

AREA N - "NATURA URBANA - UNA CITTA' NUOVA" **(CORSO FRANCIA ANGOLO VIA CAIROLI)**

RELAZIONE FINANZIARIA CONNESSA AL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE ED ARCHITETTONICA "COLLEGNO RIGENERA"

(Ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 20/2009 e s.m.i. - VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 17 BIS DELLA L.R. 56/77)

Proprietà:

- **Società Unitalia 2011 srl**

con sede in Torino, Corso Duca degli Abruzzi n. 6, C.F. 10294470017

- **Sig. Chiesa Mauro**

Progetto:

STUDIO
MANTOVANI ZANGARINI MASSIMILIANO
ARCHITETTI

VIA MARTIRI DI BELFIORE 13- 10093-COLLEGNO, TEL/FAX 011/4159472, E-MAIL: studiomantovaniarch@libero.it

Via Martiri di Belfiore,13 - 10093 Collegno

Tel./fax. 011 415 94 72

Email studiomantovaniarch@libero.it

Web www.mantovaniarchitetti.it

Studio in collaborazione:

Architetto Gentile Sara

Via Susa 49 - 10093 Collegno

Tel. 0114056767

Email studiogentile.sara@gmail.com

1. PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONNESSE AD INTERVENTO DI MODIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO.	4
2. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMPRESSE NELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA.....	4
3. PRIMA ANALISI E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CORRELATE AGLI INTERVENTI EDIFICATORI - AREA N - "NATURA URBANA - UNA CITTA' NUOVA".....	6
4. RELAZIONE FINANZIARIA.....	8
4.1 Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta	9
4.2 Contributo relativo al costo di Costruzione.....	9
4.3 Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione	9

ALLEGATO - Indagine preliminare delle opere di urbanizzazione: sistemazioni superficiali - planimetria generale.

1. PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONNESSE AD INTERVENTO DI MODIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO.

I progetti delle opere di urbanizzazione sono qui portati al grado di sviluppo tecnico richiesto dall'art. 39 della L.R. 70/91; i contenuti saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni maturate e prescrizioni progettuali contenute nelle tavole di progetto allegate.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMPRESSE NELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA.

Descrizione sommaria delle opere in progetto:

- Opere di risanamento e di sistemazione del suolo.

L'utilizzo del luogo di progetto si concentra sullo sfruttamento edificatorio di un'area per molti anni adibita a spazio produttivo - artigianale. Ne consegue che tutto l'ambito è stato assoggettato a verifiche e caratterizzazioni ambientali, capaci di condurre nel dettaglio le prerogative del suolo, una volta ultimati i lavori di completa demolizione dei fabbricati esistenti. Le operazioni delegate alla costruzione di Opere di urbanizzazione primaria a fronte di tali verifiche, si ammettono eseguibili con nessuna specifica condizione di bonifica, come evidenziato dagli approfondimenti eseguiti dallo Studio incaricato.

- Sistema viario veicolare e pedonale.

Si ribadisce che progettualmente il lotto di intervento si dichiara essere indipendente sotto il profilo viario in quanto la dimensione dello stesso non prevede attraversamenti veicolari, ma si pone come chiusura di un tassello costruito oggi oggetto di sostituzione edilizia.

In corrispondenza della zona a parcheggio costruita sul margine dell'area lungo la via Cairoli ed il corso Francia non son previsti inserti a verde in quanto per scelta di progetto lo spazio delegato a verde con piantumazioni di medie dimensioni è previsto solamente verso lo spazio interno del lotto questo vissuto progettualmente quale luogo "calmo" adatto per l'attraversamento pedonale e delegato al ricevimento delle persone intente ad attraversare il corso Francia in prossimità del nuovo "passaggio pedonale strutturato", immaginato quale luogo di attraversamento dell'asse viario garantito come forma e sostanza da elementi

costruiti verticali, e corpi illuminanti sospesi atti a decifrare in qualsiasi momento della giornata una condizione di piena visibilità dello spazio pedonale .

La viabilità pedonale è garantita dalla formazione di marciapiedi aventi larghezza minima m 1,50; nei tratti in cui sono previste scale o rampe di collegamento, queste avranno pedata non inferiore a cm 32 ed alzata cm 14. Allo scopo di evitare barriere architettoniche, sono da prevedere in fase esecutiva percorsi alternativi nelle immediate vicinanze delle scale con percorsi aventi pendenza non superiore all'8%.

A margine dei percorsi pedonali sono previsti apparecchi di illuminazione pubblica .

- Spazi attrezzati e verde pubblico di quartiere

Le aree attrezzate a pubblico passaggio e sosta saranno dotate di sistemazione a verde con la fornitura e messa in dimora di alberature definite negli elaborati di progetto secondo essenze e posizioni rappresentate. Gli alberi saranno di dimensioni non inferiori ai m 3.00 di altezza e valutata la loro posizione rispetto alle destinazioni a fronte di luoghi come il giardino pubblico lo spazio di relazione, i marciapiedi.

- Reti ed impianti di pubblica illuminazione.

La soluzione tecnica dell'impianto compresa l'eventuale collocazione e dimensionamento sarà sottoposta all' approvazione dell'ente distributore.

Per l'utenza collettiva saranno posti in opera pali di illuminazione del tipo già impiegato dalla P.A. in altre situazioni di opere di urbanizzazione.

Per l'illuminazione delle aree private si prevede di collocare in esse pali di illuminazione di altezza non superiore a m 3.00 e nella misura di 1 palo ogni 30 metri di percorso.

La eventuale ristrutturazione con nuovi corpi illuminanti e facenti parte della rete di illuminazione degli spazi pubblici a servizio delle strade, del giardino pubblico esistente, nonché del passaggio pedonale e dello spazio di relazione annesso al corpo di fabbrica, faranno parte dell'impianto pubblico, ad esclusione delle porzioni di area di intervento assoggettata ad uso pubblico rimanente in capo al titolare dell'intervento edilizio in essere.

3. PRIMA ANALISI E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CORRELATE AGLI INTERVENTI EDIFICATORI - AREA N - "NATURA URBANA - UNA CITTA' NUOVA"

Il criterio per la valutazione di incidenza atta ad identificare il carico sia costruito che economico complessivo delle opere di urbanizzazione primaria incidenti sull'ambito denominato N – NATURA URBANA – UNA CITTA' NUOVA", ,si alimenta con una doppia motivazione di valutazione. La prima analisi si concentra sulla visione complessiva dell'ambito di intervento ed identificando tutte le possibili operazioni costruttive necessarie per argomentare presupposti di un progetto "urbano" da porre a disposizione secondo i criteri stabiliti dal PRGC vigente del comune di Collegno – spazi a servizi, luoghi di insediamento degli edifici, rispetto degli assi stradali principali, zone a filtro quali aree a cuscinetto - da tale spunto ci si è quindi posti nella condizione di, attraverso la stesura di un progetto di massima, evidenziare tutti gli aspetti urbani capaci di contraddistinguere il progetto soprattutto concentrando l'attenzione sui percorsi pedonali, gli assi veicolari sia di quartiere che arterie di più elevata consistenza di traffico, oltreché presupporre contenuti relativi a spazi quali porzioni di aree a verde interne al lotto e luoghi urbani con destinazione a verde quali giardini oggetto di processi possibili di restyling.

Attestandosi al progetto di massima delle opere suddette è stato necessario prevedere una fase di analisi progettuale capace di alimentare il più vicino possibile alla realtà, la costruzione di un intero tassello della città in grado di prendere sviluppo costruttivo nei prossimi anni; da tale operazione iniziale e posta a premessa, si sono quindi identificati i luoghi e gli spazi assegnati secondo le categorie di intervento urbano e da tali quantificazioni è quindi emerso un quadro di insieme sufficientemente leggibile per valutare nei contenuti gli impegni ipotizzabili economicamente per fornire al tessuto urbano un nuovo luogo di progetto.

La seconda analisi che ha permesso di focalizzare i contenuti di un progetto limitato di dimensioni ma articolato, è stata motivata da uno sviluppo di costruzione dei valori economici necessari per la traduzione delle predette opere; a tale spunto ci si è avvicinati con l'intento di fotografare il più vicino possibile tutte le voci di spesa, se pur attraverso il progetto di massima, capaci di scandire le caratteristiche dimensionali degli spazi urbani progettati. Da un approfondimento dei valori a da analisi effettuate su porzioni di territorio già urbanizzati attraverso processi di trasformazione analoghi avvenuti, ci si è adoperati per argomentare sommariamente anche con previsioni di valori parametrici i contenuti del progetto prevedendo nel complesso operazioni edilizie tradizionali con contenuti che al

momento – senza ancora un contatto costruttivo con gli uffici competenti del comune Collegno – rimangono circoscritte ad una progettazione lineare e conforme alle procedure analogamente adottate con processi di sviluppo “vicine” al luogo di intervento. Da un approfondimento di tale analisi economica e prima di procedere in una valutazione che da parametrica diventa analitica si è proceduto a quantificare sommariamente i contenuti del progetto stabilendo sulla base dei criteri di valutazione sopra esposti un valore parametrico corrispondente di Euro 110,00 al metro quadro di area di intervento urbano, ciò assegnando caratteristiche facilmente identificabili e tradotte precedentemente quale descrizione sommaria dei processi costruttivi adottati a criterio di base. Al detto valore assunto quale strumento parametrico di riferimento si è quindi sommato un valore corrispondente alle aree a verde oggetto di ristrutturazione quali nel caso specifico le aree delegate al giardino pubblico attestato lungo l’asse di corso Francia e strumento attivo della perimetrazione dell’ambito di intervento di rigenerazione dell’area N – “Natura urbana – una città nuova”. Si prevede per tale impegno una spesa massima di 30 Euro/mq.

Da tale spunto programmatico si è quindi esteso il concetto di traduzione dell’area N “Natura urbana – una città nuova”. ponendo l’attenzione al complessivo intervento di urbanizzazioni primarie. Presupposti di progetto analitici che si confrontano con l’ area di intervento urbano quantificata in complessivi mq. 3 806,90 così derivanti:

- mq previsti oggetto di ristrutturazione viaria e passaggi pedonali = 379,45
- mq oggetto di intervento quali giardini pubblici in ristrutturazione (giardino Neubrandenburg, area verde fronte via Rossini 44-46) = 2 798,46 + 628,99 = 3 427,45

a cui corrisponde sommariamente un impegno di spesa presunta di Euro:

- (379,45 mq x €/mq 110,00) = Euro 41 739,50
- (3 427,45 mq. x Euro/mq 30,00) = Euro 102 823,50

Si deve considerare a questo punto che nella quantificazione sommaria dei costi derivanti dalla formazione di opere di urbanizzazione primaria inserite nel perimetro dell’ambito di processo di rigenerazione urbana N - “Natura urbana – una città nuova”, trovano costruttiva definizione elementi costruiti atti a scandire progettualmente il transito pedonale quale attraversamento del corso Francia. Ne deriva che da una valutazione di massima gli elementi di richiamo nella costruzione di tale passaggio pedonale ammontano a circa Euro 75 000 valutati a corpo traducendosi ad oggi come elementi costruiti aventi la funzione di “segnalare” sul terreno uno spazio “dedicato” ai pedoni e quindi di richiamo alla sicurezza in un luogo già oggetto di disgrazie attestata alla cronaca cittadina.

Valutata quindi la superficie di intervento, si agisce nella costruzione del valore economico capace di rispecchiare le risorse necessarie per l’esecuzione delle predette. Lavorando sempre su valori parametrici di riferimento, si deve in questo caso necessariamente valutare la condizione oggettiva secondo cui gli interventi delegati non si misurano con processi di

infrastrutturazione completa, ma si riconducono solamente ad opere viarie e di sistemazioni a verde – ne discende, quindi, che il valore posto alla base del procedimento parametrico di riferimento è di: Euro 41 739, 50 + Euro 102 823,50 + Euro 75 000 = 219 563 €.

Da tali presupposti di progetto gli importi totali corrispondenti al processo formativo delle opere di urbanizzazione primaria a fronte degli insediamenti costruiti, si attestano dunque secondo i criteri di valutazione sopra esposti e basati sommariamente su di un valore parametrico assegnato ad ogni metro quadrato di area in complessivi Euro 219 563.

Il ragionamento costruttivo del progetto delle opere di urbanizzazione dovrà quindi trovare forma negli idonei approfondimenti atti ad identificare sul posto accorgimenti e strategie costruttive che al momento della stesura dell'indagine preliminare delle opere non è possibile concretamente ipotizzare. Ne consegue che tale primo approccio pone le basi per un ragionamento più complesso nei contenuti alimentati da scelte di strategia costruttiva e da confronti con la pubblica amministrazione anche atti a costruire un percorso di convenzionamento e di economia da porre a scomputo di oneri concessori, senza tralasciare gli approfondimenti economici che oggi si pongono alla base del processo di attuazione dello strumento urbanistico; quindi un' analisi più dettagliata dei contenuti potrà essere possibile con la previsione di un processo formativo di idoneo documento quale il computo metrico estimativo delle opere in progetto se pur a carattere preliminare, ma in grado di sviscerare gli argomenti e le voci di spesa del progetto urbano.

4. RELAZIONE FINANZIARIA

La relazione finanziaria riguarda la stima dei costi diretti ed indiretti che derivano al Comune di Collegno dall'attuazione del S.U.E., nonché dei ricavi.

L'attuazione del presente progetto soggetto a convenzionamento edilizio, è finalizzata anche a consentire al Comune l'acquisizione di tutte le aree necessarie all'adeguamento ed al potenziamento della viabilità, e dell'organizzazione degli spazi di relazione quali camminamenti pedonali ed attraversamenti, zone alberate ed a verde, parcheggi ecc., senza dover sopportare necessariamente oneri di procedure espropriative.

I costi per la realizzazione delle opere sono stati valutati sulla base dei progetti e del relativo studio di indagine preliminare.

Si assume a riferimento teorico per il calcolo degli oneri dovuti, facendo tesoro dei disposti del regolamento di applicazione approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 137 del 27/10/2005, ed in base al costo di costruzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 187 in data 09/11/1994 e successiva determina dirigenziale n. 25 del 17/01/2006, nonché secondo le prerogative scandite con la deliberazione di C.C. n. 82/2017 del 28/09/2017 quale nuovo strumento per il calcolo degli oneri concessori.

4.1 Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta

Secondo il disposto dell'art. 51 della Legge regionale n. 56/77 sono a carico dei proprietari delle aree o aventi titolo che realizzeranno il presente Piano Attuativo, gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano stesso.

Gli oneri di urbanizzazione indotta saranno utilizzati a copertura parziale dei costi di costruzione di Opere Pubbliche (art. 8 regolamentazione per il calcolo e l'applicazione degli oneri di urbanizzazione).

4.2 Contributo relativo al costo di Costruzione

Ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli n. 3 e 6 della Legge regionale 28/01/1977 n. 10 il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere assunta in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del Permesso di Costruire.

Per l'ammontare del costo vedere tabella n. 1.

TABELLA N. 1 - CONTRIBUTO SOMMARIO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

(1) COMPARTO	(2) SLP MAX REALIZZABILE	(3) COSTO DI COSTRUZIONE (34,00 €/MQ)
unico	2838,19	96498,46

La semplificazione quantitativa del contributo relativo al costo di costruzione quale criterio per la determinazione dello stesso è stata assunta in base a valutazioni medie ai sensi dell'articolo 8 del D.M. 10/05/1977; a fronte di ciò, si è valutato un edificio avente caratteristiche di incremento individuate in classe V, VI, VII e percentuale di incremento pari al 20 – 30%. La formazione di ogni edificio determinerà quindi, nel rispetto di ogni singola domanda di Permesso di Costruire, una valutazione del contributo relativo al costo di costruzione inerente le disposizioni vigenti all'atto della stessa.

4.3 Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, secondarie ed indotte anzidette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati applicando l'onere unitario (stabilito dalle tariffe di cui alle tabella n. 3 e n. 4 – Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione), alla superficie lorda di pavimento degli edifici compresi nel SUE (tabella 2).

La valutazione del costo delle opere in programma (tabella 5) è effettuata in linea di massima, e dovrà essere confermata all'atto della richiesta dei singoli Permessi di Costruire, con computo metrico estimativo definitivo accettato dagli uffici tecnici competenti del Comune di Collegno.

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri analitici stimati, verrà corrisposta all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, con l'importo aggiornato in base agli aggiornamenti eventuali avvenuti agli oneri unitari, in vigore all'atto del rilascio del citato Permesso di Costruire.

In conclusione si prende atto che a vantaggio della Pubblica Amministrazione la valutazione degli importi delle opere di urbanizzazione primaria per l'infrastrutturazione dell'intero ambito, supera secondo la stima analitica parametrica i valori di contenuto economico prodotti da una valutazione di stima sintetica secondo l'applicazione degli oneri tabellari derivanti dalla deliberazione di C.C. n. 82/2017 del 28/09/2017 quale nuovo strumento per il calcolo degli oneri concessori.

Per completezza del pensiero, considerando il caso in esame, si deve trarre spunto dal punto 2 del comma 1 dell'art. 45 - ex L.R. 56/77 ove si delinea il periodo: *"qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, questa può prevedere che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria."*

Si da comunque specifica che, a completamento del procedimento mirante a dettagliare le fasi corrispondenti all'individuazione degli oneri concessori derivanti dall'intervento edilizio in essere, facendo capo alle disposizioni impartite dal Comune di Collegno, si chiarisce che gli Oneri di urbanizzazione indotta possono ritenersi scomputabili limitatamente alla realizzazione ed esecuzione di Opere di urbanizzazione indotte previste dal progetto, quindi funzionali all'intervento di rigenerazione urbana.

TABELLA N. 2 – SLP IN PROGETTO NELL'AMBITO DEL SUE – COME DA PROCESSO DI RIGENERAZIONE.

Ambito di rigenerazione: N - Natura urbana - una città nuova	
SLP IN PROGETTO a destinazione residenziale (massimo)	SLP IN PROGETTO a destinazione terziario/commerciale (minimo)
2.396,15 (*) mq	442,04 (*) mq
TOT. 2.838,19 MQ	

(*) quantificazioni teoriche valutate in via preliminare

TABELLA N. 3 – QUADRO TARIFFE DI RIFERIMENTO ONERI TABELLARI

DESTINAZIONE	ONERI PRIMARIA	ONERI SECONDARIA
TERZIARIO/ COMMERCIALE	73,00 €/MQ	13,00 €/MQ
RESIDENZA	37,00 €/MQ	50,00 €/MQ

TABELLA N. 4 – STIMA SINTETICA ONERI DI URBANIZZAZIONE – TABELLARI

COMPARTO	DESTINAZIONE	SLP IN PROGETTO (minima) (MQ)	ONERI PRIMARIA (€/MQ)	ONERI SECONDARIA (€/MQ)	TOTALE COMPLESSIVO ONERI CONCESSORI
		Terziario/ commerciale	442,04(*)	32 268,92	5 746,52
	Residenza	2 396,15 (*)	88 657,55	119.807,50	208 465,05
TOTALE ONERI COMPARTO			120 926,47	125 554,02	246.480,49

(*) quantificazioni teoriche valutate in via preliminare

TABELLA N. 5 – STIMA ANALITICA (PARAMETRICA) ONERI DERIVANTI DA OPERE DI INTERCONNESSIONE CON L'AMBITO IN OGGETTO - AREA N.

ONERI	OPERE	CONTRIBUTI INTEGRATIVI (€/MQ)	INCIDENZA (%)	IMPORTO
OO.UU. PRIMARIA	(*)	-	-	
TOTALE OO.UU PRIMARIA				219 563,00
OO.UU. SECONDARIA				
TOTALE OO.UU SECONDARIA				-
ALTRI ONERI:				
ONERI INDOTTI (ART.8) (**)		219 563,00	20	43 912,60

(*) ristrutturazione viaria e passaggi pedonali, sistemazione giardino pubblico in ristrutturazione

(**) oneri indotti come da Art. 8 del Regolamento per il calcolo e l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, derivanti nel caso specifico da opere eventualmente contabilizzate a scomputo di oneri concessori

