

Standard Qualitativo

Lo sviluppo dell’Ambito di Trasformazione n. 8 ha origine dalla presenza di un fabbricato artigianale dismesso in una zona residenziale prossima alla zona agricola.

Il PGT consente la demolizione e ricostruzione rivedendo la destinazione a favore della residenza, senza alcuna concessione di nuova volumetria.

Pertanto l’intervento è di per sé migliorativo rispetto al contesto in cui si inserisce a vantaggio dell’interesse della comunità.

Non vi può essere dunque alcuna speculazione pura e semplice bensì una ricostruzione preceduta da costi di demolizione del capannone esistente.

In applicazione dell’art. 28 delle norme del Piano delle Regole lo Standard Qualitativo viene negoziato convenzionalmente a titolo compensativo, tenuto conto delle dimensioni, della Tipologia e dell’impatto dell’intervento da realizzare.

L’intervento porterà alla ricostruzione di circa 2200 MC pari a 733 mq lordi di abitazione, distribuiti in n. 4 fabbricati mono/bifamigliari di 550 mc.

pari a circa 180 mq. lordi di abitazione per ciascun fabbricato.

La quantificazione del costo delle nuove costruzioni, depurata dei costi di demolizione del capannone è determinata in maniera parametrica come segue:

Nuove costruzioni n. 4 x 180 x € 1.000,00 =	€ 720.000,00
Detrazione Spese demolizione a corpo	€ 30.000,00
Totale intervento	€ 690.000,00

Nello specifico caso in esame occorre tenere presente che non si tratta di nuova volumetria da realizzare bensì di recupero della volumetria esistente mediante “ demolizione e ricostruzione” pertanto senza consumo di suolo, conseguentemente non si

configura la situazione della “compensazione”.

Tuttavia si propone un compenso dell’ordine del 2% del costo dell’intervento per un importo totale da corrispondere al Comune di € 13.800,00 (tredicimilaottocento).

Andando oltre questo importo si vanificherebbe il progetto di riconversione dell’ Ambito che non produrrebbe alcun effetto in quanto collocherebbe l’area al di sopra dei valori di mercato in considerazione della crisi contingente , con ulteriore perdita per l’Ente Pubblico dell’introito degli oneri concessori.

La corresponsione di un onere per standard qualitativo sara’ regolamentata con apposita convenzione da stipulare con il Comune di Travedona Monate

Standard per servizi pubblici

Il Pgt prevede inoltre uno standard per parcheggi ed aree verde attrezzato per il quale l'Amministrazione non ha ravvisato l'opportunità di acquisire in loco le aree.

La monetizzazione di aree per parcheggi e verde attrezzato e la corresponsione di un onere per standard per servizi pubblici sarà regolamentata con apposita convenzione da stipulare con il Comune di Travedona Monate e viene specificata nella seguente tabella.

MONETIZZAZIONE STANDARD PER SERVIZI PUBBLICI			
Descrizione	Superficie mq	prezzo unitario	monetizzazione standard
Parcheggi pubblici 22 abitanti x 15 mq	330,00	€ 25,00	€ 8.250,00
Aree verdi attrezzate 22 abitanti x 10mq	220,00	€ 25,00	€ 5.500,00
TOTALE	550,00		€ 13.750,00

ONERE PER STANDARD QUALITATIVO	
	€ 13.800,00

TOTALE GENERALE COMPENSAZIONE STANDARD	
	€ 27.550,00

Oneri concessori

Gli Oneri Concessori che accompagneranno il rilascio dei futuri Permessi di Costruire sui singoli lotti (n. 1-2-3-4), sono orientativamente calcolati (nell'ipotesi attuale salvo aggiornamenti delle tariffe) in base alla Delibera C.C. n. 44 del 28/05/2013 come segue:

Urbanizzazione primaria	
mc. 2.200 x € 3,00 =	€ 6.600,00
Urbanizzazione secondaria	
mc. 2.200 x € 4,02 =	€ 8.844,00
Contributo sul costo di costruzione	
Classe edifici VI magg. 25%	
Sc Mq. 195 x € 504,71= € 98.418,45	
Perc. Costo costr. 8%	
(98.418,45 x 8%)= € 7.873,48	
n. 4 unità x € 7.873,48 =	€ 31.493,92
	<hr/>
	€ 46.937,92
	<hr/>

Il lotto n. 6, ove si prevede il mantenimento della volumetria esistente ad uso residenziale, darà luogo ad un ulteriore pagamento di oneri concessori, in aggiunta a quelli sopraindicati, in caso di ristrutturazione.

Travedona Monate, 10 giugno 2016

Il Progettista