

Provincia

Brescia

Comune

Lonato del Garda

Committente

Chiese 2015 S.r.l.

Boldrini Lidia

Boldrini Valeria

Boldrini Sergio

Boldrini Franco

Progettista

Arch. Laura Floridi

Oggetto:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE P.L. SALERA 2

Elaborato:

RELAZIONE ECONOMICA

Aggiornamenti:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Disegnatore:

-

Data:

15 Aprile 2019

Scala:

-

U

E

INDICE

1. DATI URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

- 1.1 UMI 1
- 1.2 UMI 2
- 1.3 UMI 1 + UMI 2
- 1.4 Standard Urbanistici

2. OPERE COMPENSATIVE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUALITA'

- 2.1 UMI 1
- 2.2 UMI 2

3. OPERE DI URBANIZZAZIONE NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

4. OPERE AGGIUNTIVE NON PREVISTE DAL P.G.T.

- 4.1 Nuovo Bacino di Laminazione
- 4.2 Barriera anti esondazione
- 4.3 Allargamento di Via Salera

1. DATI URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

1.1 UMI 1

Il PGT vigente prevede per l'UMI 1 i seguenti valori:

Parametro urbanistico	Superficie da PGT [m ²]	Note
St (UMI1 Boldrini)	51.290,00	(51,29% St)
St (UMI1 Chiese 2015)	48.710,00	(48,71% St)
St totale	100.000,00	
Sc (0,45 St)	45.000,00	(45% St)
SLP	80.000,00	

Considerando che l'ambito è parzialmente interessato dall'esproprio da parte di Cepav Due per la realizzazione dell'infrastruttura ferroviaria Linea AV/AC Milano - Verona, l'area a disposizione si riduce come indicato nel prospetto sotto riportato, così come le potenzialità edificatorie in maniera proporzionale alla proprietà residua, secondo i medesimi criteri del PGT:

Parametro urbanistico	Superficie da PGT [m ²]	Note
St esproprio (UMI1 Boldrini)	16.950,00	
St esproprio (UMI1 Chiese 2015)	3.489,90	
St* (UMI1 Boldrini)	34.340,00	(43,16% St*)
St* (UMI1 Chiese 2015)	45.220,10	(56,84% St*)
St* totale	79.560,10	
Sc*max (UMI1 Boldrini)	15.452,14	(43,16% Sc*tot max)
Sc*max (UMI1 Chiese 2015)	20.349,86	(56,84% Sc*tot max)
Sc*tot max (UMI1)	35.802,00	(45% St*)
SLP*max (UMI1 Boldrini)	34.528,00	(43,16% SLP*tot max)
SLP*max (UMI1 Chiese 2015)	45.472,00	(56,84% SLP*tot max)
SLP*tot max (UMI1)	80.000,00	

Il progetto del P.A. prevede l'utilizzo di parte della capacità edificatoria massima secondo i seguenti valori di Sc e di SLP:

Parametro urbanistico	Superficie di progetto [m ²]
Sc*progetto (UMI1 Boldrini)	9.843,00
Sc*progetto (UMI1 Chiese 2015)	0,00
Sc*progetto (UMI1 Comune)	10.776,00
Sc*tot (UMI1)	20.619,00
la cui competenza è suddivisa in:	
Sc* (UMI1 Boldrini) (100%)	20.619,00
Sc* (UMI1 Chiese 2015) (0%)	0,00
SLP*progetto (UMI1 Boldrini)	12.253,00
SLP*progetto (UMI1 Chiese 2015)	0,00
SLP*progetto (UMI1 Comune)	10.776,00
SLP*tot (UMI1)	23.029,00
la cui competenza è suddivisa in:	
SLP* (UMI1 Boldrini) (100%)	23.029,00
SLP* (UMI1 Chiese 2015) (0%)	0,00

1.2 UMI 2

Il PGT vigente prevede per l'UMI 2 i seguenti valori:

Parametro urbanistico	Superficie da PGT [m ²]	Note
St (UMI2 Chiese 2015)	227.650,00	(100% St)
St totale (UMI2)	227.650,00	
Sc (0,45 St)	102.443,00	(45% St)
SLP	200.000,00	

Considerando che l'ambito è parzialmente interessato dall'esproprio da parte di Cepav Due per la realizzazione dell'infrastruttura ferroviaria Linea AV/AC Milano - Verona, l'area a disposizione si riduce come indicato nel prospetto sotto riportato, così come le potenzialità edificatorie in maniera proporzionale alla proprietà residua, secondo i medesimi criteri del PGT:

Parametro urbanistico	Superficie da PGT [m ²]	Note
St esproprio (UMI2)	7.013,00	
St* totale (UMI2)	220.637,00	
Sc* max (UMI2)	99.286,65	(45% St*)
SLP*max PGT (UMI2)	200.000,00	

Il progetto del P.A. prevede l'utilizzo di parte della capacità edificatoria massima secondo i seguenti valori di Sc e di SLP:

Parametro urbanistico	Superficie di progetto [m ²]
Sc*progetto (UMI2 Chiese 2015)	92.281,00
Sc*tot (UMI2)	92.281,00
SLP*progetto (UMI2 Chiese 2015)	136.971,00
SLP*tot (UMI2)	136.971,00

1.3 UMI 1 + UMI 2

Il PGT vigente prevede per l'intero ambito di trasformazione (UMI 1 + UMI 2) i seguenti valori:

Parametro urbanistico	Superficie da PGT [m ²]	Note
St (UMI1 Boldrini)	51.290,00	(15,65% St)
St (UMI1 Chiese 2015)	48.710,00	(14,87% St)
St (UMI2 Chiese 2015)	227.650,00	(69,48% St)
St totale	327.650,00	
Sc (0,45 St)	147.443,00	(45% St)
SLP	280.000,00	

Considerando che l'ambito è parzialmente interessato dall'esproprio da parte di Cepav Due per la realizzazione dell'infrastruttura ferroviaria Linea AV/AC Milano - Verona, l'area a disposizione si riduce come indicato nel prospetto sotto riportato, così come le potenzialità edificatorie in maniera proporzionale alla proprietà residua, secondo i medesimi criteri del PGT:

Parametro urbanistico	Superficie da PGT [m ²]	Note
St esproprio (UMI1 Boldrini)	16.950,00	
St esproprio (UMI1 Chiese 2015)	3.489,90	
St esproprio (UMI2 Chiese 2015)	7.013,00	
St* (UMI1 Boldrini)	34.340,00	(11,44% St*)
St* (UMI1 Chiese 2015)	45.220,10	(15,06% St*)
St* (UMI2 Chiese 2015)	220.637,00	(73,50% St*)
St* totale	300.197,10	
Sc*max (UMI1 Boldrini)	15.452,14	(11,44% Sc*tot max)
Sc*max (UMI1 Chiese 2015)	20.349,86	(15,06% Sc*tot max)
Sc*max (UMI2 Chiese 2015)	99.286,65	(73,50% Sc*tot max)
Sc*tot max (UMI1)	135.088,65	(45% St*)
SLP*max (UMI1 Boldrini)	34.528,00	(12,33% SLP*tot max)
SLP*max (UMI1 Chiese 2015)	45.472,00	(16,24% SLP*tot max)
SLP*max (UMI2 Chiese 2015)	200.000,00	(71,43% SLP*tot max)
SLP*tot max (UMI1)	280.000,00	

Il progetto del P.A. prevede l'utilizzo di parte della capacità edificatoria massima secondo i seguenti valori di Sc e di SLP:

Parametro urbanistico	Superficie di progetto [m ²]
Sc*progetto (UMI1 Boldrini)	9.843,00
Sc*progetto (UMI1 Chiese 2015)	0,00
Sc*progetto (UMI1 Comune)	10.776,00
Sc*progetto (UMI2 Chiese 2015)	92.281,00
Sc*tot (UMI1)	112.900,00
SLP*progetto (UMI1 Boldrini)	12.253,00
SLP*progetto (UMI1 Chiese 2015)	0,00
SLP*progetto (UMI1 Comune)	10.776,00
SLP*progetto (UMI2 Chiese 2015)	136.971,00
SLP*tot (UMI1)	160.000,00

1.4 Standard Urbanistici

Gli standard urbanistici richiesti per l'intero comparto ammontano a 32.000,00 m² come meglio individuato nella seguente tabella:

Verifica degli Standard urbanistici		
Standard da verificare	Superficie richiesta da PGT [m ²]	Superficie di progetto [m ²]
Superficie a standard necessaria (SST) = 20% SLP SST = 20% (160.000,00) = 32.000,00 m²	32.000,00	24.611,40
Monetizzazioni		7.388,60
Totale		32.000,00
Dettaglio delle aree a standard:		
Verde - STD 01		6.973,00
Verde - STD 02		1.631,00
Verde - STD 03		7.891,40
Verde Totale		16.495,00
Parcheggi pubblici		8.116,40

Pertanto, ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al presente piano attuativo sono parzialmente reperite per 24.611,40 m², mentre si procede alla monetizzazione di aree standard per 7.388,60 m² corrispondente ad un importo di monetizzazione pari a **591.088,00 €** (7.388,60 m² x 80,00 €/m²).

Attraverso la cessione gratuita delle aree per attrezzature e servizi pubblici indicate precedentemente e il versamento dell'importo di monetizzazione sopra riportato risultano integralmente soddisfatti gli adempimenti relativi alla dotazione di spazi per attrezzature e servizi pubblici che compete al piano attuativo, secondo le disposizioni di legge e di PGT.

2. OPERE COMPENSATIVE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUALITA'

2.1 UMI 1

In conformità alle previsioni art. 27.6 del Documenti di Piano la corresponsione del CCA a carico dell'UMI 1 è da considerarsi assolta con le seguenti modalità:

Descrizione	Importo
a) cessione di una ST pari al 30,1% della superficie territoriale al netto delle aree soggette al vincolo espropriativo dell' UMI 1, corrispondente a 23.947,59 m ² al valore di 25 €/m ²	598.689,75 €
b) realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie interne all'ambito di trasformazione per 23.947,59 m ² al valore unitario di 30 €/m ²	718.428,00 €
TOTALE	1.317.117,75 €

L'importo del CCA è pertanto verificato, in quanto il progetto del Piano Attuativo prevede:

- la cessione di un lotto corrispondente ad una superficie territoriale pari a 23.947,59 m² per un valore stimato in € 598.689,75;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione interne al lotto di cessione per un importo pari a € 219.470,84;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al lotto di cessione fino alla concorrenza della quota residua pari a € 498.957,16.

2.2 UMI 2

In conformità alle previsioni art. 27.6 del Documenti di Piano la corresponsione del CCA a carico dell'UMI 2 è da considerarsi assolta con le seguenti modalità:

Descrizione	Importo
a) realizzazione di una nuova rotatoria su via Campagna di Sopra	400.000,00 €
b) realizzazione di una nuova rotatoria sull'SP 668	400.000,00 €
c) realizzazione di una nuova strada di collegamento con l'SP 668	400.000,00 €
d) realizzazione di un nuovo sovrappasso sull'autostrada A4	2.968.780,00 €
TOTALE	4.168.780,00 €

Nel caso in cui, entro un termine non superiore a sei mesi dalla stipula della convenzione urbanistica, il Comune di Lonato del Garda non provveda a mettere a disposizione del soggetto attuatore le aree fuori comparto necessarie per l'esecuzione dei lavori sopra descritti, oppure comunichi di non poter o voler provvedere alla consegna delle predette aree, allora l'obbligo di progettazione ed esecuzione delle opere compensative fuori comparto si convertirà nell'obbligo di assolvere al contributo compensativo previsto per la UMI 2, calcolato, alla stregua dell'art. 27.5 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, in proporzione alla capacità edificatoria espressa dal progetto del P.A. Salera 2.

In questo caso, tenuto conto che il P.A. Salera 2 prevede sull'UMI2 una SLP di 136.971,00 m² e una SC di 92.281,00 m², così suddivisa Lotto A : SLP 80.000,00 m² e SC 50.000,00 m²; Lotto B: SLP 56.971,00 m² e SC 42.281,00 m², il predetto contributo compensativo (CCA) ammonta complessivamente ad euro **4.218.706,80**, di cui euro 2.464.000,00 (SLP x 30,80 €) in relazione alla trasformazione del sub-comparto A ed euro 1.754.706,80 (SLP x 30,80 €) in relazione alla trasformazione del sub-comparto B.

Il contributo compensativo (CCA) relativo alla UMI 2 sarà dunque versato in favore del Comune nei seguenti termini:

- entro 30 giorni dal verificarsi del termine di sei mesi sopra menzionato, sarà corrisposto in favore del Comune il contributo CCA dovuto per la trasformazione del sub-comparto A, pari a € 2.464.000,00;
- il contributo compensativo CCA dovuto per la trasformazione del sub-comparto B, complessivamente pari a € 1.754.706,80 sarà corrisposto in favore del Comune al momento del rilascio dei permessi di costruire riguardanti la trasformazione edilizia del sub-comparto stesso.

3. OPERE DI URBANIZZAZIONE NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

All'interno dell'ambito di trasformazione è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione per la creazione della viabilità, dei parcheggi pubblici, delle aree a verde attrezzato, delle reti fognarie per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, nonché le infrastrutture tecnologiche interrato per gli allacciamenti alle pubbliche utenze, il cui importo complessivo ammonta a € **3.256.244,00** oltre IVA, come desumibile dal computo metrico estimativo allegato al progetto del Piano Attuativo, così suddivisibile:

Descrizione	Importo
Opere di urbanizzazione – Quota di competenza Lotto A (50,00%)	1.628.122,00 €
Opere di urbanizzazione – Quota di competenza Lotto B (35,61%)	1.159.548,49 €
Opere di urbanizzazione – Quota di competenza Lotto C1 (7,65%)	249.102,67 €
Opere di urbanizzazione – Quota di competenza Lotto C2 (6,74%)	219.470,84 €
TOTALE	3.256.244,00 €

Considerato che i vigenti valori degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del comune di Lonato del Garda per attività produttive di nuova edificazione valgono:

€/m² 9,79 per gli oneri di urbanizzazione primaria

€/m² 8,56 per gli oneri di urbanizzazione secondaria

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla capacità edificatoria dell'intero comparto vale:

$$OOUU = SLP \times (OOUU I + OOUU II) = 160.000,00 \times (9,79 + 8,56) = € 2.936.000,00$$

Si può affermare che l'importo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsto dal progetto del Piano Attuativo è superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione dell'intera capacità edificatoria.

4. OPERE AGGIUNTIVE NON PREVISTE DAL P.G.T.

Il progetto del Piano Attuativo prevede la realizzazione anche di opere aggiuntive esterne al comparto non prescritte dal vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Lonato del Garda.

Si tratta di opere richieste dall'Amministrazione Comunale e dal Consorzio Medio Chiese, finalizzate all'innalzamento dei livelli di funzionalità delle infrastrutture pubbliche e dei livelli di protezione dal rischio idraulico.

Nel complesso, come meglio descritto nei paragrafi che seguono, l'importo per l'esecuzione delle opere aggiuntive ammonta ad € **406.306,10** oltre IVA.

4.1 Nuovo Bacino di Laminazione

Quale opera aggiuntiva concordata con il Consorzio di Bonifica Chiese, non prescritta dalle previsioni del PGT del comune di Lonato del Garda, il progetto del Piano Attuativo prevede la realizzazione di un nuovo bacino di laminazione delle acque, per un importo dei lavori pari a € 181.818,22 oltre IVA, come da computo metrico estimativo allegato, cui corrisponde il seguente quadro economico.

A LAVORI IN APPALTO	
A1 Lavori a base d'asta	178.318,22 €
A2 Costi per la sicurezza non soggetti a ribasso	3.500,00 €
<i>Somma</i>	181.818,22 €
B SOMME A DISPOSIZIONE	
B1 Spese generali (10% A)	18.181,78 €
TOTALE PROGETTO	200.000,00 €

4.2 Barriera anti esondazione

Altra opera aggiuntiva esterna al comparto non prevista dal PGT, a completamento dell'opera del canale scolmatore di cui al punto precedente, riguarda la realizzazione di una barriera anti esondazione lungo tutto il ciglio est della strada Salera, costituita da un muretto in calcestruzzo armato.

Come desumibile dal computo metrico estimativo allegato al presente progetto, l'importo delle opere per la realizzazione della barriera ammonta ad € 121.927,00 oltre IVA di cui, nel seguito, si riporta il relativo quadro economico.

A LAVORI IN APPALTO	
A1 Lavori a base d'asta	118.927,00 €
A2 Costi per la sicurezza non soggetti a ribasso	3.000,00 €
Sommano	121.927,00 €
B SOMME A DISPOSIZIONE	
B1 Spese generali (10% A)	12.192,70 €
TOTALE PROGETTO	134.119,70 €

4.3 Allargamento di Via Salera

Quale ulteriore opera esterna al comparto, in aggiunta alle previsioni del PGT per le infrastrutture pubbliche, l'Amministrazione Comunale ha richiesto la realizzazione dell'allargamento della sede stradale di Via Salera per il tratto adiacente al Lotto A.

L'importo dei lavori per la realizzazione dell'allargamento stradale ammonta ad € 65.623,96, come da computo metrico estimativo allegato al presente progetto, di cui, nel seguito, si riporta il relativo quadro economico.

A LAVORI IN APPALTO	
A1 Lavori a base d'asta	63.823,96 €
A2 Costi per la sicurezza non soggetti a ribasso	1.800,00 €
Sommano	65.623,96 €
B SOMME A DISPOSIZIONE	
B1 Spese generali (10% A)	6.562,40 €
TOTALE PROGETTO	72.186,40 €