di Medolago, lungo via Roma (SP 170) e all'intersezione con la via Delle Cave (costituente anche confine comunale con il limitrofo Comune di Suisio), in posizione di margine rispetto al tessuto urbano consolidato e in continuità con le ulteriori previsioni di trasformazione residenziale individuate dal PGT (Atr1, Atr2, Atr4).

La localizzazione lungo un asse viario urbano esistente consente di impostare l'intervento come completamento ordinato del fronte insediativo, con particolare attenzione alla continuità degli accessi, alla localizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico e alla connessione con le reti tecnologiche esistenti.



Estratto Ortofoto

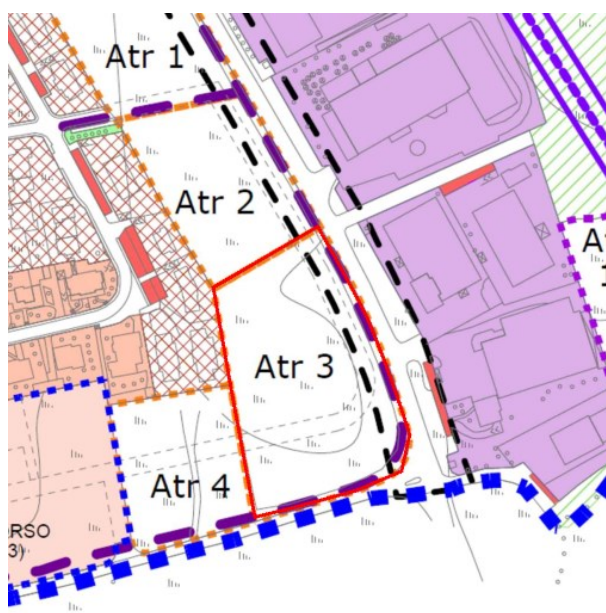
L'area dell'Ambito di Trasformazione si estende su una superficie complessiva di circa 12.811,30 mq ed è libera da edificazioni.

2 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PROGETTO

Dal punto di vista urbanistico l'area è ricompresa in un ambito di trasformazione residenziale per futura espansione, la cui attuazione non avviene mediante intervento edilizio diretto, ma attraverso pianificazione attuativa convenzionata.

Il Piano Attuativo costituisce pertanto lo strumento necessario per definire unitariamente assetto insediativo, opere di urbanizzazione, aree per servizi, parcheggi, verde, gestione delle acque meteoriche e obblighi a carico del soggetto attuatore.

L'area di intervento risulta disciplinata dal Documento di Piano (DdP) PGT nei termini seguenti:



Estratto PGT

Ambito ATR 3 qualificato dalla scheda del Documento di Piano come ambito di trasformazione residenziale per futura espansione.

La specifica scheda d'ambito, riportata nel documento "A1 – Relazione" del DdP, prevede i seguenti indici e parametri:

Tipo di trasformazione	RESIDENZIALE
Estensione (St)	mq. 13.085
Volume	mc. 13.085
Abitanti teorici insediabili	n. 87
Altezza massima (Hmax)	ml. 9
Dotazione di servizi indotti dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 2.958	Localizzazione minima per parcheggi pubblici: un posto auto dim. min. mt. 5,00 x 2,50 x ogni abitante teorico insediabile = Ab. th 87 x mq. 12,5 = mq. 1.087 Non localizzati: mq. 1.871

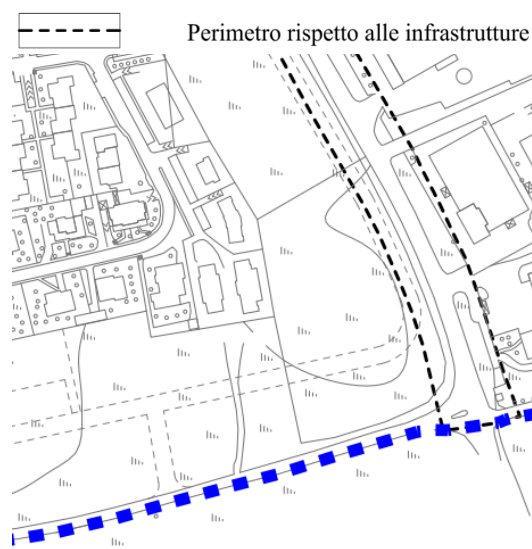
3 VINCOLI

L'area d'intervento non è interessata da alcun tipo di vincolo ambientale-storico-culturale.

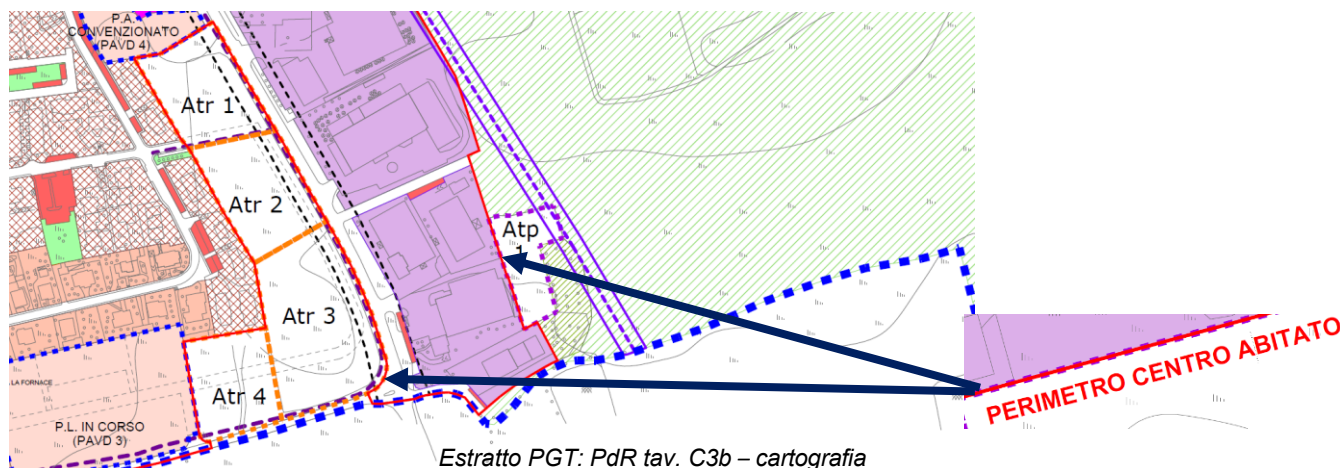
Il fronte est dell'ambito di trasformazione è invece interessato dalla fascia di rispetto stradale della SP 170 "Calusco d'Adda – Capriate S. Gervasio".

Trattasi di tratto di strada ricadente all'interno del perimetro del centro abitato di cui all'art. 4 del D.Lgs. 285/1992, classificabile quindi come strada di categoria "E – strade urbane di quartiere" per le quali l'art. 28 del DPR 495/1992, comma 4, non stabilisce distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Il PGT prescrive una fascia di rispetto di 20 m.



Estratto DdP tav. A2 – vincoli e limitazioni



Estratto PGT: PdR tav. C3b – cartografia

4 PROPRIETÀ

L'ambito di intervento, oggetto della presente proposta, risulta attualmente di proprietà della società **Redorta S.r.l.** ed è così identificato al Catasto Terreni del Comune di Medolago:

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
9	3201	SEMIN ARBOR	1	2715	R.D. Euro: 19,63
					R.A. Euro: 20,33
9	3203	SEMIN ARBOR	1	1238	R.D. Euro: 8,95
					R.A. Euro: 9,27
9	449	SEMIN ARBOR	1	3450	R.D. Euro: 24,94
					R.A. Euro: 25,84
9	3171	SEMIN ARBOR	1	2727	R.D. Euro: 19,72
					R.A. Euro: 20,42
9	3173	SEMIN ARBOR	1	7	R.D. Euro: 0,05
					R.A. Euro: 0,05
9	3175	SEMIN ARBOR	1	2438	R.D. Euro: 17,63
					R.A. Euro: 18,26
9	3177	SEMIN ARBOR	1	173	R.D. Euro: 1,25
					R.A. Euro: 1,30

5 CONTENUTI DELLA PROPOSTA

5.1 Descrizione del progetto

La proposta progettuale, come rappresentata negli elaborati grafici di progetto, è finalizzata all'insediamento di un'attività commerciale con superficie lorda di pavimento pari a mq 3.000,00 e superficie coperta pari a mq 3.000,00, nella quale insediare una nuova Media Struttura di Vendita per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, con Superficie di Vendita non superiore a 1.500 mq.

Ai fini dell'approvazione del presente progetto di PA, viene quindi richiesta l'applicazione dell'istituto del Piano Attuativo in variante al PGT, di cui agli artt. 13 e 14 della LR 12/2005 nonché dell'art. 5, comma 4 della LR 31/2014, finalizzato a:

- modifica della destinazione d'uso da "residenziale" a "commerciale";
- aumento dell'altezza massima (finalizzata alla realizzazione dei locali tecnici in copertura);
- riduzione della capacità edificatoria assegnata dal PGT.



Planivolumetrico di progetto

La variante urbanistica in esame non determina incremento del consumo di suolo (trattandosi di ambito già a vocazione edificatoria prevista dal vigente Documento di Piano del PGT) e risulta quindi ammissibile anche ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014.

Il fabbricato è collocato nella porzione nord del comparto e si relaziona con un sistema di parcheggi e viabilità interna organizzato nella porzione centrale e meridionale del lotto.

La proposta prevede un assetto unitario del comparto, articolato in:

- superficie fondiaria destinata all'edificazione commerciale;
- parcheggi asserviti all'uso pubblico e parcheggi pertinenziali (per un totale di 200 posti auto);
- viabilità interna asservita all'uso pubblico;
- viabilità interna di connessione dell'Atr 4 con l'Atr2 in cessione;
- aree verdi in cessione e aree verdi asservite all'uso pubblico;
- percorso ciclopedonale in cessione;
- cabina Enel asservita all'uso pubblico;
- opere esterne al perimetro di Piano Attuativo, comprendenti interventi sulla S.P. 170 e rotatoria di Progetto per la messa in sicurezza dell'intersezione della via Delle Cave con la via Roma/SP 170.

5.2 Parametri urbanistici ed edilizi di progetto

I dati urbanistici ed edilizi di progetto risultano i seguenti:

parametro	PGT vigente	PA variante PGT	differenza
St - superficie territoriale	13.085,00 mq	12.811,30 mq	-273,70 mq
Superficie fondiaria		7.488,18 mq	
Superficie coperta		3.000,00 mq	
Volume	13.085,00 mc		
SLP	4.361,67 mq	3.000,00 mq	-1.361,67 mq
Sv superficie di vendita		1.500,00 mq	1.500,00 mq
Altezza H	9,00 m	12,00 m	3,00 m
destinazione d'uso	residenziale	commerciale MSV	destinazione

5.3 Dotazioni di aree per servizi – verifiche urbanistiche

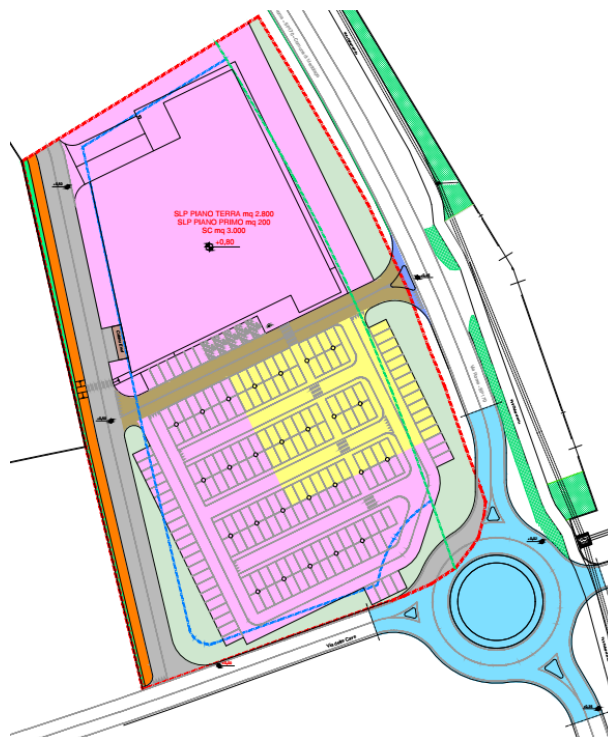
Esaminate, nel paragrafo che precede, le potenzialità edificatorie e le funzioni dedotte dalla proposta progettuale, si procede, qui di seguito, ad illustrare – rispetto al fabbisogno generato dagli interventi in previsione – la dotazione di standard urbanistici reperita, onde attestare la complessiva coerenza del progetto rispetto alle previsioni al riguardo declinate dall'Amministrazione comunale di Medolago nel proprio Piano delle Regole del PGT.

5.3.A Dotazione di aree per servizi prescritta

Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale e ricettivo, la disciplina di PGT richiede una dotazione di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggio non inferiore al 100% della SLP destinata a tali insediamenti, con almeno il 50% da destinare a parcheggio. Le aree a parcheggio per l'attività commerciale devono essere individuate in sede propria e non possono essere monetizzate.

La disciplina commerciale del PGT di Medolago è contenuta principalmente nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole, con particolare riferimento agli articoli relativi alle attività economiche direzionali, commerciali e ricettive. Ai fini della presente proposta risultano rilevanti, in particolare, gli artt. 33, 34, 35 e 37 delle Norme Tecniche, oltre alle disposizioni del Piano dei Servizi in materia di dotazioni pubbliche e parcheggi.

Il bisogno di standard indotto dalle nuove previsioni edificatorie a destinazione terziaria commerciale per MSV (Sv max 1.500 mq) è il seguente:



Dotazione aree per servizi

- SLP in progetto	mq	3.000,00
- dotazione aree a standard dovuta (100% SLP)	mq	<u>3.000,00</u>
<i>Di cui: minimo a parcheggio non monetizzabile:</i>		
<i>50% SLP = 1.500,00 mq</i>		
- Totale aree per servizi da reperire	mq	3.000,00

5.3.B Dotazione di aree per servizi reperita:

- Verde ad uso pubblico	mq	1.530,30
- parcheggi ad uso pubblico	mq	<u>1.568,88</u> (> 1.500,00)
- Totale aree per servizi ad uso pubblico reperite	mq	3.099,18 (> 3.000,00)

Aree per servizi ad uso pubblico reperite mq 3.099,18 > aree per servizi prescritte mq 3.000,00

Conseguentemente si dà atto che la dotazione di aree per servizi viene interamente reperita all'interno del comparto e non necessitano quindi monetizzazioni.

Ulteriormente il PA prevede di cedere e/o asservire ad uso pubblico anche le seguenti aree costituenti opere di urbanizzazione che non concorrono a titolo di standard urbanistico:

- Viabilità in cessione	mq	1.196,81
- Pista ciclo-pedonale in cessione	mq	348,35
- Verde in cessione	mq	137,68
- Viabilità ad uso pubblico	mq	519,10
- Cabina elettrica di trasformazione asservita ad uso pubblico	mq	<u>22,00</u>
Totale aree per opere di urbanizzazione	mq	2.223,94

Complessivamente il PA prevede quindi di cedere e/o asservire ad uso pubblico complessivamente aree per 5.323,12 mq così articolate:

1.682,84 mq in cessione
3.640,28 mq asservite ad uso pubblico
5.323,12 mq totale aree per servizi pubblici

5.3.C Dotazione di parcheggi privati da PGT

L'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole prescrive, per le nuove previsioni edificatorie a destinazione commerciale, un fabbisogno di parcheggi privati, aggiuntivi alla dotazione richiesta a titolo di standard, in misura non inferiore al 100% della SLP.

Il progetto soddisfa tale prescrizione nei termini seguenti:

SLP commerciale	mq	3.000,00
Dotazione minima di aree per parcheggi privati (100%):	mq	3.000,00

Parcheggio privato reperitomq 3.089,27 (> 3.000,00 mq)

Parcheggio privato reperito mq 3.089,27 > parcheggio privato prescritto mq 3.000,00

5.3.D Dotazione di superfici permeabili

La dotazione di superficie permeabile richiesta per il comparto destinazione commerciale risulta così soddisfatta:

Superficie territoriale.....mq	12.811,30
Rapporto di Permeabilità%	15%
Superficie permeabile da reperire (St x Rp)mq	1.921,70
Superficie permeabile reperita.....mq	2.881,52 (> 1.921,70 mq)

Superficie permeabile reperita mq 2.881,52 > Superficie permeabile prescritta mq 1.921,70 mq

5.4 Interventi urbanizzativi

L'accessibilità al comparto è uno degli elementi centrali della variante, poiché l'insediamento commerciale genera flussi veicolari, pedonali, ciclabili e di servizio diversi da quelli propri dell'originaria previsione residenziale.

Il progetto di PA prevede quindi una specifica attenzione al tema della viabilità prevedendo:

- la realizzazione di un nuovo tronco di strada sul fronte ovest del comparto che collega la via Delle Cave con le aree dell'Atr2 e che funge da collegamento anche tra le aree dell'Atr2 e l'Atr4, lungo la quale è prevista anche la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che potrà essere utilizzato per raggiungere il nuovo negozio in sicurezza anche per i pedoni e ciclisti;
- un ingresso e uscita dal comparto sulla via Roma SP170 con manovre di sola entrata in mano destra e uscita in mano destra;
- la compartecipazione alla realizzazione della nuova rotatoria all'intersezione della via Delle Cave con la via Roma/SP 170, da realizzarsi a titolo di contributo straordinario di cui al successivo cap. 5.5.

5.4.A Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione

Il Piano Attuativo individua in modo puntuale le opere di urbanizzazione primaria poste a carico dell'Attuatore che costituiscono opere funzionali alla trasformazione.

Dette opere risultano le seguenti:

- realizzazione della viabilità interna al PA e di raccordo alla via Roma/SP170 (ingresso e uscita in mano destra);
- pista ciclopedonale e connessioni pedonali;
- parcheggi asserviti all'uso pubblico;

- aree verdi, alberature e sistemazioni a prato;
- cabina Enel di trasformazione.

Il valore complessivo di tali opere viene stimato in circa **€ 849.000,00**, oltre IVA e spese tecniche, come da stima parametrica di seguito riportata, di cui:

€ 316.000,00 per opere di urbanizzazione a scomputo (aree in cessione)

€ 533.000,00 per opere di urbanizzazione non dedotte a scomputo (aree asservite ad uso pubblico)

STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI ALLA TRASFORMAZIONE			
descrizione opera	superficie	incidenza	TOTALE
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI			
viabilità in cessione	mq 1.196,81	€/mq 200,00	239.000,00 €
pista ciclo-pedonale in cessione	mq 348,35	€/mq 200,00	70.000,00 €
verde in cessione	mq 137,68	€/mq 50,00	7.000,00 €
somma opere di urbanizzazione a scomputo			€ 316.000,00
OPERE NON DEDOTTE A SCOMPUTO			
viabilità asservita ad uso pubblico	mq 519,10	€/mq 200,00	104.000,00 €
viabilità di raccordo alla SP 170	mq 38,60	€/mq 200,00	8.000,00 €
Parcheggi asserviti ad uso pubblico	mq 1.568,88	€/mq 200,00	314.000,00 €
verde asservito ad uso pubblico	mq 1.530,30	€/mq 50,00	77.000,00 €
cabina elettrica			30.000,00 €
somma opere di urbanizzazione NON dedotte a scomputo			€ 533.000,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE			€ 849.000,00

5.4.B Opere di urbanizzazione a compensazione del contributo straordinario art. 16 DPR 380/2001

Il progetto di PA prevede di dar corso alla realizzazione della nuova rotatoria all'intersezione della via Delle Cave con la via Roma/SP 170 che costituisce opera di interesse pubblico per la messa in sicurezza dell'intersezione ma che non è classificabile come opera di urbanizzazione funzionale alla trasformazione.

La realizzazione di detta opera viene assunta in capo al soggetto Attuatore a compensazione e scomputo del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del DPR 380/2001, così come determinato nel successivo cap. 5.5.

L'importo dovuto a titolo di contributo straordinario ammonta ad € 300.000,00 e detta somma viene messa a disposizione per la realizzazione di detta opera con la precisazione che, laddove al collaudo dell'opera, si accertasse un costo di realizzazione effettivo dell'opera inferiore alla somma di € 300.000,00, la differenza verrà versata al Comune.

Quali costi di realizzazione dell'opera di cui sopra si intendono tutte le spese che il Soggetto Attuatore dovrà sostenere per la realizzazione di detta opera e quindi, a titolo esemplificativo: i costi per l'acquisizione dell'autorizzazione provinciale, i costi di acquisizione delle aree, i frazionamenti, le spese notarili, le spese di collaudo e le spese tecniche per progettazione-DL-sicurezza. Per quanto attiene i costi delle spese tecniche

per progettazione, direzione lavori e coordinamento sicurezza, queste verranno dedotte entro il limite massimo di spesa del 7% dell'importo dei lavori. Resta quindi esclusa dai costi la sola IVA.

In merito alla soluzione progettuale preliminare rappresentata negli elaborati del PA, si precisa che la stessa risulta compatibile e coerente con il tracciato delle Ciclovie dell'Isola Bergamasca recentemente realizzato sul lato est della SP 170.

5.4.C Opere funzionali all'agibilità

Ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, comma 4, lettera a), ai fini dell'agibilità del futuro fabbricato da realizzarsi nell'ambito del presente PA, è necessario che siano realizzate e collaudate le "relative" opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria "relative" all'intervento sono quelle definite "funzionali alla trasformazione" che costituiscono quindi presupposto essenziale per il conseguimento dell'agibilità del fabbricato.

Le opere funzionali alla trasformazione sono quindi le opere indicate al precedente cap. 5.4.A.

Le opere di urbanizzazione esterne al comparto, da realizzarsi a compensazione del contributo straordinario di cui al cap. 5.4.B, consistenti nella realizzazione della rotatoria all'intersezione della via delle Cave con la via Roma/SP 170, non costituiscono opera di urbanizzazione funzionale alla trasformazione e non concorrono quindi a costituire presupposto per il conseguimento dell'agibilità del fabbricato.

5.5 Contributo straordinario art. 16 D.P.R. 380/2001 – standard di qualità

L'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del DPR 380/2001, prevede che, in caso di varianti o deroghe al PGT, debba essere effettuata una *valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*

Si provvede quindi a effettuare la valutazione dell'eventuale maggior valore generato sul comparto per effetto della variante al PGT correlata al presente progetto.

Gli elementi di variante al PGT che devono essere tenuti in considerazione per la determinazione dell'eventuale incremento di valore degli immobili risultano i seguenti:

- modifica della destinazione d'uso da "residenziale" a "commerciale";
- aumento dell'altezza massima (finalizzata alla realizzazione dei locali tecnici in copertura);
- riduzione della capacità edificatoria assegnata dal PGT.

Ai fini del calcolo del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU), si assumono le seguenti definizioni:

CSU contributo straordinario di urbanizzazione

VT Valore di trasformazione

- VT1** Valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento
- VT0** Valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alla edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica vigente
- VM** Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile
- KT** Costo di trasformazione, comprensivo dei costi di costruzione del fabbricato (**CC**), dei costi per rendere l'area idonea (**CI**) quali bonifiche, urbanizzazioni, demolizioni, allacciamenti, indagini specialistiche, ecc., i contributi di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 (**OU**), le spese tecniche (**CP**) che possono variare tra il 7 e il 10%, e l'onere complessivo (**OC**) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari che può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato (**VM**).

Ai fini della determinazione del valore di mercato (**VM**) si assumono a riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) ultime disponibili (2-2025) e i costi di costruzione medi di mercato.

Il valore di trasformazione (**VT**) si calcola attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

Il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) è quindi calcolato con la seguente formula:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

STATO VARIANTE AL PGT							
SLP			mq	3.000,00			
destinazione d'uso			commerciale MSV				
VM1		di cui: commerciale		mq	3.000,00	valori OMI max €/mq 1.700,00	5.100.000,00 €
							€ 5.100.000,00
KT1	CC	commerciale	mq	3.000,00	€/mq 600,00	1.800.000,00 €	-€ 1.800.000,00
	CI			incidenza			
		opere di urbanizzazione a scomputo				316.000,00 €	
		opere di urbanizzazione non dedotte a scomputo				533.000,00 €	
		parcheggio aggiuntivo per MSV (100% SLP) calcolato in ragione del 50%				305.000,00 €	
	OU	OOU 1^	mq	3.000,00	€/mq 53,00	a scomputo	-€ 1.154.000,00
		OOU 2^	mq	3.000,00	€/mq 38,50	115.500,00 €	
		costo di costruzione (600 €/mq x 10%)	mq	3.000,00	€/mq 60,00	180.000,00 €	
		maggiorazione 5% art. 43, c. 2-bis	mq	3.000,00	€/mq 7,58	22.725,00 €	
		maggiorazione 40% art. 43, c.2-sexies	mq	3.000,00	€/mq 24,00	72.000,00 €	
	CP	spese tecniche		2.954.000,00 €	7%	206.780,00 €	-€ 390.225,00
	OC	utile di impresa		5.100.000,00 €	20%	1.020.000,00 €	-€ 206.780,00
							-€ 1.020.000,00
VT1	VM1-KT1						€ 4.571.005,00
							€ 528.995,00
STATO CONFORME AL PGT							
SLP			mq	4.361,67			
destinazione d'uso			residenziale				
VM0		residenziale		mq	4.361,67	valori OMI minimo €/mq 950,00	4.143.583,33 €
							€ 4.143.583,33
KT0	CC	residenziale	mq	4.361,67	€/mq 500,00	2.180.833,33 €	-€ 2.180.833,33
	CI	opere di urbanizzazione:					
		parametro di riferimento: rapporto tra aree per servizi pubblici individuate dal PA commerciale (5.323,12 mq) e aree per servizi previste dalla scheda d'ambito del PA residenziale (2.958 mq)					-€ 471.780,08
	OU	OOU 1^	mc	13.085,00	€/mc 9,50	a scomputo	
		OOU 2^	mc	13.085,00	€/mc 13,50	176.647,50 €	
		costo di costruzione (500 €/mqx10%)	mc	13.085,00	€/mc 10,00	130.850,00 €	
		maggiorazione 5% art. 43, c. 2-bis	mc	13.085,00	€/mc 1,65	21.590,25 €	
		maggiorazione 40% art. 43, c.2-sexies	mc	13.085,00	€/mc 4,00	52.340,00 €	-€ 381.427,75
	CP			2.180.833,33 €	7%	152.658,33 €	-€ 152.658,33
	OC	utile di impresa		4.143.583,33 €	20%	828.716,67 €	-€ 828.716,67
							-€ 4.015.416,17
VT0	VM0-KT0						€ 128.167,17
			VT1			VT0	
		VM =	€ 528.995,00		-€ 128.167,17		€ 400.827,83
		CSU =	€ 528.995,00		-€ 128.167,17	* 50%	€ 200.413,92

Come si può evincere dalle tabelle sopra riportate, la variante al PGT induce un incremento di valore dell'immobile pari ad € 400.827,83 da cui consegue che il CSU minimo da riconoscere al Comune ammonta ad € 200.413,92.

Il progetto di PA prevede di riconoscere quale contributo straordinario e standard qualitativo per la variante al PGT un importo di € 300.000,00 che viene riconosciuto al Comune con le modalità di cui al precedente capitolo 5.4.B.

5.6 Contributo di costruzione e scomputi

Come evidenziato al precedente cap. 5.4, la proponente si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria funzionali alla trasformazione, il cui valore ammonta a complessivi €

849.000,00, oltre IVA e spese tecniche di cui € 316.000,00 per opere da realizzare su aree da cedere al Comune, ed € 533.000,00 per opere da realizzare su aree private da asservire ad uso pubblico.

Per le opere di urbanizzazione da realizzare su aree che resteranno di proprietà privata, seppur gravate da servitù di uso pubblico, il costo di realizzazione di dette opere non viene dedotto a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria viene invece dedotto il costo per la realizzazione delle opere su aree previste in cessione al Comune.

Complessivamente, il contributo di concessione, di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e art. 43 della L.R. 12/2005, commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e al contributo commisurato al costo di costruzione per le edificazioni previste in progetto, ammonta ad **€ 549.225,00**, così determinato:

- SLP a destinazione commerciale: 3.000,00 mq	
- Oneri di urbanizzazione primaria: 3.000,00 mq x 53,00 €/mq =	€ 159.000,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria: 3.000,00 mq x 38,50 €/mq =	€ 115.500,00
- costo di costruzione (stima): 3.000,00 mq x 600,00 €/mq x 10% =	€ 180.000,00
- Maggiorazione art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005:	
3.000,00 mq x (53,00 + 38,50 + 600,00x10%)€/mq x 5%=	€ 22.725,00
- Maggiorazione art. 43, comma 2-sexies, lettera a), LR 12/2005:	
3.000,00 mq x (600,00x10%)€/mq x 40%=	€ 72.000,00
totale contributo di costruzione (stima)	€ 549.225,00

Ciò posto, si dà atto che il soggetto Attuatore provvede alla realizzazione – a propria cura e spese – delle opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione per un importo stimato di € 849.000,00, oltre IVA e spese tecniche di cui € 316.000,00 per opere che concorrono allo scomputo di oneri di urbanizzazione primaria ed € 533.000,00 per opere che non concorrono allo scomputo di oneri.

In relazione alla tipologia di opere da realizzare, al beneficio di interesse pubblico che le stesse rivestono e di utilità pubbliche che perseguono, si dà atto che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione che concorrono allo scomputo (€ 316.000,00) viene interamente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per le nuove edificazioni e stimati in € 159.000,00.

Resta inteso che ove, a consuntivo, si verificasse che l'ammontare delle opere di urbanizzazione realizzate fosse inferiore all'importo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti dal Comune alla data di rilascio dei singoli permessi di costruire, o di deposito delle SCIA, il Soggetto Attuatore, ovvero i successivi aventi causa, si impegnano a corrispondere al Comune la differenza.

La quota di contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, del costo di costruzione e alle maggiorazioni di cui all'art. 43, comma 2-bis, e comma 2-sexies, lettera a), dell'art. 43 della LR 12/2005, fatta salva l'applicazione dell'art. 38, comma 7-bis, della L.R. 12/2005, verrà corrisposta con le modalità di cui all'art. 42, comma 3 e all'art. 48, comma 7, della L.R. 12/2005.

6 PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA

Come è stato anticipato nelle precedenti parti della presente relazione, l'approvazione del progetto in esame comporta, per l'area interessata, modificazione delle disposizioni del vigente strumento urbanistico comunale con modifica del Documento di Piano. Con il presente progetto di PA in variante al PGT si intende conseguire la modifica della classificazione delle aree con la modifica dei parametri urbanistici della relativa scheda d'ambito contenuta nella Relazione del Documento di Piano.

Di seguito si riportano i dati della scheda d'ambito vigente e di variante dove i parametri varianti sono evidenziati con carattere **grassetto**:

<i>PGT vigente</i>		<i>PGT variante</i>	
Tipo di trasformazione	RESIDENZIALE	Tipo di trasformazione	COMMERCIALE (MSV)
Estensione (St)	mq. 13.085	Estensione (St)	mq 12.811,30
Volume	mc. 13.085	SLP	mq 3.000
Abitanti teorici insediabili	n. 87	Superficie di vendita	≤ 1.500 mq
Altezza massima (Hmax)	ml. 9	Altezza massima (Hmax)	ml. 12
Dotazione di servizi indotti dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 2.958	Localizzazione minima per parcheggi pubblici: un posto auto dim. min. mt. 5,00 x 2,50 x ogni abitante teorico insediabile = Ab. th 87 x mq. 12,5 = mq. 1.087 Non localizzati: mq. 1.871	Dotazione di servizi indotti dall'intervento (PdS: 100% SLP) = mq 3.000	Localizzazione minima per parcheggi pubblici: 50% SLP = 1.500 mq

7 QUADRO ECONOMICO

OPERE DI URBANIZZAZIONE				
a) per lavori:				
opere di urbanizzazione a scomputo (1)	€	316.000,00		
opere di urbanizzazione NON a scomputo (2)	€	533.000,00		
b) per somme a disposizione:			€	849.000,00
- IVA 10%	€	84.900,00		
- spese tecniche e collaudi (IVA inclusa)	€	63.100,00		
totale somme a disposizione			€	148.000,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE				€ 997.000,00
OPERA A COMPENSAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ART. 16 DPR 380/2001				
a) per lavori:				
ROTATORIA VIA DELLE CAVE/SP170	€	300.000,00	€	300.000,00
- IVA 10% - 22%	€	40.000,00		
totale somme a disposizione			€	40.000,00
TOTALE OPERE A COMPENSAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO				€ 340.000,00
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	<i>totale</i>	<i>a scomputo</i>	<i>da versare</i>	
oneri di urbanizzazione primaria	€ 159.000,00	-€ 316.000,00		
oneri di urbanizzazione secondaria	€ 115.500,00		€ 115.500,00	
costo di costruzione (stima)	€ 180.000,00		€ 180.000,00	
maggiorazione 5% art. 43.2-bis	€ 22.725,00		€ 22.725,00	
maggiorazione 40% art. 43.2-sexies	€ 72.000,00		€ 72.000,00	
sommano	€ 549.225,00	-€ 316.000,00	€ 390.225,00	
TOTALE CONTRIBUTO DI CONCESSIONE DA VERSARE				€ 390.225,00
TOTALE BENEFICIO ECONOMICO PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE				€ 1.727.225,00
(1) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria				
(2) NON dedotti a scomputo degli oneri				