RELAZIONE ECONOMICA

La presente proposta di intervento di iniziativa privata per l'attuazione dell'Ambito P.A.1 attraverso lo strumento del Programma Integrato di Intervento si pone l'obbiettivo della riqualificazione urbanistico/ambientale di una porzione importante del centro storico/amministrativo del Comune di Lentate Sul Seveso.

L'impegno economico, a carico esclusivamente dell'operatore, appare importante anche in relazione alle cessioni di aree previste a corredo dell'intervento.

Le cessioni previste, ben evidenziate nella Tav. 9 di progetto, sono le seguenti:

- La piazza civica e le piccole porzioni d'area lungo le Vie Battisti e Matteotti, saranno cedute con atto pubblico di trasferimento di proprietà in capo al Comune di Lentate Sul Seveso.

  Tali aree cedute in proprietà hanno una superficie complessiva di:

- piazza	mq. 1.120,45
- marciapiedi Via Matteotti e Via Battisti	mq. 428,56
Totale	mq. 1.549,01

- Tutte le altre aree con destinazione a parcheggio comprese le aree di manovra, saranno mantenute in proprietà dell'operatore ma cedute ad uso pubblico all'Amministrazione Comunale.

  La loro superficie complessiva è pari a:

- al piano terreno	mq. 5.124,85
- al piano interrato	mq. 1.512,63
Totale	mq. 6.637,48

Complessivamente, saranno messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale le seguenti superfici:

Aree cedute in proprietà	mq. 1.549,01
Aree cedute in uso pubblico	mq. 6.637,48
Totale aree cedute in proprietà e in uso pubblico	mq. 8.186,49

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e di riqualificazione dell'intero comparto, compreso il rifacimento di parte della sede stradale di Via Matteotti, sarà effettuata direttamente dalla Lottizzante a scomputo oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria.
Le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo oneri sono le seguenti:

1) Piazza civica polifunzionale con pensilina, piccolo anfiteatro e sottoservizi, aiuola verde alberata a delimitazione parcheggi/piazza;
2) Rifacimento pavimentazione parziale Via Matteotti;
3) Piccoli ampliamenti stradali e marciapiedi lungo Via Matteotti e Via Battisti;
4) Ripristino del manto d'usura sulle Vie Garibaldi, Matteotti, Battisti, nei tratti in corrispondenza del comparto, con formazione rotonda e dosso in asfalto colorato su Via Garibaldi;
5) Parcheggi ad uso pubblico.

La pavimentazione della nuova piazza civica e del tratto di Via Matteotti sino al limite del parcheggio pubblico esistente, sarà realizzata con quadrotti di porfido contenuti in una cornice di elementi in pietra levigata. Parte della pavimentazione in corrispondenza del piccolo anfiteatro e in prossimità dell'ingresso della zona commerciale, sarà realizzata con utilizzo degli stessi materiali, ma con geometrie diverse a marcare le funzioni all'interno della piazza stessa.
I marciapiedi saranno realizzati con cordoli parte in cemento vibrocompresso e parte in granito, con pavimento in elementi autobloccanti di cemento colorato.
Saranno realizzati o ripristinati anche i parcheggi e i marciapiedi previsti in progetto su aree esterne al comparto ma gravanti su questo e in prossimità degli edifici in progetto.
La scala e gli scivoli di accesso ai parcheggi interrati in prossimità della piazza, saranno realizzati con oneri a carico dell'Operatore, non scomputabili.
E' prevista la realizzazione di una o più cabine elettriche, la cui ubicazione e dimensioni saranno definite in sede di progetto esecutivo delle OO.PP. in funzione delle esigenze dei nuovi insediamenti.
Il computo metrico estimativo allegato al P.A. contiene la descrizione e gli importi delle opere da realizzare, con riferimento ai punti da 1) a 5) di cui sopra.
L'importo di dette opere, limitatamente a quelle elencate ai punti da 1) a 5) è stato stimato in **€ 1.458.338,50.=** (vedi computo metrico estimativo allegato), e sarà scomputato dalla somma dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
I tempi di realizzazione delle opere in progetto sono quelli stimati nella tabella di cronoprogramma allegata in apposito documento.

Gli importi degli oneri dovuti, calcolati con le tariffe oggi in vigore, sono i seguenti:

- Oneri Urbanizzazione primaria:

- Sanitario/Assistenziale	mc.	8.650,00 x € 16,89	=	€ 146.098,50
- Terziario/Commerciale	mq.	4.350,00 x € 84,47	=	€ 367.444,50
- Totale Oneri primari				**€ 513.543,00**

- Oneri Urbanizzazione secondaria:

- Sanitario assistenziale	mc.	8.650,00 x € 7,72	=	€ 66.778,00
- Terziario/Commerciale	mq.	4.350,00 x € 38,54	=	€ 167.649,00
- Totale Oneri secondari				**€ 234.427,00**

TOTALE ONERI CONCESSORI **€ 747.970,00**

Pertanto, a fronte di Oneri Primari e Secondari dovuti pari a **€ 747.970,00.=** verranno realizzate opere per **€ 1.458.338,50.=**, con una differenza a favore dell'Amministrazione di **€ 710.368,50.=**.
La Società proponente si impegna anche a finanziare con un contributo parziale a titolo di "standards/oneri qualitativi" la manutenzione straordinaria dello stabile di Via Matteotti angolo Via Aureggi.
L'importo di detto contributo è stato definito in € 170.000,00.= (Euro centosettantamila/00) e sarà versato dalla Proponente all'Amministrazione Comunale con modalità da definire in Convenzione.

La promozione della qualità urbana, edilizia ed ambientale è qui pienamente perseguita con evidenti benefici (anche economici) per l'Amministrazione Comunale e i cittadini di Lentate Sul Seveso, che in tempi ragionevoli e senza oneri a carico, torneranno a beneficiare di un'area storicamente importante da decenni degradata ed inutilizzata, che tornerà ad essere parte del tessuto urbano "vissuto" e perfettamente integrato nelle sue funzioni vitali (servizi pubblici, commercio, tempo libero, ecc.) e in grado di rivitalizzare anche la parte di città compresa tra la Via Matteotti e la ex Nazionale dei Giovi.
Le due strutture in progetto (R.S.A. e attività terziario commerciali), senza considerare un indotto importante, consentiranno di creare circa n. 250 nuovi posti di lavoro.

La realizzazione del presente P.I.I. consente altresì l'insediamento sul territorio di Lentate Sul Seveso di una importante struttura socio/assistenziale (R.S.A.) la cui rilevanza, pur con la presenza sul territorio comunale di altra struttura consimile, è in continua espansione, considerato l'evidente progressiva necessità di assistenza e cura della popolazione anziana nel nostro paese.

La finalità e gli obbiettivi rappresentati nel presente P.A. (P.I.I.) e previsti dalla L.R. N. 12/2005 sono pienamente soddisfatti.

Cesano Maderno il 20 maggio 2019

PROGETTISTI

_____

_____

_____

PROPONENTE

_____