COMUNE DI

MORNAGO

PROVINCIA DI VARESE

PII PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AREA DI TRASFORMAZIONE AT4: VIA STAZIONE

PII PG 10	RELAZIONE FATTIBILITA' ECONOMICA

ADOZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n°. DEL

Adozione	DELIBERAZIONE DI C.C. n°.	DEL
Controdeduzioni	DELIBERAZIONE DI C.C. n°.	DEL
Approvazione	DELIBERAZIONE DI C.C. n°.	DEL
Pubblicazione	BURL. n°.	DEL
Entrata in vigore		-

Il Responsabile del Procedimento	

CONTRATTO DI PARTENARIATO

TIGROS S.P.A.
MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

migliore engineering

PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO
ing. Salvatore Maria Migliore

MORNAGO PATRIMONIO
E SERVIZI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
avv. Andrea Soncini
arch. Roberto Pozzi

TIGROS S.P.A.
avv. Alberto Rimoldi
ing. Enrico Moretti

CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI SERVIZI

Il Piano di Governo del Territorio, mediante la Direttiva 11 del documento DdP 17.0 del Documento di Piano, predetermina il valore minimo delle aree per servizi da realizzare ai fini dell'attuazione delle previsioni aventi rango di "Area di Trasformazione" mediante una specifica formula volta a correlare il valore economico dei servizi con

- il valore dell'area determinato a fini IMU dal Comune,
- il Diritto Edificatorio e l'Indice di edificabilità massimo attribuito dal PGT,
- la Superficie Lorda edificabile,
- la destinazione d'uso prevalente.

Si riporta di seguito il disposto normativo della Direttiva 11.

2	*Quantificazione* [2]	Il valore minimo delle opere necessarie per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi in capo a ciascuna area di trasformazione è determinato come segue: $V_{min.} = VAE \times (IF - DE)/DE \times SL_{max.} \times Z$ dove: – $V_{min.}$ = valore minimo delle opere necessarie per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, – VAE = valore unitario delle aree edificabili ai fini delle imposte locali (IMU) determinato con Deliberazione di Giunta Comunale, – IF = Indice di edificabilità fondiaria, – DE = Diritto edificatorio, – $SL_{max.}$ = Superficie Lorda massimo edificabile nell'area di trasformazione ai sensi dei disposti di cui al punto 4 della Direttiva 10
3	*Attuazione parziale: quantificazione*	– Z = coefficiente di comparazione per destinazioni d'uso e condizione tipologica, pari a: destinazioni d'uso prevalentemente produttive: Z = 0,50 destinazioni d'uso prevalentemente residenziali rade (DE=0,16): Z = 1,00 destinazioni d'uso prevalentemente residenziali dense (DE=0,25): Z = 1,25 destinazioni d'uso prevalentemente commerciali: Z = 1,35 Il valore minimo di cui al precedente punto 2, in caso di attuazione parziale di singole *aree di trasformazione*, è incrementato nella seguente misura: – del 50% in caso di attuazione di una porzione della *Superficie complessiva del comparto* inferiore al 25% del totale, – del 33% in caso di attuazione di una porzione della *Superficie complessiva del comparto* superiore al 25% del totale, tuttavia inferiore al 50%, – del 25% in caso di attuazione di una porzione della *Superficie complessiva del comparto* superiore al 50% del totale, tuttavia inferiore al 75%. Le suddette aliquote incrementali si applicano in modalità progressiva e per scaglioni.

Richiamati di seguito gli elementi salienti della Direttiva 21 del documento DdP 17.0 del Documento di Piano:

3	*Dati quantitativi di base*	Superficie complessiva del comparto: mq 34.000 di cui: - *Area fondiaria a verde e servizi*: min. 70% - *Area fondiaria urbanizzabile*: max. 30% Con finalità di mera indicazione, demandando al Programma Integrato di Intervento l'effettiva definizione geometrica delle aree, il documento "DdP 14.0 Azioni per il governo del territorio" identifica all'interno dell'Area di Trasformazione: - l'*Area fondiaria a verde e servizi*, corrispondente al poligono perimetrato in tinta verde, - la porzione dell'*Area fondiaria a verde e servizi* classificata a "bosco non trasformabile" dal vigente Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese, che per conseguenza dovrà essere conservata nelle attuali condizioni di naturalità e significatività ecologica, corrispondente al poligono perimetrato in tinta verde con linea tratteggiata, - l'*Area fondiaria urbanizzabile*, corrispondente al poligono perimetrato in tinta rossa.
4	*Parametri per la determinazione dell'edificabilità*	All'interno dell'*Area fondiaria urbanizzabile*, è ammessa l'edificazione ai fini dell'insediamento delle destinazioni d'uso di cui al punto 5 seguente entro il seguente limite massimo Indici e parametri ai fini dell'edificabilità e dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Diritto Edificatorio DE: 0,25 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria IF: 0,29 mq/mq
5	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: *Entro l'Area fondiaria urbanizzabile:* Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi

richiamata altresì la Deliberazione di Giunta Comunale n° 25 del 12 aprile 2022, con la quale il Comune di Mornago ha determinato i valori delle aree edificabili ai fini IMU, ed in particolare quanto determinato per l'area di trasformazione AT4:

ZONA URBANISTICA	RIFERIMENTI		OSSERVA-ZIONI	PREZZO al mq.
	Direttiva del DdP 17.0	Parametri urbanistici		
AREE DI TRASFORMAZIONE DISCIPLINATE DAL DOCUMENTO DI PIANO				
AT 1 – Via Argonne *(ex AT 11)* **Destinato ad attività economiche**	18 (Documento di Piano)	Come da scheda		**60,00**
AT 2 – Via C. Colombo *(ex AT 1)* **Destinato a residenza**	19 (Documento di Piano)	Come da scheda		**50,00**
AT 3 – Via N. Bixio *(ex AT 10)* **Destinato ad attività economiche**	20 (Documento di Piano)	Come da scheda		**60,00**
AT 4 – Via Stazione **Riqualificazione generale con strutture pubbliche e una media struttura di vendita**	21 (Documento di Piano)	Come da scheda		**60,00**

ne discendono i seguenti parametri per l'applicazione della formula di cui al punto 2 della Direttiva 11 del Documento di Piano:

VAE: €/mq 60,00
IF: mq/mq 0,29
DE: mq/mq 0,25
SL_{max}: mq 34.000 x 30% x 0,29 mq/mq = mq 2.958,00
Z: 1,35

da cui

$V_{min.}$ = 60,00 €/mq x (0,29 – 0,25 mq/mq) / 0,25 mq/mq x 2.958,00 mq x 1,35 = € 38.335,68

Dato atto che

- il PII prevede la realizzazione di opere e attrezzature pubbliche (opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria, infrastrutture e viabilità) per un valore complessivo di opere e sicurezza pari a €2.575.000,00 (esclusi iva e oneri accessori),
- le attrezzature previste nelle aree 2a/2b e 3 (viabilità e parcheggi) siano da ritenersi a tutti gli effetti quali opere e infrastrutture al servizio dell'insediamento e quindi necessarie e indispensabili per la realizzazione delle opere di interesse privato, il cui valore stimato delle opere ammonta a complessivi € 1.238.102,85 (esclusi iva e oneri),
- le opere di interesse privato previste dal PII sono tributarie di oneri di urbanizzazione nella seguente misura:
    - per oneri di urbanizzazione primaria: € 60.970,00
    - per oneri di urbanizzazione primaria: € 17.888,00
    - per un totale di € 78.858,00,

  e che pertanto il valore delle opere e infrastrutture al servizio dell'insediamento risulta superiore in misura rilevante rispetto al gettito complessivo di oneri di urbanizzazione,
- il valore delle sole attrezzature previste nell'Area 4, ovverosia dei servizi non funzionali all'insediamento e quindi di superiore interesse pubblico e generale ammonta a € 940.894,94 (esclusi iva e oneri), e che pertanto il costo di tali opere risulta ampiamente superiore al valore $V_{min.}$ determinato ai sensi della Direttiva 11 del Documento di Piano,
- per effetto delle procedure di evidenza pubblica che hanno determinato l'assegnazione dell'area, il soggetto proponente corrisponderà al Comune di Mornago un ulteriore contributo di € 900.000, eccedente il controvalore delle aree per un importo di € 500.000,00,

ne discende che il corrispettivo generale per opere e infrastrutture di interesse pubblico (servizi) travalicante le mere esigenze funzionali dell'insediamento privato risulta pari a:

$$€\ 940.894{,}94 + €\ 500.000{,}00 = €\ 1.440.894{,}94 > V_{min} = €\ 38.335{,}68$$

con conseguente piena conferma della congruità degli effetti di interesse pubblico e generale indotti dal PII.

PII AT4 VIA STAZIONE

Comune di Mornago (VA)

RIEPILOGO DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A	LAVORI E ONERI da stima di progetto *(compresi oneri diretti della sicurezza "aziendali" e costo del personale):*		***PROGETTO***
1	Lavori a CORPO (sede stradale IVA 22%)	€	2.524.780,32
A1	**TOTALE LAVORI DA STIMA ECONOMICA** (compresi oneri diretti della sicurezza "aziendali" e costo del personale)	**€**	**2.524.780,32**
A1	**TOTALE LAVORI SOGGETTO A RIBASSO D'ASTA**	**€**	**2.524.780,32**
A2	Oneri per la sicurezza specifici	€	50.219,68
A2	**TOTALE ONERI DELLA SICUREZZA**	**€**	**50.219,68**
A1+A2	**TOTALE LAVORI**	**€**	**2.575.000,00**
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
1	Allacciamenti ai Pubblici Servizi e superamento interferenze (allacciamento elettrico MT e cabina parte elettrica)	€	85.000,00
2	I.V.A. su lavori	€	257.500,00
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	**€**	**342.500,00**
	TOTALE GENERALE	**€**	**2.917.500,00**