



Strada Provinciale 208 n.3 20061 Carugate (MI)

PARCO COMMERCIALE "CITTA' LINEARE"

**STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
AREA CASCINA CANONICA**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

PROPRIETÁ:

Collegno 2000 S.r.l.
IKEA Italia Retail S.r.l.

PROGETTISTA:

arch. Antonio Besso-Marcheis
Via degli Artisti 31/bis
10124 TORINO

DATA:

Luglio 2007

I N D I C E ai sensi dell'art. 39 della L.R. 56/77

Art. 1 - Premessa

Art. 2 - Oggetto

Art. 3 - Norme di Attuazione (Estratto dal P.R.G.C. vigente)

Art. 4 - Caratteri ambientali, architettonici e distributivi dell' intervento

Art. 5 - Elenco catastale delle proprietà

Art. 6 - Calcolo delle superfici

Art. 7 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Art. 8 - Cessione e subordinazione all'uso pubblico delle aree a servizi

Art. 9 - Allacciamenti alle reti comunali di urbanizzazione primaria

Art.10 - Tempi previsti per l'attuazione del S.U.E.

Art.11 - Superamento delle barriere architettoniche

Art.12 - Relazione finanziaria

Art. 1) PREMESSA

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo relativo all'area "Cascina Canonica" è finalizzato alla realizzazione di una grande struttura di vendita non alimentare, della tipologia G-SE 4, con superficie di vendita di mq. 20.000. Contestualmente è prevista la realizzazione di importanti opere infrastrutturali costituite da una rotatoria comprensiva dei tunnel di collegamento al futuro ponte sulla Dora in corrispondenza dell'attuale svincolo della tangenziale sulla S.S. 24, compreso il "peduncolo" di collegamento tra la rotonda e la strada interna di accesso al Centro Commerciale, da nuove bretelle di accesso e di uscita dalla tangenziale e da una nuova pista ciclabile.

Verrà inoltre realizzato il Parco Pubblico sul lato est dell'ambito di S.U.E. con funzione di corridoio verde di collegamento tra il Parco agronaturale della Dora a sud e le aree a verde agricolo a nord della tangenziale.

Art. 2) OGGETTO

Oggetto del presente S.U.E. risulta l'area individuata a Catasto, Comune di Collegno, ai seguenti fogli:

- Foglio 3 mappali 77, 78 nella disponibilità del Comune di Collegno;
- Foglio 3 mappali 500, 555, 849, 851 nella disponibilità della Provincia di Torino;
- Foglio 4 mappale 506 e Foglio 3 mappali 384, 386, 395, 557 nella disponibilità della Società ATIVA;
- Foglio 3 mappali 848, 850 e Foglio 4 mappali 15, 16, 19, 20, 249, 250, 335, 337, 365, 500, 501, 503, e 507 nella disponibilità della Società IKEA.

I suddetti mappali sono compresi dal vigente P.R.G.C. e successive varianti nel Comparto n. 1 (I luoghi del lavoro nel territorio agricolo - Cascina Canonica) con destinazione urbanistica commerciale, a servizi ed infrastrutture.

In coerenza con la normativa del vigente P.R.G.C. e successive varianti, in particolare la

variante 7 parziale approvata in data 20 dicembre 2006 con Delibera del C.C. n° 127/2006, l'intervento di attuazione del S.U.E. prevede la cessione e quindi il trasferimento gratuito al Comune di Collegno, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, di aree ed opere realizzate sulle medesime e più precisamente:

- quota parte delle aree da destinare a parco-corridoio verde del parco agronaturale della Dora della superficie di mq. 47.810;

- quota parte delle aree destinate alla realizzazione della viabilità pari a mq. 11.950.

a servizi pari a mq. 37.802 quantificati secondo gli standards di legge.

E' inoltre previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, a favore del Comune di Collegno ed ai sensi dell'art. 21 ult. Co. della L.R. 56/77, delle seguenti aree:

- area a parcheggio per una superficie di mq. 37.802;

- area per la costituzione di una fascia verde di mitigazione ambientale parallela alla tangenziale pari a mq. 8.021.

Sono allegate al S.U.E. e ne fanno parte integrante le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.

Art. 3) NORME DI ATTUAZIONE (estratti del P.R.G.C. vigente)

Riportiamo di seguito le norme specifiche del P.R.G.C. vigente (variante 7) afferenti l'area:

Luogo di progetto: "Il Territorio Agricolo".

Ambito normativo: "luoghi del lavoro" che è definito come segue: "individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio".

Parametri relativi ai luoghi del lavoro nel territorio agricolo area Cascina Canonica:

- S.L.P. massima = 33.000 mq (di cui Sv massima = mq. 20.000)

- Rapporto di copertura Rc = 0,60 mq/mq

- Altezza massima edifici = 16 m

- Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m
- Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10m
- Distanze minime dai confini: Dc = 10 m
- Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della Slp
- Superficie permeabile all'interno del lotto: 15% della Sf

La modificazione del tessuto urbano
 Tabella relativa al comparto
 da attuare attraverso P.E.C.

Comparto n°1 (i luoghi del lavoro nel territorio agricolo – Area Cascina Canonica)

<u>Superficie del comparto</u>	mq. 186.450
Superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	mq. 55.857
Superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto di cui:	
- parco-corridoio verde del parco agronaturale della Dora	mq. 65.097
- parcheggio	mq. 37.802
- area privata assoggettata all'uso pubblico ai sensi dell'art. 21 Legge Regionale 56/77 per la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale (a manutenzione privata)	mq. 8.021
- area per sedime stradale	mq. 19.673
Totale superficie territoriale	mq. 186.450

Art. 4) CARATTERI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI E DISTRIBUTIVI DELL' INTERVENTO

La grande struttura di vendita non alimentare, della tipologia G-SE 4, è costituita da un unico edificio a pianta rettangolare il cui fronte principale è rivolto verso la Tangenziale.

A nord l'area confina con la Tangenziale di Torino, a sud con la fascia fluviale del canale Barolo, ad ovest con la viabilità di raccordo alla tangenziale.

L'area pertinenziale del lotto di intervento, collocata verso ovest, è affiancata da un'area a parco pubblico dislocata verso est in direzione della zona P.I.P..

L'impianto complessivo del progetto è generato dal programma del committente (IKEA) e dallo sforzo di far interagire il programma funzionale con il contesto esterno, caratterizzato dalla presenza dell'autostrada, delle vicine industrie ed edifici commerciali, della campagna antropizzata con i canali ed i filari di frassini, robinie ed acacie.

La nuova viabilità prevede la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'attuale svincolo della tangenziale sulla S.S. 24, comprensiva di tunnel di collegamento al futuro Ponte sulla Dora, che consente, tramite un "peduncolo" di collegamento, l'accesso all'ambito di S.U.E.. La viabilità interna al comparto prevede la realizzazione di una strada con sezione, in parte di 12 metri e marciapiede da 1,5 metri, e in parte di 7 metri e marciapiede da 1,5 metri. Detta viabilità corre per un tratto lungo la tangenziale e poi divide l'area dove verrà insediato l'edificio commerciale dal Parco-Corridoio verde ed infine si collega alla rotatoria su Via Venaria percorrendo il margine sud del comparto. Verrà inoltre potenziato il tratto della S.S.24 compreso tra la S.P. 176 e lo svincolo della tangenziale sulla S.S.24 e verrà adeguata la rotatoria su Via Venaria dove si innesta la viabilità interna del comparto. La strada interna all'ambito di S.U.E., nel tratto in cui costeggia il margine sud del comparto, verrà realizzata incassata rispetto al piano di campagna per un tratto di circa due metri e, per un secondo tratto corrispondente alla Cascina Canonica di circa cinque metri, per mitigare l'impatto sul corridoio verde del parco-agronaturale.

Il Parco Pubblico sul lato est dell'ambito di S.U.E. con funzione di corridoio verde di collegamento tra il Parco agronaturale della Dora a sud e le aree a verde agricolo a nord della tangenziale. Il parco avrà altresì la funzione di mitigare l'inquinamento acustico e visivo causato dalla tangenziale. Nell'ambito delle opere di sistemazione di questa area a verde è prevista la creazione di una passerella ciclo-pedonale a scavalco della viabilità di S.U.E., di una corona verde con piantumazioni disposte a forma di ellisse nonché la posa di alberature sul bordo tangenziale e della viabilità interna all'area che potrà essere utilizzata per attività di carattere ludico e ricreativo.

All'interno del S.U.E. verrà realizzata una pista ciclabile che, partendo dalla rotatoria di via Venaria attraversa il Parco-Corridoio verde, e costeggiando il Canale Barolo raggiungerà lo spigolo sud-ovest del comparto. La pista ciclabile è prevista con attraversamenti a raso della viabilità interna al S.U.E. e verrà realizzata in terra stabilizzata.

Il progetto dell'edificio è organizzato in un unico volume staccato dal suolo tramite i pilotis. In tal modo si ridurrà sensibilmente l'impatto dei parcheggi esterni riconducendo sotto il fabbricato la gran parte dei parcheggi pertinenziali.

Il piano di calpestio del piano terreno adibito a parcheggio corrisponde al piano di campagna esistente.

Il fabbricato è articolato su tre livelli:

- il piano terra a pilotis (quota + 0,00 m.);
- il piano rialzato (quota + 3,80 m.);
- il piano primo fuori terra (quota + 9,10 m.).

La copertura è collocata a quota + 15,40 m.

I caratteri distributivi dell'edificio prevedono la collocazione, al piano terra a pilotis, del parcheggio pertinenziale e della bussola di ingresso per il pubblico sul fronte nord parallelo alla tangenziale. Dalla bussola di ingresso si accede ai collegamenti verticali (scala mobile e tradizionale affiancate, ascensore) con il piano rialzato.

La superficie destinata alla vendita occupa gran parte del piano rialzato e parte del piano primo. Al piano rialzato è collocata la cosiddetta “area mercato” destinata all’esposizione dei prodotti. Sul lato opposto all’ “area mercato” è disposta la vasta “area vendita “ che si sviluppa a tutt’altezza. Al piano primo la zona vendita è sempre caratterizzata come “area mercato” per l’esposizione dei prodotti.

Le zone ai due livelli (+ 3,80 m. e + 9,10 m.) destinate alla vendita sono connesse tra di loro tramite una scala mobile, due scale tradizionali ed un vano contenente un doppio ascensore per disabili. Nell’ampia area ingresso al piano rialzato sono collocati anche i blocchi dei servizi igienici, compreso uno per i disabili, destinati al pubblico. Affiancano l’area di ingresso anche l’area giochi ed il bar.

La superficie lorda di pavimento dell’insediamento in progetto ammonta complessivamente a mq. 32.995 e risulta così suddivisa sui diversi livelli:

- mq. 22.287 al piano rialzato (quota + 3,80 m.);
- mq. 10.708 al piano primo (quota + 9,10 m.).

La superficie lorda di pavimento destinata alla vendita è pari a mq. 20.000.

Al piano rialzato sono definiti, oltre le aree dedicate alla vendita, una zona disimpegno parallela alla facciata principale oltre la barriera casse comprendente la bussola di uscita affiancata da un vano scala e da tre ascensori. All’esterno è previsto un terrazzo esterno a servizio della scala mobile e della scala tradizionale di ritorno al livello inferiore.

Nella zona immediatamente retrostante la facciata sud, in corrispondenza della fascia esterna dedicata alla logistica, sono individuati gli spazi di deposito interni per il ricevimento delle merci con le piattaforme (baie) di carico, un locale per la ricarica dei mezzi di movimentazione (muletti), il montacarichi e la scala di collegamento con il piano primo.

Al piano primo (quota + 9,10 m.) è prevista una zona di sbarco dei collegamenti verticali in prosecuzione della hall al piano terreno. Dall'area di sbarco si accede direttamente alla parte di zona vendita precedentemente descritta, ed al settore, disposto in senso longitudinale parallelamente alla facciata principale, destinato agli uffici, ai servizi per il personale e ad una tavola calda per il pubblico.

In dettaglio sono collocati in questo settore:

- una tavola calda-self service per il pubblico con i relativi servizi igienici dei quali uno per disabili;
- il deposito sedie;
- la zona cucina con i depositi e la cella frigorifera;
- il locale mensa per il personale;
- due blocchi di servizi igienici collegati agli spogliatoi del personale;
- una sala riposo per non fumatori e una sala riposo per fumatori;
- un vano scala ed un ascensore per disabili;
- uffici, archivio e sala riunioni.

Art. 5) ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'

Comune di Collegno (TO)

- Foglio 3 mappali 77-78 e strada comunale senza identificazione di mappale (con coerenze: foglio 3 mappali 850, 78, canale demaniale Barolo, 77, 848, 849, 555, 557) nella disponibilità del Comune di Collegno;
- Foglio 3 mappali 500, 555, 849, 851 nella disponibilità della Provincia di Torino;
- Foglio 3 mappali 384, 386, 395, 557 nella disponibilità della Società ATIVA;
- Foglio 4 mappale 506 nella disponibilità della Società ATIVA;
- Foglio 3 mappali 848 e 850 nella disponibilità della Società IKEA;
- Foglio 4 mappali 15, 16, 19, 20, 249, 250, 335, 337, 365, 500, 501, 503 e 507 nella disponibilità della Società IKEA.

Art. 6) CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie territoriale del presente Strumento Urbanistico Esecutivo è di mq. 186.450.

La superficie fondiaria (Sf) è di mq. 55.857.

Le aree a servizi ammontano a mq. 130.593 così ripartite:

- Superficie da dismettere a parco-corridoio verde
del Parco Agronaturale della Dora mq. 65.097
- Superficie a parcheggio mq. 37.802
- Area privata assoggettata all'uso pubblico per fascia verde mq. 8.021
- Area per sedime stradale mq. 19.673

Il rapporto di copertura previsto dal presente S.U.E. è 0,41 mq/mq, pertanto inferiore allo 0,60 consentito dalla variante 7 al vigente P.R.G.C.

La superficie lorda di pavimento complessiva prevista dal vigente S.U.E. è di mq. 32.995, pertanto inferiore a mq. 33.000 previsti dalla variante 7 del P.R.G.C.

Art. 7) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nel quadro dell'attuazione del presente Strumento Urbanistico Esecutivo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione come descritto dettagliatamente di seguito.

A1) Opere di urbanizzazione primaria FASE 1.

- Realizzazione parcheggio ad uso pubblico
- (non oggetto di scomputo) € 1.475.010,67
- Realizzazione di rotatoria in corrispondenza dello
svincolo del S.A.T.T. di Collegno Pianezza [S1] € 4.751.293,14
- Adeguamento della rotatoria all'intersezione
tra la SSP 24 e la SP 176 [R2] € 32.031,11

- Quota parte della Pista ciclabile
come da elaborati grafici € 102.711,39
- Viabilità pubblica interna all'interno
del comparto di intervento € 857.591,61
- Rete generale sottoservizi e illuminazione pubblica € 616.741,23

Totale FASE 1 €7.835.379,15

A2) Opere di urbanizzazione primaria FASE 2

- Potenziamento della S.S. 24 € 378.209,21
- Nuovo accesso dalla S.S. 24 mediante
anello e tunnel di collegamento € 986.216,17
- Completamento della Pista ciclabile € 201.903,17

Totale FASE 2 €1.566.328,55

Totale FASE 1 e FASE 2 €9.401.707,36

B) Opere di urbanizzazione secondaria.

- Realizzazione Parco € 229.910,21

C) Opere aggiuntive non previste dallo SUAP

- Adeguamento della rotatoria all'intersezione
di Via Spagna e SP 176 e nuovo innesto al
comparto commerciale € 61.611,20
- Modifica alla centralina del semaforo
di "ponte vecchio" in Collegno € 22.008,40
- Prolungamento manufatti afferenti il
Canale irriguo nord € 321.665,89
- Area a verde pubblico - fascia di mitigazione € 189.601,47

Totale Opere Aggiuntive C)

€ 594.886,96

TOTALE COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (A + B + C)

€10.226.504,87

Art. 8) CESSIONE E SUBORDINAZIONE ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE A SERVIZI

1. La proponente si impegna, una volta realizzate le opere poste a proprio carico:

- a cedere e quindi trasferire senza corrispettivo in denaro al Comune di Collegno, ai sensi dell'articolo 45 della L.R. 56/77, le aree e le relative opere sulle medesime realizzate e più precisamente:
 - parco-corridoio verde del parco agronaturale della Dora della superficie pari a mq. 47.810,00;
 - superficie per la viabilità pari a mq. 11.950,00;
- nonché ad assoggettare gratuitamente all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 21, ult. co., della L.R. 56/77, le seguenti aree:
 - area a parcheggio per una superficie di mq. 37.802,00;
 - area per la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale della superficie di mq. 8.021,00;

2. Complessivamente le aree in cessione ammontano a mq. 93.633 (oltre a mq 11.950,00 per la viabilità), quindi in quantità superiore a quanto previsto dall'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. 56/77 (100% della slp = mq 33.000) anche in relazione alla dotazione di parcheggi per grandi strutture di vendita, a termini della DCR 29.10.1999, n. 563-13414, espressamente richiamata nelle vigenti NTA del PRGC.

Art. 9) ALLACCIAMENTI ALLE RETI COMUNALI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La proponente si impegna a realizzare a propria cura e spese:

- allacciamento al collettore fognario pubblico a partire dalla strada Torino-Pianezza: la condotta correrà lungo la nuova strada all'interno del comparto;

- allacciamento alle reti esistenti dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas di città e telefoniche a partire dalla strada Torino – Pianezza: le condotte passeranno lungo la strada per i mezzi pesanti sul margine sud del comparto e raggiungeranno l'edificio nella zona ricevimento merci. La rete elettrica avrà inoltre una condotta lungo la strada interna all'ambito del S.U.E. per consentire l'illuminazione pubblica.

Art. 10) TEMPI PREVISTI PER L' ATTUAZIONE DEL S.U.E.

Nello schema di Convenzione si dispone che il presente Strumento Urbanistico Esecutivo ha durata di dieci anni, con decorrenza dalla data di perfezionamento per atto pubblico della Convenzione.

Art. 11) SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si precisa che in attuazione della Legge n. 13 del 09.01.1989 e della circolare esplicativa di cui al D.M. n. 236 del 14.01.1989, nel progetto esecutivo verranno previsti e predisposti accorgimenti tali da permettere l' accessibilità e/o la visibilità dell' edificio per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 12) RELAZIONE FINANZIARIA

12.1.- In applicazione del principio introdotto dalla Legge 28.01.1977, n. 10 (ora articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001) di equivalenza tra la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, nonché la valutazione sintetica degli stessi computata secondo le indicazioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 137 del 27.10.2005, IKEA, visto il regolamento allegato alla sopra citata deliberazione, si obbliga, per sé ed i suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a corrispondere al Comune l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione tra la stima analitica delle opere da realizzare e la valutazione sintetica con l'applicazione dei valori contenuti nelle tabelle del citato

regolamento.

12.2.- Per quanto attiene all'area oggetto della presente Convenzione gli oneri tabellari relativi alla urbanizzazione primaria vengono calcolati come segue:

- € 97,10/mq di s.l.p. di nuova costruzione e pari ad € **3.204.300,00** (mq. 33.000 x € 97,10/mq. = 3.204.300,00).

Per quanto attiene invece agli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati secondo la stima analitica riferita agli interventi della FASE 1 e della FASE 2, di cui ai precedenti paragrafi 3.1.b.- e 5.2.- della Convenzione, l'importo dei medesimi risulta pari ad € **7.926.697,03**.

Il sistema analitico, dunque, risulta il più vantaggioso per il Comune.

E' prevista, inoltre, la realizzazione a carico di IKEA di un parcheggio pubblico per un importo pari ad € **1.475.010,67**, non oggetto di scomputo.

12.3.- Per quanto attiene all'area oggetto della Convenzione gli oneri tabellari relativi alla urbanizzazione secondaria vengono calcolati come segue:

- € 17,21/mq. e pari ad € **567.930,00** (mq. 33.000 x € 17,21/mq. = € 567.930,00) per gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla s.l.p. di nuova costruzione e ristrutturazione.

Per quanto attiene invece agli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati secondo la stima analitica riferita agli interventi di cui alla lett. B dei paragrafi 3.1.b.- e 5.2.- della Convenzione, l'importo dei medesimi risulta pari ad € **229.910,21**.

Il sistema tabellare, dunque, risulta il più vantaggioso per il Comune.

Gli oneri tabellari, ammontano complessivamente, ai fini del calcolo del contributo aggiuntivo regionale ad € **3.772.230,00** (€ 3.204.300,00 + € 567.930,00 = € 3.772.230,00).

12.4.- Oltre ai suddetti contributi, parte dei quali assolti attraverso la procedura di scomputo, di cui all'articolo 7 della Convenzione, IKEA si impegna a:

- realizzare le opere aggiuntive non previste dallo SUAP di cui alla lettera C degli articoli 3 e 5 della Convenzione, per un importo pari ad € **594.886,96**
- corrispondere, ai sensi degli articoli 8 e 19 del Regolamento di applicazione degli oneri di urbanizzazione, gli oneri indotti e i contributi integrativi per grandi opere, adeguamento edifici pubblici e contributo Ponte sulla Dora, secondo il seguente schema:

Oneri indotti ex art. 8 del Regolamento di applicazione degli oneri di urbanizzazione

20% valore analitico delle urbanizzazioni primarie

€1.585.339,41 (€ 7.926.697,03 x 20% = € 1.585.339,41);

Contributi integrativi

€ 17,66/mq. x mq. 33.000 di Superficie Lorda di Pavimento

€ 582.780,00

per complessivi **€2.168.199,41**

che vengono stabiliti forfetariamente in **€3.500.000,00** e, dunque in misura maggiore rispetto a quanto previsto dalle norme regolamentari richiamate, venendo la maggior differenza versata quale contributo per la realizzazione del ponte sulla Dora;

- corrispondere, il contributo aggiuntivo *ex art. 17, comma 4 ter*, della deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29/10/1999, come modificata dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 347-42514 del 23/12/2003 nella misura compresa tra il 30 e il 50% degli OO.UU. calcolati in forza dei valori tabellari comunali, e da ultimo, determinato dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 21 – 4844 del 18 gennaio 2007 nella percentuale del 38% degli OO.UU., che verrà determinato con separato atto e da versarsi nei trenta giorni antecedenti alla attivazione della struttura commerciale di IKEA;

- corrispondere, l'indennizzo dovuto al Comune, a fronte della integrale traslazione della superficie fondiaria di cui alle lettere q e r delle premesse della Convenzione, a soddisfacimento del pubblico interesse connesso alla creazione di un qualificante "polmone verde", stabilito forfetariamente in **€280.000,00**;

- corrispondere al Comune la somma relativa alla applicazione del ribasso del 15% sul valore delle opere urbanizzative - calcolato secondo computo metrico - ai sensi dell'articolo 3, ultimo comma, del Regolamento per il calcolo e l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, dedotta la somma da portare a scomputo, in favore di IKEA, per oneri di sicurezza, nonché il valore delle opere aggiuntive di cui alla lettera C dei paragrafi 3.1.b.- e 5.2.- della Convenzione, secondo il seguente schema:

Valore opere da realizzare in via diretta	€ 10.226.504,87
di cui opere aggiuntive non previste dal SUAP	€ 594.886,96
Valore opere parcheggio pubblico non oggetto di scomputo e non assoggettate a ribasso del 15% e sicurezza del 2%	€ 1.475.010,67
Valore opere su cui applicare il ribasso del 15% e sicurezza del 2% (primaria analitica e opere aggiuntive)	€ 8.751.494,20

Entità del ribasso del 15%	€ 1.312.724,13
Entità sicurezza del 2%	€ <u>175.029,88</u>
Totale dovuto al Comune	€ 542.807,29
(€1.312.724,13 - € 175.029,88 (sicurezza 2%) - € 594.886,96 (valore Opere aggiuntive) = € 542.807,29)	

12.5.- Per quanto sopra esposto il quadro finanziario complessivo si riepiloga come segue:

A) Opere di urbanizzazione primaria complessive	€ 9.401.707,70
da portare a scomputo	€ 7.926.697,03
da realizzare direttamente non oggetto di scomputo	€ 1.475.010,67
Totale	€ <u>9.401.707,70</u>

B) Opere di urbanizzazione secondaria	€ 567.930,00
da portare a scomputo	€ 229.910,21

C) Opere aggiuntive non previste dal SUAP	€ 594.886,96
---	--------------

D) Conguaglio oneri di urbanizzazione secondaria	€ 338.019,79
--	--------------

E) Ribasso ex articolo 3 u.c. del Regolamento oneri	€ 542.807,29
---	--------------

F) Oneri e contributi ex articoli 8 e 19 del Regolamento oneri e contributo ponte sulla Dora	€ 3.500.000,00
--	----------------

H) Indennizzo creazione "Polmone Verde"	€ <u>280.000,00</u>
---	---------------------

Totale da versare al Comune di Collegno (lettere D,E,F e G)	€ 4.660.827,08
--	-----------------------

12.6.- L'importo indicato di € 4.660.827,08 verrà corrisposto al Comune secondo i criteri fissati dal relativo Regolamento e precisamente in quattro rate di cui la prima, pari al 40% dell'intera somma, all'atto del rilascio del permesso di costruire l'edificio, la seconda pari al 30% dell'intera somma a sei mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire l'edificio, la

terza pari al 20% dell'intera somma a dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire l'edificio e la quarta pari al 10% dell'intera somma a diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire l'edificio.

Il contributo aggiuntivo regionale verrà versato nei termini di cui al precedente paragrafo 6.4, terzo alinea della Convenzione, secondo le modalità che verranno stabilite dalla Regione Piemonte.

12.7.- Qualora, al momento del rilascio del permesso di costruire o in caso di rinnovo del medesimo, il Comune avesse approvato importi degli oneri di urbanizzazione secondaria più elevati, gli oneri stessi saranno aggiornati in aumento.