

**COMUNE DI
GORNATE OLONA**



**TECNOSTAMPI
S.R.L.**



PROVINCIA DI VARESE

Piano Attuativo in variante al P.A. approvato con delibera
G.C. 31 del 17/07/2018 e in variante al PGT vigente.

RELAZIONE ECONOMICA

Piano Attuativo
via Pascoli-Piazzale Grigioni

Settembre 2021

COMUNE DI GORNATE OLONA

sindaco
Paolino Fedre
resp. area tecnica
Arch. Giulio Ivo Marelli

PROPRIETÀ

Immobiliare S.A.R. srl
Con sede a Milano, via senato 6
P.I./C.F. 00732880125
Iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi
al n. 2120607
Conte Dino
Crosta Ermelina
Residenti a Gornate Olona in via dei Campi aperti n.22

STUDIO TECNICO CASTELLI S.A.S.

Dott. Giovanni Castelli -Responsabile del Progetto
Dott. Arch. Jr. Davide Binda
Dott. Arch. Letizia Mariotto

SOMMARIO

PREMESSA.....	4
1. INQUADRAMENTO GENERALE	4
2. OPERE DI INTERESSE PUBBLICO	6
3. COSTI A CARICO DELL'OPERATORE	6
4. SINTESI DEL QUADRO ECONOMICO	8

PREMESSA

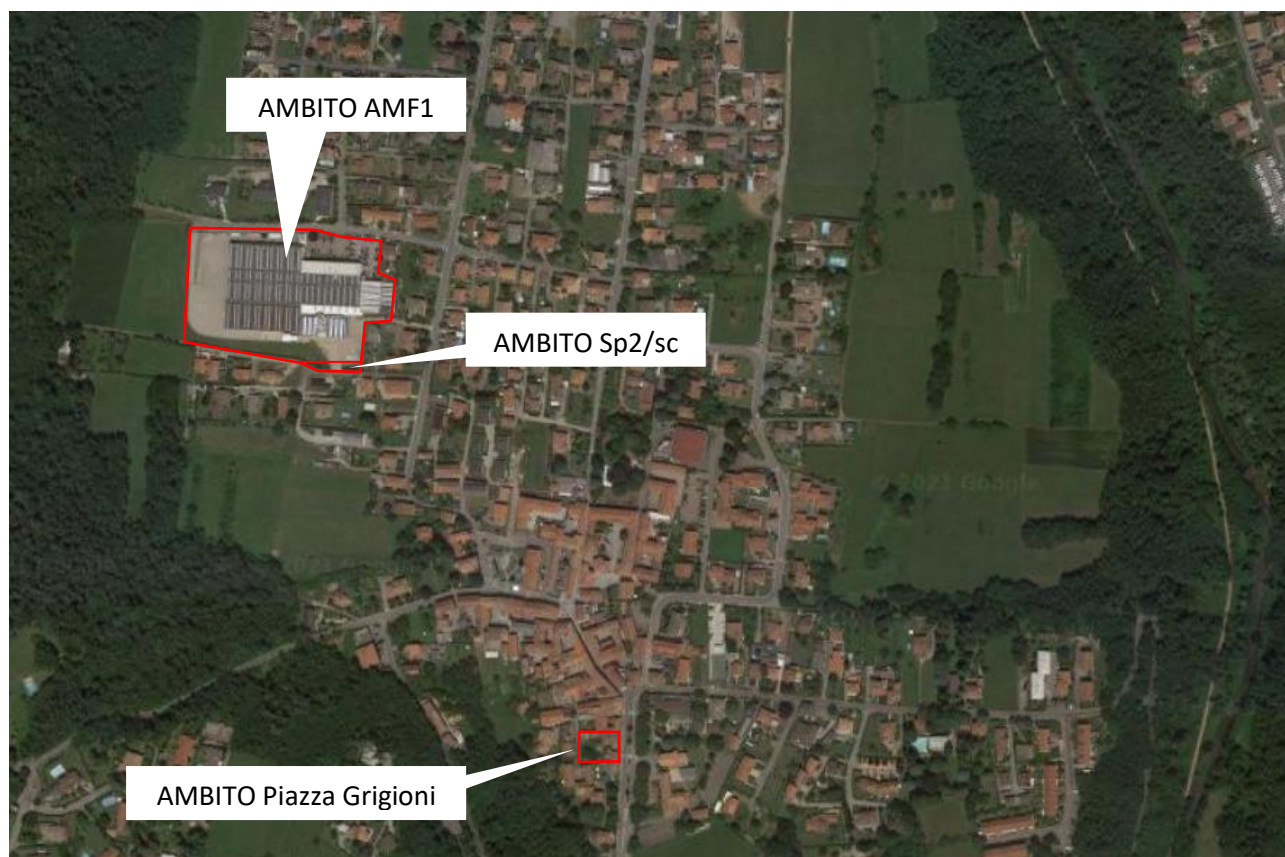
Il presente documento è principalmente rivolto a esplicitare il concorso delle risorse economiche previste a seguito della variante al Piano Attuativo.

1. INQUADRAMENTO GENERALE

Il presente documento è principalmente rivolto a esplicitare il concorso delle risorse economiche e i conseguenti benefici pubblici e privati aggiuntivi a sostegno del Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo risulta essere in variante al P.A. approvato con delibera G.C. 31 del 17/07/2018 e in variante al PGT vigente.

Il progetto prevede la suddivisione in due ambiti principali:



1. AMBITO 1 – COMPARTO AMF1- Sp2/sc VIA PASCOLI

AMBITO AMF1

Ambito oggetto di P.A. originario, approvato con delibera G.C. 31 del 17/07/2018, che prevedeva l'ampliamento del fabbricato dell'azienda Tecnostampi.

A seguito di variante al PGT, nell'anno 2018, viene ricompresa in tale ambito anche la quasi totalità dell'area Sp2/sc (prima destinata a parcheggio dal piano dei servizi).

La stessa area, ad oggi ineditata e adibita a verde pertinenziale, è oggetto della variante al Piano Attuativo e destinata alla realizzazione della viabilità interna, dei parcheggi privati dell'azienda Tecnostampi e dell'accesso carraio sulla via Pascoli.

Di seguito si riportano i dati urbanistici dell'area oggetto di piano attuativo originario:

	prima	Dopo ampliamento e annessione area sp2/sc
Superficie fondiaria	19.866,00 mq	23.360,00 mq
Superficie lorda di pavimento	10.848,00 mq	11.798,00 mq (ampliamento: 950,00 mq)
Superficie coperta	9.740,00 mq	10.690,00 mq (ampliamento: 950,00 mq)
Altezza massima	7,50 m	7,50 (h porzione ampliamento 6,85 m)

Tutti gli oneri e le monetizzazioni a standard urbanistici dovuti per questo ambito sono stati saldati.

Unitamente al piano attuativo viene approvato il progetto, convenzionato come obbligazione addizionale, di miglioramento dell'assetto idrogeologico della parte finale di via Pascoli, realizzando la fognatura acque bianche, il potenziamento delle griglie di raccolta, la formazione di canalette trasversali e la sistemazione del fondo stradale tramite la formazione di un tappetino d'usura. Il tutto per un valore di 67.613,68€.

L'opera convenzionata non è ancora stata realizzata ed è oggetto della variante al PA.

Gli oneri dovuti andranno a pareggiare la cessione dell'area in Piazza Grigioni.

AMBITO Sp2/sc

Area destinata a parcheggi e verde pubblico a seguito di variante al PGT 2018.

Tale ambito è attualmente adibito a verde. La superficie dell'area è rilevata in mq 203,00.

La previsione di piano, a seguito della variante 2018, consta nella realizzazione di n. 8 posti auto per una superficie pari a 100,00 mq e una parte sistemata a verde per una superficie di 103,00 mq.

Sull'area non verranno realizzati i parcheggi ma verrà sistemata completamente a verde, si prevede quindi la monetizzazione del controvalore dell'area a parcheggio non realizzata.

2. AMBITO 2 – COMPARTO PIAZZALE GRIGIONI

Lotto nel centro storico del comune di Gornate antistante la piazza Grigioni e adiacente alla Provinciale SP 42, a destinazione residenziale.

Data la condizione di precarietà statica del fabbricato non è stato possibile eseguire il sopralluogo dei locali interni. I dati metrici sono quindi desunti dall'ultima pratica edilizia presente agli atti, conforme allo stato di fatto.

Superficie fondiaria	698,94	mq
Superficie coperta	305,13	mq
Volumetria reale esistente	2.034,46	mq

Tale area è oggetto di variante in quanto sarà ceduta al comune di Gornate Olona e identificata quale area a parcheggi. Tale cessione compenserà il valore degli interventi non attuati su via Pascoli.

2. OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Le opere previste dal Piano Attuativo originario quali opere di interesse pubblico o generale prevedevano:

- Monetizzazione dei parcheggi in ragione degli indici stabiliti da PGT (*standard*);
- Realizzazione urbanizzazione della via Pascoli.

Le opere previste dal Piano Attuativo in variante quali opere di interesse pubblico o generale prevedono:

- Realizzazione area a verde privato ad uso pubblico per l'ambito Sp2/sc;
- Cessione al comune di Gornate dell'area in Piazza Grigioni.

3. COSTI A CARICO DELL'OPERATORE

I costi che incidono sull'intera opera sono così sintetizzabili:

- Monetizzazioni aree a standard previste da PGT, a seguito di ampliamento fabbricato: già saldati;
- Monetizzazione parcheggi non realizzati nell'area Sp2/sc: da saldare;
- Cessione del comparto in Piazza Grigioni in loco dell'urbanizzazione di via Pascoli: da permutare.

Tali costi vengono schematizzati e quantificati nel seguente quadro economico:

Piano attuativo originario

RIEPILOGO DATI DI PROGETTO PA ORIGINARIO						
Sup. fondiaria area AMF1	19866,00	mq				
Slp esistente	10848,00	mq				
Ampliamento di S.l.p. massimo consentito: 20% della S.l.p. esistente (art. 101 comma 2)	2170,00	mq			Indice edificabilità fondiaria massima (art. 87):	0,27 mq/mq
Ampliamento S.l.p. in progetto	950,00	mq	→		Indice edificabilità fondiaria effettivo (in deroga)	0,59 mq/mq
Aree a servizi di interesse collettivo (art. 19 comma 2	0,10	mq/mq	aree a park pubblico		Monetizzazione ai sensi dell'art.19 comma 3 PdS	
	0,10	mq/mq	aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero			
SUP. PARK RICHIESTA	95,00	mq	(950,00mqx0,10 mq/mq)		VALORE TOTALE AREE MONETIZZATE	13.189,80 €
VALORE monetizzazione aree park	8969,90	€	(94,42 €/mqx95mq)			
SUP A VERDE RICHIESTA	95,00	mq	(950,00mqx0,10 mq/mq)			
VALORE monetizzazione aree verde	4219,90	€	(44,42€/mqx95mq)			PAGATI

OPERE CONVENZIONATE OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI PA ORIGINARIO - VIA PASCOLI				
URBANIZZAZIONE VIA PASCOLI	67613,68	€	(quantificazione da computo metrico)	67.613,68 € NON ESEGUITO

Tabella 1 - Oneri e Monetizzazioni PA originario

Piano Attuativo in variante

Ambito Sp2/sc

Per l'area Area Sp2/sc sono stati utilizzati per il calcolo delle monetizzazioni i valori €/mq già stabiliti in fase di PA originario.

Il valore della monetizzazione è dato dalla differenza fra il valore dei parcheggi che non verranno realizzati e il maggior valore dell'area a verde che sarà realizzata in luogo degli stessi parcheggi.

(100 mq di superficie destinata a parcheggio per un valore di 9.442,00 €, **meno**

100 mq di superficie destinata a verde, in luogo dei parcheggi, per un valore di 4.442,00 €)

RIEPILOGO DATI DI PROGETTO PA IN VARIANTE				
Attuazione della previsione del Piano dei Servizi denominata Sp2/sc				
DA MONETIZZARE (n.8 posti auto) (valore monetizzazione park 94,42€/mq)	100,00	mq	(94,42 €/mqx100mq)	9.442,00 €
Superficie a verde realizzata in loco dei parcheggi: 100 mq (valore monetizzazione area verde: 44,42€/mq)	100,00	mq	(44,42 €/mqx100mq)	4.442,00 €
Totale da monetizzare			(9442-4442)eu	5.000,00 €

Tabella 2 - Monetizzazioni ambito sp2/sc

Per l'area a servizi Sp2/sc è quindi previsto:

- **La monetizzazione dell'area a parcheggio** come determinata in tabella n. 2 per un controvalore di **5.000,00 €**;
- **La superficie a verde totale** sarà quindi di 103,00 mq, già previsti, + 100,00 mq in luogo dei parcheggi, per un totale di **203,00 mq**.

Ambito di Piazza Grigioni

Come meglio determinato nella perizia di stima allegato, il valore dell'area ceduta viene così determinato:

PIAZZA GRIGIONI - OPERE CONVENZIONATE ADDIZIONALI IN SOSTITUZIONE STRADA VIA PASCOLI		
AREA IN CESSIONE AL COMUNE	698,94 mq	PIAZZA GRIGIONI
VALORE DI MERCATO BENE TRASFORMATO	562.500,00 €	
COSTO DI TRASFORMAZIONE	491.000,00 €	
VALORE AREA CEDUTA	71.500,00 € A scomputo via Pascoli	

Dalla perizia si evince che il più probabile valore di mercato dell'area in cessione risulta essere 71.500,00 euro.

4. SINTESI DEL QUADRO ECONOMICO

Dalle analisi svolte si evince che i costi a carico dell'operatore sono i seguenti:

- **Euro 5.000,00** per la monetizzazione dei parcheggi previsti per l'area Sp2/sc
- **Euro 71.500,00** che verranno corrisposti cedendo al comune di Gornate Olona il comparto di Piazza Grigioni, in loco dell'urbanizzazione di via Pascoli (il cui valore era stimato a 67.613,68€)