

Comune di Varese

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI CONFERITE DAL DOCUMENTO DI PIANO
DEL VIGENTE PGT COMUNALE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE
"AT05 – EX AERMACCHI"

piuarch.

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, DA ASSUMERSI IN
CONFORMITA' ALLE PREVISIONI CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI
PIANO DEL VIGENTE PGT COMUNALE

Relazione Economica Finanziaria e Quadro Economico

02	05.05.2023	INTEGRAZIONI PII PER ADOZIONE
01	28.02.2023	INTEGRAZIONI PII PER ADOZIONE
00	04.08.2022	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
REV.	DATA	DESCRIZIONE

INDICE

1. PREMESSA	3
2. CALCOLO ONERI E CONTRIBUTI COMUNALI	5
2.1 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	5
2.1.1 Oneri di urbanizzazione primaria	5
2.1.2 Oneri di urbanizzazione secondaria	6
2.2 Costo di Costruzione	7
2.3 Calcolo della Quota Perequativa	8
3. VALORE DELLE OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	10
3.1 Valore delle Opere pubbliche di urbanizzazione PRIMARIA FUNZIONALI all'intervento e a SCOMPUTO degli oneri dovuti	10
3.2 Valore delle Opere pubbliche di urbanizzazione SECONDARIA a SCOMPUTO degli oneri dovuti	11
3.2 Valore delle Opere pubbliche INTIMAMENTE CONNESSE ALL'EDIFICAZIONE PRIVATA	12
4. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEGLI ONERI E DELLE OPERE PUBBLICHE	13
4.1 TABELLA RIASSUNTIVA ONERI E CONTRIBUTI	13
4.2 TABELLA RIASSUNTIVA VALORE OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO	13
4.3 TABELLA RIASSUNTIVA VALORE OPERE INTIMAMENTE CONNESSE ALL'EDIFICAZIONE PRIVATA NON A SCOMPUTO	14
4.4 CONCLUSIONI	14
5. QUADRO ECONOMICO	15
5.1 STATO DI FATTO	15
5.2 STATO DI PROGETTO	16
5.3 MERCATI DI RIFERIMENTO	18
5.4 APPROCCI DI VALUTAZIONE	18
5.4.1 Foglio "Q.E._PLURIPERIODALE"	18
5.4.2 Foglio "STANDARD_PARCHEGGI_ONERI"	19
5.4.3 Foglio "ANALISI SENSITIVITÀ"	20
5.5 CONCLUSIONE: ESITI DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA	21

1. PREMESSA

La presente Relazione Economica-Finanziaria e Quadro Economico (Modello Economico-Finanziario) è posta a corredo della proposta di Programma Integrato di Intervento conforme al PGT (di seguito anche solo "PII") per l'Ambito di Trasformazione AT05 "EX-Aermacchi": in particolare, la proposta di PII cui la presente Relazione Economica - Finanziaria accede è finalizzato ad attuare le previsioni edificatorie e funzionali conferite al suddetto Ambito di Trasformazione dal vigente PGT del Comune di Varese, la cui disciplina urbanistica è contenuta nel Documento di Piano e, segnatamente, nella Scheda d'Ambito "AT05".

La relazione si sviluppa in quattro parti principali:

1. CALCOLO ONERI E CONTRIBUTI COMUNALI
relativa al calcolo degli oneri e contributi dovuti all'amministrazione;
2. VALORE OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE
relativa ad illustrare i valori di stima delle opere pubbliche previste dal PII;
3. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEGLI ONERI E DELLE OPERE PUBBLICHE
volto a quantificare e rapportare i valori delle opere pubbliche a scomputo degli oneri dovuti;
4. QUADRO ECONOMICO
relativo alla valutazione economico-finanziaria complessiva dell'intervento in recepimento delle linee guida indicate dalla LR 18/2019 e del D.gr. 28 Dic 2022 - n XI/7729.

Ciò posto, la proposta di PII cui è annessa la presente Relazione è conseguente all'intervenuta approvazione e stipula - tra l'Amministrazione Comunale di Varese ed il Soggetto Proponente, società Tigros S.p.A. - dell'Atto di Negoziazione previsto dall'art. 8 dell'elaborato "*Direttive, Linee Guida e Prescrizioni*" del Documento di Piano (DP_02).

In particolare, il suddetto Atto di Negoziazione ha formato oggetto di approvazione giusta deliberazione G.C. n. 139 del 27.6.2022 ("*Programma Integrato di Intervento Area Trasformazione del Documento di Piano PAT05 Area Ex Aermacchi - Via Sanvito Silvestro. Approvazione Documento di Negoziazione*"), cui ha fatto seguito la relativa stipula, intervenuta in data 19.7.2022. Si precisa che sia la citata deliberazione G.C. n. 139/2022 che l'Atto di negoziazione stipulato tra le Parti sono annessi alla proposta di PII cui il presente elaborato accede.

A seguito del deposito formale di istanza di P.I.I. avvenuta in data 05.08.2022 (PGN. 92556 del 05.08.2022), la successiva interposta istruttoria tecnica e negoziazione e vista anche la Nota alla Giunta comunale da parte dell'assessore all'urbanistica con oggetto "Attuazione degli accordi di cui al Documento di Negoziazione sottoscritto in data 19.07.2022 (PGN.84486 del 19.7.2022). Comunicazioni e richiesta di istruzioni", si dà atto che i valori assunti per la definizione della stima sommaria dei costi e degli oneri finanziari relativi al PII in oggetto tengono conto dei seguenti:

1. Costo analitico delle opere di urbanizzazione primaria funzionali. A tal riguardo, si precisa che è previsto lo scomputo del valore delle opere di urbanizzazione primaria previste in cessione indistintamente dall'intero contributo di costruzione dovuto;
2. Costo analitico delle opere di urbanizzazione secondaria precisando che il valore realizzativo di dette opere formerà oggetto di scomputo indistintamente dall'intero contributo di costruzione dovuto;
3. Costo analitico delle ulteriori opere intimamente connesse all'edificazione privata previste dal PII. A tal riguardo si precisa che le suddette opere oggetto di asservimento all'uso pubblico sono previste NON A SCOMPUTO degli oneri dovuti;
4. Calcolo della quota perequativa obbligatoria da Scheda di Ambito calcolata al netto delle aree adibite a servizi in eccedenza che generano diritti. Il valore parametrico di conversione Opera/Volume è determinato dalle Direttive 2023 allegate alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21/12/2022;

5. Stima parametrica del costo di costruzione determinato attraverso valori parametrici estratti dal Prezzario "Tipologie Edilizie" DEI.
6. Calcolo degli oneri, quota perequativa obbligatoria e costo di costruzione del Centro Sportivo Privato indistintamente sia per la parte di interesse privato che pubblico.

I valori determinati in questa sede si intendono come valori di massima che potranno subire variazioni in fase di presentazione di richiesta di rilascio di titolo edilizio abilitativo per la realizzazione dei progetti edilizi, in correlazione alle effettive SdP ivi dedotte.

2. CALCOLO ONERI E CONTRIBUTI COMUNALI

2.1 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

La relativa quantificazione di detto importo deriva dal computo delle Superfici di Piano ("SdP") destinate in progetto alle funzioni qui di seguito elencate, che contraddistinguono la proposta di Programma Integrato di Intervento:

- commerciale per Media Struttura di Vendita (MSV 3° Livello);
- attività para-commerciale e di artigianato di servizio (AdS);
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- attività direzionali e terziarie;
- attività sportive private di interesse pubblico e di interesse privato.

Le "SdP" delle suddette destinazioni funzionali sono state moltiplicate per gli importi delle tariffe vigenti, così come riportate nella tabella degli oneri contenuta nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 13.11.2014, ridotte del 60% in applicazione di quanto disposto dall'art. 44, comma 8 della LR 12/2005, come modificato dalla LR 18/2019 di incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana (quale quello contenuto nella proposta di PII).

2.1.1 Oneri di urbanizzazione primaria

Qui di seguito si riporta il valore degli oneri calcolati di urbanizzazione primaria calcolati secondo le tariffe contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 13.11.2014 (allegata in appendice), ridotti per effetto delle disposizioni legislative e normative sopra richiamate.

Tipo di intervento: AT (Ambito di Trasformazione)

Importi degli Oneri di urbanizzazione primaria secondo destinazione d'uso in previsione:

COMMERCIALE - Urbanizzazione I	€ 115,64
PARACOMMERCIALE / SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE (commerciale/EV) - Urbanizzazione I	€ 80,95
DIREZIONALE - Urbanizzazione I	€ 92,51
ATTIVITA' SPORTIVE - Urbanizzazione I	€ 11,80

Calcolo Oneri di Urbanizzazione Primaria			
<u>Funzioni</u>	<u>€/mq</u>	<u>SdP (mq)</u>	<u>SdPxCosto Unitario</u>
Commerciale - Media Struttura di Vendita (MSV 3° Livello)	115,64	3602	416.535,28 €
Paracommerciale - Artigianato di Servizio (2 Unità)	80,95	151	12.223,45 €
Somministrazione al Pubblico di Alimenti e Bevande	80,95	489	39.584,55 €
Direzionale/Terziario	92,51	4311	398.810,61 €
Attività Sportive (di interesse Pubblico e Privato)	11,80	9619	113.504,20 €
TOTALE			980.658,09 €
TOTALE oneri di urbanizzazione primaria			
<i>Riduzione del 60% secondo normativa regionale (art.44, Comma 8 LR/12/2005)</i>			392.263,24 €

2.1.2 Oneri di urbanizzazione secondaria

Qui di seguito si riporta il valore degli oneri calcolati di urbanizzazione primaria calcolati secondo le tariffe contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 13.11.2014 (allegata in appendice), ridotti per effetto delle disposizioni legislative e normative sopra richiamate.

Tipo di intervento: AT (Ambito di Trasformazione)

Importi degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le destinazioni d'uso in previsione:

COMMERCIALE - Urbanizzazione II	€ 69,30
PARACOMMERCIALE / SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE (Commerciale/EV) - Urbanizzazione II	€ 48,51
DIREZIONALE - Urbanizzazione II	€ 55,44
ATTIVITA' SPORTIVE - Urbanizzazione II	€ 7,70

Calcolo Oneri di Urbanizzazione Secondaria			
<u>Funzioni</u>	<u>€/mq</u>	<u>SdP (mq)</u>	<u>SdPxCosto Unitario</u>
Commerciale - Media Struttura di Vendita (MSV 3° Livello)	69,30	3602	249.618,60 €
Paracommerciale - Artigianato di Servizio (5 Unità)	48,51	151	7.325,01 €
Somministrazione al Pubblico di Alimenti e Bevande	48,51	489	23.721,39 €
Direzionale/Terziario	55,44	4311	239.001,84 €
Attività Sportive (di interesse Pubblico e Privato)	7,70	9619	74.066,30 €
TOTALE			593.733,14 €
TOTALE oneri di urbanizzazione secondaria			
Riduzione del 60% secondo normativa regionale (art.44, Comma 8 LR/12/2005)			237.493,26 €

Complessivamente, dunque, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolato con le riduzioni di cui all'art. 44, comma 8 della LR 12/2005 ammonta ad **€ 629.756,49** (= € 392.263,24 + € 237.493,26).

2.2 Costo di Costruzione

La determinazione del contributo relativo al **Costo di Costruzione** viene stimato attraverso parametri estratti dal **Prezzario "Tipologie Edilizie" DEI**.

Nel prospetto finale relativo al calcolo del Costo di costruzione vengono riportati i risultati finali derivanti dal valore effettivo del costo di costruzione.

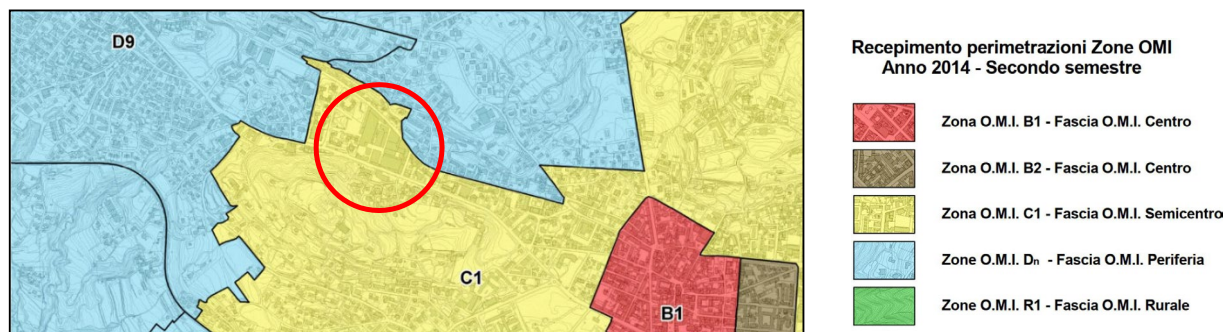
Come si evince anche dal seguente prospetto, l'analisi è stata condotta applicando dei parametri divisi per nuova costruzione e ristrutturazione. L'esercizio commerciale di media struttura di vendita ha un costo unitario di nuova costruzione pari ad **€/mq 1.027,00** e ad **€/mq 970,40** per le superfici in ristrutturazione, mentre le attività paracommerciali/artigianato di servizio e l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande hanno un costo unitario di nuova costruzione pari ad **€/mq 1.329,00** ; il valore unitario per la realizzazione degli spazi dedicati alle attività direzionali e terziarie ammonta ad **€/mq 1.400,00**, mentre quello di nuova costruzione per il centro sportivo risulta pari ad **€/mq 913,00** e ad **€/mq 1631,00** per la ristrutturazione.

I valori ottenuti sono riportati nella tabella seguente:

Calcolo Costo di Costruzione - (Valori parametrici DEI)						
<u>FUNZIONI</u>	<u>SdP</u> <u>[m2]</u>		<u>Valore parametrico DEI</u> <u>[€/mq]</u>		<u>Importo parziale</u> <u>[€]</u>	
	<u>Nuovo</u>	<u>Ristrutturazione</u>	<u>Nuovo</u>	<u>Ristrutturazione</u>	<u>Nuovo</u>	<u>Ristrutturazione</u>
COMMERCIALE						
Media Struttura di Vendita (MSV 3° Livello)	2452,00	1150,00	1.027,00 €	970,40 €	2.518.204,00 €	1.115.960,00 €
Paracommerciale - Artigianato di Servizio (5 Unità)	151,00	-	1.329,00 €	-	200.679,00 €	0,00 €
Somministrazione al Pubblico di Alimenti e Bevande	489,00	0,00	1.329,00 €	-	649.881,00 €	0,00 €
DIREZIONALE						
Direzionale/Terziario	4311,00	0,00	1.400,00 €	-	6.035.400,00 €	0,00 €
ATTIVITA' SPORTIVE						
Centro Sportivo (di interesse Pubblico e Privato)	5986,00	3633,00	913,00 €	1.631,00 €	5.465.218,00 €	5.925.423,00 €
TOTALE Valore di costruzione per categoria					14.869.382,00 €	7.041.383,00 €
						<u>Totale</u>
TOTALE Valore di Costruzione						21.910.765,00 €
TOTALE Valore di costruzione scontato del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione art. 43, comma 2-quater, LR 12/2005						10.955.382,50 €
TOTALE Costo di costruzione 10% del Valore di Costruzione						1.095.538,25 €

2.3 Calcolo della Quota Perequativa

Il calcolo della quota perequativa avviene attraverso le analisi O.M.I. incluse nelle "DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL P.G.T. (VALORI DELLE AREE, MONETIZZAZIONE PARCHEGGI, PARAMETRO DI CONVERSIONE OPERE/VOLUME COMPENSATIVO) ANNO 2023". I parametri di riferimento sono ricavati dalla Tabella 6 dell'Allegato A - alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21/12/2022. L'area si trova in Zona O.M.I.C1 - Fascia Semicentro.



Estratto "Recepimento perimetrazioni Zone O.M.I. - Anno 2014 - secondo semestre"

Calcolo Volume Quota Perequativa			
Secondo la scheda d'ambito AT-05 "Ex-Aermacchi"			
<u>Destinazioni d'uso</u>	<u>SdP (mq)</u>	<u>H Teorica</u>	<u>Volume Teorico (mc)</u>
COMMERCIALE			
Media Struttura di Vendita (MSV 3° Livello)	3.602		
Paracommerciale - Artigianato di Servizio (5 Unità)	151		
Somministrazione al Pubblico di Alimenti e Bevande	489		
<u>Totale Volume Commerciale</u>	4.242	3	12.726
<u>TOTALE VOLUME DI PEREQUAZIONE Commerciale</u>			4.242
DIREZIONALE			
Direzionale/Terziario	4.311		
<u>Totale Volume Direzionale</u>	4.311	3	12.933
<u>TOTALE VOLUME DI PEREQUAZIONE Direzionale</u>			4.311
ATTIVITA SPORTIVE			
Centro Sportivo (di interesse Pubblico e Privato)	9.619		
<u>Totale Volume Centro Sportivo</u>	9.619	3	28.857
<u>TOTALE VOLUME DI PEREQUAZIONE Attività Sportive</u>			9.619
<u>TOTALE VOLUME DI PEREQUAZIONE</u>			18.172
<u>Volume di perequazione = 1/3 della volumetria</u>			

Calcolo Diritti Edificatori Reperiti da Aree	
<u>Aree adibite a servizi</u>	<u>Aree mq</u>
Aree adibite a servizi di Progetto	14.640
Aree a servizi da Piano	13.475
Aree in eccedenza che generano diritti	1.165
<u>Totale Volume Diritti Generati da Aree (Area x Altezza Urbanistica 0,3)</u>	349,50
TOTALE VOLUME DIRITTI EDIFICATORI	17.822,50
da Generare con opere o da acquisire dal registro comunale	
<u>(Volume di perequazione - Diritti Generati da Aree)</u>	

Calcolo Valore Parametrico di Conversione				
Valori O.M.I. - Tabella 06 Deliberazione n.73 21/12/2022 - Allegato A				
<u>Destinazioni d'uso</u>	<u>Valore Tabella 6 €/mq</u>	<u>Ripartizione generazione aree %</u>	<u>Aree ripartite mq</u>	<u>Valore unitario €/mq</u>
<i>Zona O.M.I. C1 / Fascia O.M.I. Semi-Centro</i>				
Valore Commerciale	137,95			
Valore Terziario	103,63			
COMMERCIALE	137,95	23,34	4159,77	573.840,48 €
DIREZIONALE/TERZIARIO	103,63	23,72	4227,50	438.095,51 €
ATTIVITA SPORTIVE (di interesse Pubblico e Privato)	137,95	52,94	9435,23	1.301.590,19 €
<u>Totale Volume Diritti Edificatori</u>			17.822,50	
TOTALE COSTO DI PEREQUAZIONE				2.313.526,18 €

Calcolo e raffronto valore opere in progetto/valore minimo opere richiesto

Valore parcheggi in progetto: €. 527.914,76 (raso) + €. 4.922.764,00 (autorimessa) = €. 5.450.678,76

Superficie parcheggi in progetto: mq. 3.307 ++ mq. 10.171 (autorimessa) = mq. 13.478
 €. 5.450.678,76 / mq. 13.478 = €/mq. 404,41 (costo medio parcheggi in progetto)
 mq. 10.900 (sup. minima parcheggi) x €. /mq. 404,41 = €. 4.408.069,00 (valore dotazione minima servizi)

€ 2.313.526,18 (valore d.e. da reperire con opere) + €. 4.408.069,00 (valore dotazione minima servizi) = €. 6.721.595,18 (valore minimo opere da realizzare per ricevere, a compensazione, i diritti edificatori corrispondenti alle q.p. mancante).

Opere in progetto: €. 9.915.187,18

(Corridoio Ecologico e Parco Vellone €. 1.021.025,87 +Parcheggio asservito interrato €. 4.922.764,00 + interventi sul lotto 1 €. 965.672,69 + miglioramento idraulico €. 1.623.636,90 + ciclabile Monguelfo-Sanvito €. 501.488,65 + opere PUMS €. 115.186,83 + urbanizzazioni lotto 2 €. 343.022,04 + bonifiche lotto 2 €. 422.390,20);

Raffronto opere in progetto / valore minimo opere richiesto:

opere in progetto € 9.915.187,18 > € 6.721.595,18 valore minimo richiesto

3. VALORE DELLE OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

3.1 Valore delle Opere pubbliche di urbanizzazione PRIMARIA FUNZIONALI all'intervento e a SCOMPUTO degli oneri dovuti

Il seguente prospetto stima il valore di costruzione delle opere pubbliche di urbanizzazione PRIMARIA, suddivise in opere di urbanizzazione interne al Lotto 1, opere di urbanizzazione interne al Lotto 2, opere relative al miglioramento idraulico del Torrente Vellone e opere viabilistiche esterne all'Ambito di Trasformazione AT-05 - Ex Aermacchi in coerenza con gli obiettivi del PUMS. Gli importi sono stati estrapolati dall'elaborato "Computo Metrico Estimativo", allegato alla proposta di PII.

Le opere di urbanizzazione primarie interne al Lotto 1 comprendono la realizzazione su terreno di proprietà comunale delle sistemazioni delle strade perimetrali, del Parco Vellone, le sistemazioni temporanee a verde delle aree pertinenziali insistenti sull'area del futuro edificio comunale e quelle delle aree destinate a parcheggio pubblico del futuro edificio comunale. Come concordato con l'amministrazione, le "sistemazioni temporanee a verde delle aree pertinenziali dell'edificio comunale" prevedono una sistemazione a verde di base a prato naturale seminato. Quelle interne al Lotto 2, comprendono, analogamente, le sistemazioni delle strade perimetrali e la realizzazione del Corridoio Ecologico e della porzione est del Parco Vellone.

A queste si aggiungono le opere viabilistiche esterne al comparto in attuazione degli obiettivi del PUMS così di seguito suddivise:

1. Opere Viabilistiche in coerenza con gli obiettivi del PUMS su Via Crispi, Via Sanvito e Via Castoldi.
2. Nuovo Percorso ciclabile su Via Sanvito e Via Monguelfo

Il percorso ciclabile potrà essere realizzato anche per stralci funzionali e indipendenti come indicato nell'elaborato 433-AR-PII-GF-016-00 - "Coordinamento Opere di Urbanizzazione":

- Stralcio 1 - tratto antistante l'area di intervento;
- Stralcio 2 - prolungamento fino a via Casati;
- Stralcio 3 - prolungamento fino a via Crispi/Monguelfo;
- Stralcio 4 - prolungamento fino a via XXV Aprile.

Per una descrizione in dettaglio delle suddette opere si rimanda agli elaborati grafici specialistici "Opere di adeguamento stradale", ai capitoli specifici della "Relazione Tecnica" (433-AR-PII-RR-RT-01) e alla "Relazione percorsi ciclabili in progetto" (433-VT-PII-RR-RPC-01).

Le suddette opere si qualificano come funzionali all'intervento e sono previste a scomputo degli oneri dovuti ai sensi del DPR.380/2001 Art 16 c.2. Si rimanda al Capitolo 4 - Prospetto Riepilogativo - di questa relazione per le sommatorie totali.

Si fa presente che il valore delle Opere di Urbanizzazione Primaria funzionali all'intervento e a scomputo degli oneri dovuti sono inferiori alla soglia comunitaria di 5.382.000,00 € (D.lgs. 50/2016 "Codice Appalti" Art.35 e successive direttive UE).

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
FUNZIONALI all'intervento e a SCOMPUTO degli oneri dovuti - DPR.380/2001 Art.16 c.2	
<i>Tipo Opere</i>	<i>Valore opere €</i>
Lotto 1	
Opere Viabilità al contorno del Lotto 1 - sistemazione strade perimetrali	32.523,54 €
Parco Vellone (su area di Proprietà Comunale)	232.374,77 €
Sistemazioni temporanee aree pertinenziali futuro edificio comunale	21.724,19 €
Area a parcheggio pubblico futuro edificio comunale	43.529,02 €
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA LOTTO 1	330.151,52 €
Lotto 2	
Opere Viabilità al contorno del Lotto 2 - sistemazione strade perimetrali	343.022,04 €
Parco Vellone (Cessione)	708.042,84 €
Corridoio Ecologico (Cessione)	312.983,03 €
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA LOTTO 2	1.364.047,91 €
Torrente Vellone	
Opere di miglioramento idraulico del Torrente Vellone - Lotto 1	231.347,85 €
Opere di miglioramento idraulico del Torrente Vellone - Lotto 2	1.392.289,05 €
TOTALE OPERE TORRENTE VELLONE	1.623.636,90 €
Opere Viabilistiche in coerenza con gli obiettivi del PUMS	
Opere Viabilistiche in coerenza con gli obiettivi del PUMS	115.186,83 €
Pista Ciclabile in coerenza con gli obiettivi del PUMS - Via Sanvito/Monguelfo	
1. Stralcio 1 - Area intervento	106.942,41 €
2. Stralcio 2 - Prolungamento fino a Via Casati	68.945,44 €
3. Stralcio 3 - Prolungamento fino a Via Crispi/Monguelfo	142.019,80 €
4. Stralcio 4 - Prolungamento fino a Via XXV Aprile	183.581,01 €
Totale Pista Ciclabile Via Sanvito/Monguelfo	501.488,65 €
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PUMS	616.675,48 €
TOTALE VALORE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO	
3.934.511,81 €	
<i>Il valore delle Opere di Urbanizzazione Primaria funzionali all'intervento e a scomputo degli oneri dovuti è inferiore alla soglia comunitaria di 5.382.000,00 € (D.lgs. 50/2016 "Codice Appalti" Art.35 e successive direttive UE)</i>	

3.2 Valore delle Opere pubbliche di urbanizzazione SECONDARIA a SCOMPUTO degli oneri dovuti

Il seguente prospetto determina il valore di costruzione delle opere pubbliche di urbanizzazione secondaria. Dette opere comprendono:

1. LOTTO 1: Demolizioni parcheggio esistente, demolizioni Parco pubblico esistente, demolizioni edificio comunale esistente e relative opere di bonifica
2. LOTTO 2: Opere di bonifica (amianto)

Le suddette opere sono previste a scomputo degli oneri dovuti ai sensi del DPR.380/2001 Art 16 c.2. Si rimanda al Capitolo 4 - Prospetto Riepilogativo - per le modalità e le sommatorie totali.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	
A SCOMPUTO degli oneri dovuti	
<i>Tipo Opere</i>	<i>Valore opere €</i>
<u>Lotto 1</u>	
Demolizioni parcheggio, parco pubblico ed edificio comunale	635.521,17 €
<u>Lotto 2</u>	
Opere di bonifica (Amianto)	422.390,20 €
<u>TOTALE VALORE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE A SCOMPUTO</u>	<u>1.057.911,37 €</u>

3.2 Valore delle Opere pubbliche INTIMAMENTE CONNESSE ALL'EDIFICAZIONE PRIVATA

Oltre alle Opere pubbliche di Urbanizzazione Primaria e Secondaria sono previste una serie di opere che si qualificano come intimamente connesse all'edificazione privata (D.Lgs. 50/2016 Art.63). Le suddette si prevedono in asservimento e non a scomputo degli oneri dovuti. Il seguente prospetto determina il loro valore di costruzione.

Detto opere comprendono la realizzazione di:

1. Parcheggio Pubblico a raso (insistente sul solaio del piano interrato) di n.65 posti auto
2. Parcheggio Pubblico interrato per n.225 posti auto
3. Parcheggio Pubblico interrato Centro Sportivo Privato di interesse Pubblico per n.151 posti auto
4. Piazza/Sistemazioni esterne e viabilistiche di pertinenza dell'edificio
5. Verde di pertinenza - Parco Nord
6. Verde di pertinenza - Corridoio Ecologico

OPERE INTIMAMENTE CONNESSE ALL'EDIFICAZIONE PRIVATA	
In ASSERVIMENTO e NON a SCOMPUTO - D.Lgs. 50/2016 Art.63	
<i>Tipo Opere</i>	<i>Valore opere €</i>
<u>Lotto 2</u>	
Parcheggio pubblico interrato per n.225 posti auto	2.780.580,00 €
Parcheggio interrato Centro Sportivo Privato di interesse Pubblico per n.151	2.142.184,00 €
Parcheggio a raso per n.65 posti auto	527.914,76 €
Piazza/Sistemazioni esterne e viabilistiche di pertinenza dell'edificio	584.266,10 €
Verde di pertinenza - Parco Nord	201.060,61 €
Verde di pertinenza - Corridoio Ecologico	41.669,17 €
<u>TOTALE VALORE OPERE CONNESSE, IN ASSERVIMENTO E NON A SCOMPUTO</u>	<u>6.277.674,64 €</u>

4. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEGLI ONERI E DELLE OPERE PUBBLICHE

4.1 TABELLA RIASSUNTIVA ONERI E CONTRIBUTI

La stima degli importi complessivi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria del contributo del costo di costruzione, della quota perequativa vengono riportati nella seguente tabella riassuntiva.

Tabella riassuntiva degli oneri - Area AT-05	
<i>Tipo oneri</i>	<i>Valore €</i>
Oneri di Urbanizzazione Primaria	392.263,24 €
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	237.493,26 €
Contributo Costo di Costruzione	1.095.538,25 €
Quota Perequativa	2.313.526,18 €
TOTALE ONERI	4.038.820,92 €

4.2 TABELLA RIASSUNTIVA VALORE OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO

Si riporta nella seguente tabella riassuntiva la sintesi della stima del valore delle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale basate sul proposto progetto preliminare che si propone di realizzare nel contesto dello strumento di programmazione negoziata finalizzato alla rigenerazione dell'Ambito di Trasformazione "Ex Aermacchi". Le suddette opere sono previste a scomputo degli oneri dovuti. Si fa presente che il valore delle Opere a Scomputo è superiore agli oneri dovuti.

TOTALE VALORE OPERE A SCOMPUTO	
<i>Tipo Opere</i>	<i>Valore opere €</i>
Opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo	3.934.511,81 €
Opere di Urbanizzazione Secondaria a scomputo	1.057.911,37 €
TOTALE VALORE OPERE A SCOMPUTO (PRIMARIA + SECONDARIA)	4.992.423,18 €
<i>Il valore delle Opere a Scomputo (Primaria + Secondaria) è superiore agli oneri dovuti:</i>	
4.038.820,92 € (Oneri Dovuti) < 4.992.423,18 € (Valore Opere a Scomputo - Primaria + Secondaria)	

4.3 TABELLA RIASSUNTIVA VALORE OPERE INTIMAMENTE CONNESSE ALL'EDIFICAZIONE PRIVATA NON A SCOMPUTO

Si riporta di seguito i valori totali delle opere intimamente connesse all'edificazione privata in asservimento e non a scomputo.

TOTALE VALORE OPERE NON A SCOMPUTO	
<i>Tipo Opere</i>	<i>Valore opere €</i>
Opere intimamente connesse all'edificazione privata - Parcheggi	5.450.678,76 €
Opere intimamente connesse all'edificazione privata - Sistemazioni esterne	826.995,88 €
<u>TOTALE VALORE OPERE NON A SCOMPUTO (OPERE INTIMAMENTE CONNESSE)</u>	6.277.674,64 €

4.4 CONCLUSIONI

Dalle precedenti tabelle riassuntive emerge che il valore delle Opere pubbliche di urbanizzazione PRIMARIA e SECONDARIA a scomputo sono superiori agli oneri dovuti:

4.038.820,92 € (Oneri Dovuti) < 4.992.423,18 € (Valore Opere a Scomputo - Primaria + Secondaria)

Inoltre, si evince che il totale delle Opere pubbliche di urbanizzazione PRIMARIA e SECONDARIA e delle Opere INTIMAMENTE CONNESSE ALL'EDIFICAZIONE PRIVATA in asservimento all'uso pubblico ammonta ad una cifra complessiva di:

11.270.097,82 €

I valori determinati in questa sede si intendono come valori di massima che potranno subire variazioni in fase di presentazione di richiesta di rilascio di titolo edilizio abilitativo per la realizzazione dei progetti edilizi, in correlazione alle effettive SdP ivi dedotte.

5. QUADRO ECONOMICO

La presente sezione della relazione economica finanziario accompagna il Modello Economico-Finanziario (Quadro economico) per la verifica di fattibilità di rigenerazione urbana (ai sensi dell'art. 8 bis L.R. 12/05 introdotto dalla L.R. 18/19) relativo all'intervento di PII in oggetto riguardante l'attuazione delle previsioni di piano (PGT) dell'area "AT-05 "ex Aermacchi". La relazione è stata redatta anche in recepimento delle aggiuntive linee guida contenute nella D.gr. 28 Dic 2022 - n XI/7729.

5.1 STATO DI FATTO

Come già descritto nella Relazione Tecnica allegata all'istanza di PII, a cui si rimanda per eventuali approfondimenti, l'Ambito di Trasformazione (AT05) "Ex Aermacchi" ha estensione pari a circa mq. 38.000, risultando ubicato nel quadrante centrale del territorio comunale di Varese, ad una distanza di circa 1,5 km dal centro storico. Il perimetro dell'Ambito di Trasformazione confina su tutti i fronti con il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) a prevalente destinazione residenziale e solo parzialmente a destinazione commerciale e a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale. L'intervento si suddivide in due distinti Lotti Funzionali:

- Lotto Funzionale 1 di proprietà Comunale per un'estensione di mq 7.206 mq
- Lotto Funzionale 2 di proprietà del proponente, Tigros S.p.a. per un'estensione di: mq 30.74

Le aree in oggetto sono identificate al Foglio 906 del Catasto Terreni del Comune di Varese/G. In particolare, esse risultano catastalmente contraddistinte nei termini che seguono:

- Lotto funzionale 1 (di proprietà del Comune di Varese): mappali n. 2934, n. 4739, n. 4740, n. 4741 e n. 4742;
- Lotto funzionale 2 (di proprietà della Tigros S.p.A.): mappale n. 273.

Si dà atto che entrambi i Lotti in cui si articola la proposta di PII sono attraversati dal corso del Torrente Vellone, che risulta – per la maggior parte del tratto – tombinato; detto corpo idrico, appartenente al Demanio Pubblico dello Stato, insiste su aree ricomprese nel suddetto Ambito di Trasformazione per un'estensione pari a circa mq. 1.677,00 e, segnatamente, per circa mq. 530,00 a valere sulle aree del Lotto 1 (di proprietà comunale) e per circa mq. 1.147 a valere sulle aree del Lotto 2 (di proprietà della società Tigros S.p.A.). Si precisa che il tratto a cielo libero del torrente Vellone è catastalmente individuato come area demaniale, contraddistinta al Foglio 6, mappale n. 3379.

Allo stato, il compendio immobiliare risulta occupato dai capannoni (ove veniva svolta la pregressa attività produttiva) versanti in stato di abbandono e di obsolescenza funzionale risultanti in una volumetria lorda esistente di 106.780,70 mc. Si rimanda alla Relazione delle Consistenze dello Stato di Fatto, allegata all'istanza di PII, per i dettagli delle consistenze degli edifici esistenti.



Foto aerea dello stato di fatto degli immobili insistenti sul Lotto 1

Alcuni degli immobili all'interno del Lotto 2 sono oggetto di vincolo apposto con Decreto n. 0031649-A del 17 dicembre 2021, ovverosia l'Hangar del 1915, la Torre dell'Acqua, l'Hangar del 1952 e le aree di collegamento tra loro. Si riporta di seguito la planimetria allegata al vincolo.

Indagini preliminari di parte, rilevano la contaminazione dell'area in oggetto del PII. Si è quindi reso necessario la predisposizione del Piano di Caratterizzazione ai sensi del D.Lgs 152/06 titolo V, depositato presso le autorità competenti in data 21.11.2022 ed approvato in data 20.01.2023 N. Protocollo: 0008453 Fascicolo: 2022/125. Si rimanda allo stesso per approfondimenti.



Estratto del decreto di vincolo - planimetria degli immobili sottoposti a vincolo monumentale diretto su base catastale

5.2 STATO DI PROGETTO

Il progetto di riqualificazione del sito è, nel suo complesso, finalizzato a pervenire alla complessiva rigenerazione del compendio immobiliare, assicurando al tempo stesso la preservazione e la rifunzionalizzazione degli immobili oggetto di vincolo apposto con Decreto n. 0031649-A del 17 dicembre 2021, ovverosia dell'Hangar del 1915, della Torre dell'Acqua, dell'Hangar del 1952 e delle aree di collegamento, dando in tal modo vita ad un assetto urbanistico, funzionale e distributivo basato sul recupero ed il riuso degli edifici e dei manufatti costituenti memoria storica della pregressa città delle fabbriche.

La proposta di PII prevede l'insediamento sul Lotto 2 di un nuovo complesso multifunzionale integrante gli immobili oggetti di vincolo con le seguenti destinazioni funzionali:

- Media Struttura di Vendita (MSV di 3° Livello)
- Para commerciale/Artigianato di Servizio
- Somministrazione al Pubblico di Alimenti e Bevande
- Attività Direzionali e Terziarie
- Centro Sportivo Privato di interesse Pubblico (Convenzionato)
- Centro Sportivo Privato

Per quanto riguarda il Lotto 1 (di proprietà comunale), come indicato dall'amministrazione, si prevede la sagoma planivolumetrica indicativa del nuovo edificio comunale calcolato secondo la massima capacità edificatoria potenziale realizzabile sul lotto in questione.

La proposta di PII prevede, per il reperimento delle superfici minime adibite a servizi e per attuare gli obiettivi di Scheda d'Ambito e del PUMS, una significativa dotazione di opere pubbliche, di cui solo una parte oggetto di previsto scomputo. In particolare, la proposta di programmazione integrata contempla l'approntamento dei seguenti interventi:

a. Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento e di previsto scomputo

Lotto 1

- Opere Viabilità al contorno del Lotto 1 - sistemazione strade perimetrali;
- Parco Vellone (su area di Proprietà Comunale);
- Sistemazioni temporanee aree pertinenziali edificio comunale;
- Area a parcheggio pubblico futuro edificio comunale.

Lotto 2

- Opere Viabilità al contorno del Lotto 2 - sistemazione strade perimetrali;
- Parco Vellone (Cessione);
- Corridoio Ecologico (Cessione).

Torrente Vellone

- Opere di miglioramento idraulico del Torrente Vellone.

Opere Viabilistiche in coerenza con gli obiettivi del PUMS

- Opere Viabilistiche in coerenza con gli obiettivi del PUMS;
- Pista Ciclabile in coerenza con gli obiettivi del PUMS - Via Sanvito/Monguelfo:
 - a. Stralcio 1 - Area intervento;
 - b. Stralcio 2 - Prolungamento fino a Via Casati;
 - c. Stralcio 3 - Prolungamento fino a Via Crispi/Monguelfo;
 - d. Stralcio 4 - Prolungamento fino a Via XXV Aprile.

b. Opere di urbanizzazione secondaria di previsto scomputo

Lotto 1

- Opere di bonifica, opera di demolizione parcheggio, parco pubblico ed edificio comunale esistenti.

Lotto 2

- Opere di bonifica amianto
- Opere di bonifica generali

c. Opere intimamente connesse all'edificazione privata di previsto asservimento

Lotto 2

- Parcheggio a raso n.65 posti auto;
- Parcheggio pubblico interrato per n.225 posti auto;
- Parcheggio pubblico interrato Centro Sportivo per n.151;
- Piazza/Sistemazioni esterne di pertinenza dell'edificio
- Verde di pertinenza dell'edificio - Parco Nord;
- Verde di pertinenza dell'edificio - Corridoio Ecologico;

In aggiunta alle suddette opere pubbliche si prevedono opere pertinenziali private relative al nuovo complesso funzionale insistente al lotto 2, così definite:

- Parcheggi Pertinenziali Privati (in assolvimento alla dotazione L. 122/89) per n. 100 posti auto
- Area carico/scarico edificio polifunzionale
- Percorsi pedonali e carrai edificio polifunzionale

5.3 MERCATI DI RIFERIMENTO

Considerando la posizione geografica dell'area in oggetto del PII ai fini della valutazione economica finanziaria sono stati presi come riferimento principale i valori indicati dal bollettino prezzi Ingegneria Edilizia del collegio Ingegneri e Architetti di Milano per quanto riguarda i costi di realizzazione e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili" del 2022, con riferimento alla città di Varese zona "centro/Casbeno", edita a cura della Camera di Commercio di Varese, integrati poi con il valore medio di mercato attuale del Centro Città di Varese per quanto riguarda i valori di vendita

Si sottolinea inoltre che tutte le opere dovranno essere eseguite in immobili esistenti con vincolo della Sovrintendenza delle Belle Arti. Da qui ne deriva che i costi sono giustificati dalle enormi difficoltà nel ristrutturare ed ampliare degli immobili esistenti, trasformandoli da vecchi opifici industriali in medie strutture di vendita, centro sportivo e nuovi uffici.

5.4 APPROCCI DI VALUTAZIONE

Il modello economico finanziario "semplificato" allegato alla presente relazione costituisce "studio di fattibilità urbanistica ed economica finanziaria" di cui all'art.8bis c.1 d) della l.r. 12/05. La struttura di calcolo alla base della valutazione economico-finanziaria, elaborata dai proponenti e condivisa con l'amministrazione comunale, ricostruisce lo scenario del PII e si sviluppa in sei fogli di calcolo Excel, predisposti dall'amministrazione, tra loro legati da un insieme di formule di sviluppo.

5.4.1 Foglio "Q.E. PLURIPERIODALE"

Consiste in un Quadro Economico calcolato con il criterio pluri-periodale (criterio finanziario) nel quale viene considerata la remunerazione del capitale investito utilizzando il valore finanziario del tempo e applicando la formula del Valore Attuale per sommare i flussi di cassa futuri attualizzati al "tempo zero" (cioè oggi) con un tasso che esprime il livello di rischio dell'operazione immobiliare.

Nel foglio vengono raccolti:

1) I dati di input derivanti dalla soluzione progettuale oggetto della proposta di PII:

- a) Costi di investimento necessari per lo sviluppo immobiliare (dati accertabili tramite fatture, documenti fiscali o definiti con stima):
 - i) acquisto area (lotto 2);
 - ii) demolizioni immobili esistenti (lotto 2);
 - iii) bonifica amianto e generale (lotto 2);
 - iv) edificazione delle opere di interesse privato comprensive delle relative realizzazioni pertinenziali (aree carico/scarico, percorsi pedonali e carrai, posti auto pertinenziali – tutti relativi al lotto 2);
 - v) contributi urbanistici (quota perequativa, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione);
 - vi) interventi di interesse pubblico (opere pubbliche e funzionali del comparto attuativo);
 - vii) soft costs (allacciamenti a reti e servizi, spese tecniche, imprevisti, intermediazione per la vendita).
- b) Ricavi:

- i) percepibili dalla vendita delle opere di interesse privato previste nel PII, distintamente in base a ciascuna delle diverse destinazioni d'uso e relative realizzazioni pertinenziali (parcheggio pertinenziale privato);
- c) Il time-planning:
 - i) per tutti i costi e i ricavi viene indicata la pianificazione temporale dei flussi di cassa distribuiti nel tempo espressa con la percentuale prevista in ogni periodo - annualità (celle distinte con contorno di colore verde).
 - ii)
- 2) I calcoli dei flussi di cassa e il calcolo dei risultati finanziari:
 - a) Vengono calcolati gli importi per le voci di ricavo e di costo previsti in ogni periodo - annualità (celle distinte con contorno di colore blu) sulla base delle percentuali previste dal time-planning al precedente punto c).
 - b) Viene calcolato il costo del capitale (tasso annuale WACC): consiste nel minimo rendimento accettato da tutti i conferenti capitale (proprio e finanziato dalle banche) in relazione al rischio dell'operazione di sviluppo immobiliare (rischio urbanistico-progettuale, normativo, ambientale, di esecuzione, finanziario, di mercato, liquidità, ecc....).
 - c) Viene determinato il flusso operativo sulla base della differenza delle voci di ricavo e di costo previsti in ogni periodo di riferimento che viene stabilito in una "annualità" (celle distinte con carattere di colore blu).
 - d) Viene definito il Net Present Value (NPV) o Valore Attuale Netto (VAN) corrispondente al "flusso operativo attualizzato", calcolato sulla base del flusso operativo di ogni periodo (annualità) con un tasso di attualizzazione corrispondente al WACC (indicato al precedente punto a). L'importo qui determinato costituisce il plus valore dell'operazione di sviluppo immobiliare.
 - e) Viene determinato l'Internal Rate of Return (IRR) o Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del flusso operativo dell'operazione di sviluppo immobiliare. La presenza di un IRR superiore al costo del capitale WACC consente una prima verifica di sostenibilità dell'intervento in quanto l'operazione si dimostra più vantaggiosa del rendimento minimo accettato da tutti i conferenti capitale in relazione al rischio.
 - f) Viene calcolato il periodo di rientro o Pay Back Period (PBP), sulla base del flusso operativo cumulato di ogni periodo (annualità), che consente di valutare il numero di anni necessario per compensare l'investimento attraverso flussi positivi.
 - g) Nel caso venga introdotta una quota di beneficio pubblico viene calcolato l'NPV netto corrispondente al "flusso operativo attualizzato" calcolato sulla base del flusso operativo netto (al netto del beneficio pubblico allocato con una propria temporizzazione di ogni periodo - annualità) con un tasso di attualizzazione corrispondente al WACC (indicato al precedente punto b)). L'importo qui determinato costituisce il plus valore dell'operazione di sviluppo immobiliare al netto del beneficio pubblico. La congruenza del valore ottenuto conferma la convenienza per l'operatore immobiliare e la fattibilità complessiva finale.
 - h) Viene determinato l'Internal Rate of Return (IRR netto) o Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del flusso operativo "netto" (al netto del beneficio pubblico) dell'operazione di sviluppo immobiliare. Per confermare la "solidità" economica e finanziaria dell'intervento occorre verificare che sia ancora presente un adeguato margine rispetto al valore del WACC (indicato al precedente punto b)).
 - i) Viene calcolato il periodo di rientro o Pay Back Period al netto del beneficio pubblico (PBP netto), sulla base del flusso operativo cumulato "netto" di ogni periodo (annualità);
- 3) Richiamo delle partite contabili per la Pubblica Amministrazione:

Vengono raccolti in modo sintetico gli impegni previsti dal PII a favore del Comune individuati nel modello finanziario, coerentemente con quanto condiviso e disciplinato dalla convenzione urbanistica del PII e calcolati nei capitoli precedenti di questa relazione:

 - a) Valori di superfici e importi delle opere necessarie per reperire la quota perequativa richiesta.
 - b) Importo degli oneri di urbanizzazione.
 - c) Importo indicativo del costo di costruzione.

5.4.2 Foglio "STANDARD PARCHEGGI ONERI"

È il foglio di supporto al Quadro Economico nel quale, oltre al richiamo dei dati del tessuto di PGT, vengono indicati i calcoli delle dotazioni richieste e dei "contributi urbanistici" utilizzati nelle verifiche finanziarie:

- a. Calcolo dotazioni standard richieste ai sensi del PdS e le dotazioni a Parcheggio (pubblico e privato ai sensi del PGT P.d.S. e P.d.R. e normativa nazionale L122/89 Tognoli) necessari per le funzioni in progetto (n° posti auto e mq. della superficie).
- b. Calcolo dell'importo corrispondente alla quota perequativa richiesta. Viene anche richiamata la verifica dell'eventuale previsione di reperimento dei diritti edificatori all'interno del comparto attraverso la "compensazione" (in attuazione del combinato disposto degli art.16 c.8 DdP, art. 15 P.d.S. e art.12 P.d.R.) di aree ed opere previste in misura avente valore eccedente alle dotazioni minime prescritte dal PGT e quantificati in applicazione delle "Direttive per la valorizzazione delle aree e parametro di conversione opere - volume" approvate annualmente dal Consiglio Comunale con apposita delibera
- c. Calcolo degli oneri di urbanizzazione richiesti in base alle funzioni in progetto applicando le tariffe comunali (che già prevedono valori ridotti in considerazione della congiuntura economica e in rapportato al Piano dei Servizi - deliberazione C.C. 63 del 13.11.2014 - con esclusione delle riduzioni riportate in calce alla tabella ad essa allegata quando superate dalla legge Regionale 18/2019) e le riduzioni introdotte dalla L.R. 18/2019: (art. 43 c. 2 quater) per interventi in ambiti di rigenerazione, (Art. 44 c.8) per ristrutturazione (anche demolizione-ricostruzione e/o diversa sagoma). Ai sensi dell'art.44 c.4 della L.R. 18/19 possono essere scomputati anche i costi di bonifiche e gestione sostenibile acque meteoriche ora inquadrate come opere di urbanizzazione secondarie.
- d. Calcolo del contributo sul costo di costruzione richiesto in base alle funzioni in progetto applicando le riduzioni introdotte dalla L.R. 18/2019 (art. 43 c.2 quater e art. 48 c.6) per interventi di ristrutturazione (anche demolizione/ricostruzione).
La "deduzione" del contributo sul Costo di Costruzione per le "opere aggiuntive al fabbisogno delle funzioni in previsione", introdotta all'art. 46 c.1 bis, è una possibilità che può essere applicata solo da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di negoziazione. Si annota che già il sottoscritto Atto di Negoziazione (PGN.84486 del 19.7.2022) ne prevedeva lo scomputo come anche che la comunicazione alla Giunta Comunale da parte dell'Assessore alla rigenerazione urbana, alla mobilità e alle infrastrutture del 17.10.2022 ne richiedeva espressamente la possibilità.

5.4.3 Foglio "ANALISI SENSITIVITÀ"

L'analisi di sensitività viene effettuata ipotizzando la variazione in aumento o in riduzione del valore di alcuni parametri ritenuti critici e osservando le conseguenze in termini di risultati finanziari ed economici, stabilendo pertanto i margini di variabilità massima tollerati per gli indicatori economici e finanziari (il rapporto tra WACC e IRR).

A fronte di una variazione prestabilita di alcuni parametri si desumono pertanto informazioni utili per governare l'incertezza, nonché la possibile perdita di sostenibilità dell'investimento.

5.5 CONCLUSIONE: ESITI DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA

Il Modello Economico Finanziario è stato elaborato sulla base di uno schema sperimentale del "Modello economico-finanziario semplificato o Quadro Economico", predisposto dal Comune di Varese e condiviso con il proponente, ai sensi dell'art.43 comma 2 quater e art.90 LR 12/05 come modificata dall'art.9 comma 2 della LR 18/19, e che accompagna e riporta secondo le modalità suddette le quantificazioni e i valori relativi alla suddetta istanza di Programma Integrato di Intervento.

Il modello considera:

- **ACQUISTO AREA**

Costo sostenuto dal proponente per l'acquisto dell'area in oggetto del PII. L'area del Lotto 2 è di proprietà del soggetto attuatore Tigros S.p.a.; si riporta il costo sostenuto per l'acquisto dell'area. Per quanto riguarda il Lotto 1 di proprietà comunale e le aree anch'esse di proprietà pubblica interessate dagli interventi viabilistici e di attuazione degli obiettivi del PUMS non si sono stimati costi in quanto se ne prevede la conferma dell'esistente assetto proprietario pubblico. Gli interventi non riguardano aree di soggetti terzi;

- **SPESE NOTARILI + TASSE**

I costi sostenuti, da parte dell'operatore, relativamente alla parcella del notaio rogante e alle imposte da versare per l'acquisto dell'area. Si riporta il valore ricompreso nel totale del costo sostenuto per l'acquisto dell'area;

- **DEMOLIZIONI**

Costo sostenuto, da parte dell'operatore, per la demolizione degli edifici ed altre strutture esistenti all'interno del comparto necessarie secondo le previsioni del P.I.I.

Per quanto riguarda la demolizione degli edifici non sottoposti a vincolo insistenti sul lotto 2 il relativo importo viene stimato: in mc 192.407 x €/mc 7,00 = 1.250.645,5 €

Il PII prevede la demolizione dell'attuale edificio comunale insistente sul lotto 1. I relativi costi, stimati nel Computo Metrico Estimativo di Massima allegato all'istanza di PII sono considerati come Opere di Urbanizzazione Secondaria. Si rimanda al capitolo 3 di questa relazione per eventuali approfondimenti;

- **BONIFICA AREA**

Il costo da sostenere da parte dell'operatore per la bonifica dell'area di PII in precedenza sede di attività inquinanti. L'importo delle Bonifiche Amianto del Lotto 2 è ricavato dal capitolato di appalto della "Ecotekc Bonifiche" che sia allega in appendice alla presente relazione, con importo pari a 422.390,00 €. Si nota che il costo della bonifica dell'area è compreso nelle opere di urbanizzazione secondaria. Si rimanda al capitolo 3 di questa relazione per eventuali approfondimenti.

- **BONIFICA SOTTOSUOLO (NON A SCOMPUTO)**

Costo da sostenere per la bonifica del sottosuolo con importo pari a 276.800,00 €.

- **EDIFICAZIONE OPERE DI INTERESSE PRIVATO**

Costo da sostenere, da parte dell'operatore, per gli interventi di realizzazione dei nuovi edifici distinto per le seguenti voci:

- Edificazione Complesso Multifunzionale: i valori indicati relative alle SdP di progetto, distinti per funzione proposta, sono desunti attraverso parametri estratti dal Prezzario "Tipologie Edilizie" DEI, considerando le tipologie più consimili. Si distinguono le parti di ristrutturazione da quelle di nuova costruzione;
- Aree pertinenziali esterne. Stima ottenuta parametricamente utilizzando i valori tipologici desunti dal Prezzario "Tipologie Edilizie" DEI;

- **ONERI E CONTRIBUTI URBANISTICI**

Calcolo degli oneri e contributi comunali dovuti. Si richiama il conteggio sviluppato nei fogli STANDARD_PARCHEGGI_ONERI" e dagli sviluppi dei calcoli riportati nel capitolo 3 della presente relazione a cui si rimanda per le modalità e le normative applicate;

- **INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO**

Quantificazione del costo da sostenere, da parte dell'operatore per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale ai fini delle dotazioni minime delle superficie a servizi ed in attuazione delle prescrizioni di Scheda d'ambito e degli obiettivi del PUMS. Si rimanda al capitolo 4 della presente relazione per l'assetto del costo delle opere i cui valori descritti sono desunti dal Computo Metrico Estimativo allegato all'istanza del PII in oggetto.

- **SOFT COSTS**

- **ALLACCIAMENTO A RETI E SERVIZI:** costo da sostenere, da parte dell'operatore, nel progetto di P.I.I. proposto, per gli allacciamenti ai pubblici servizi quali: energia elettrica, acqua, metano, fognatura, telefono. L'Importo viene stimato applicando un importo forfettario di € 3.000 per ognuno degli allacciamenti previsti nei nuovi edifici (si ipotizza il numero parametrico di allacciamenti pari a 36).
- **SPESE TECNICHE:** costo da sostenere, da parte dell'operatore relativamente a "spese tecniche" inerenti alla consulenza tecnica, i rilievi, la progettazione, la sicurezza in fase di progettazione, la direzione lavori, la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, la contabilità, i collaudi vari. L'importo viene stimato forfettariamente applicando una aliquota pari al 7 % dell'imponibile dato dalla somma dei costi precedentemente indicati per la bonifica dell'area, le demolizioni, l'edificazione dei fabbricati (esclusi gli oneri urbanistici tabellari che, per loro natura, non possono rientrare tra le spese tecniche menzionate in precedenza), le urbanizzazioni previste e direttamente correlate-funzionali all'intervento privato, gli allacciamenti a reti e servizi.
- **IMPREVISTI:** costo da sostenere, da parte dell'operatore relativamente a spese per imprevisti. L'Importo viene stimato forfettariamente applicando una aliquota pari al 2 % dell'imponibile dato dalla somma dei costi precedentemente indicati alle voci: bonifica dell'area, demolizioni, edificazione fabbricati (esclusi gli oneri urbanistici tabellari che, per loro natura, non possono rientrare tra gli imprevisti), urbanizzazioni del Masterplan e direttamente correlate-funzionali all'intervento privato, allacciamenti a reti e servizi, spese tecniche.
- **INTERMEDIAZIONE PER LA VENDITA:** costo da sostenere, da parte dell'operatore, relativo all'intervento di un intermediario immobiliare che, verosimilmente, verrebbe chiamato per procurare la vendita della SLP realizzabile secondo le massime potenzialità previste dal piano. Per consuetudine, l'ammontare dell'importo riconosciuto per tale attività da parte del venditore corrisponde al 2% del valore degli immobili oggetto di compravendita (vedi ricavi da vendita opere di interesse privato).

- **RICAVI DA VENDITA OPERE DI INTERESSE PRIVATO**

Stima dei ricavi percepibili, da parte dell'operatore, attraverso la vendita delle SdP realizzabili secondo le potenzialità del piano in progetto.

Considerando la posizione dell'isolato all'interno del territorio comunale, si sono presi come riferimento i valori presenti nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" del 2022, con riferimento alla città di Varese zona "centro/Casbeno", edita a cura della Camera di Commercio di Varese, integrati con il valore medio di mercato attuale del Centro Città di Varese, in considerazione della localizzazione del comparto e delle specifiche caratteristiche delle destinazioni in progetto (MSV III Livello, Struttura sportiva, Terziario di elevate prestazioni), nonché della collocazione in un ambito di nuova rigenerazione urbanistica e ambientale con formazione di una nuova polarità rilevante.

- **TASSO DI ATTUALIZZAZIONE - COSTO DEL CAPITALE**

Il Tasso di Attualizzazione è il valore rappresentativo del rendimento atteso da tutte le risorse confluite nell'intervento ed è individuabile nel "costo medio ponderato del capitale" (Tasso annuale - WACC) (*Weighted Average Cost of Capital*) ovvero una media ponderata del costo del capitale proprio e del costo del capitale di debito (netto dell'effetto fiscale) determinato secondo la seguente formula:

$$WACC = k_d * D\% + k_e * E\%$$

dove:

- k_d = costo del Debito
- $D\%$ = quota relativa del Debito
- k_e = costo dell'Equity
- $E\%$ = quota relativa dell'Equity

I tassi di "Debito" ed "Equity" sono stati forniti dalle società proponenti durante l'implementazione del modello susseguitosi nell'ambito della negoziazione, considerando i fattori di rischio presenti nell'investimento di sviluppo immobiliare: rischio ambientale, rischio normativo, rischio dimensionale e rischio ambientale/culturale.

COSTO DEL CAPITALE	
tipo capitale	tasso di sconto
DEBITO (CAPITALE BANCARIO)	6,00%
EQUITY (CAPITALE PROPRIO)	9,00%
% DEBITO	60,00%
% EQUITY	40,00%
TASSO ANNUALE – WACC	7,20%

• TIME PLANNING

Il time planning ricostruisce la distribuzione nel tempo dei costi e dei ricavi stimati per l'operazione immobiliare e per ciascuno espressa da un valore percentuale del loro importo previsto in ogni periodo (annualità) in coerenza agli intervalli temporali definiti con la convenzione urbanistica del PII.

La somma dei costi e ricavi costituisce i flussi di cassa che, applicando il criterio che considera il valore finanziario del tempo, vengono convertiti in flussi equivalenti utilizzando il tasso di attualizzazione.

• BILANCIAMENTO DELL'OPERAZIONE DI TRASFORMAZIONE

Il modello economico finanziario ha consentito di verificare che non ricorre l'esigenza/opportunità di bilanciare ulteriormente l'operazione di trasformazione urbanistica, modulando ulteriormente in riduzione gli impegni "contributivi" dell'operatore verso il Comune.

Un Internal Rate of Return (IRR) pari al 11,37% maggiore del WACC 7,20%, consente una stima positiva circa la sostenibilità economica dell'intervento.

RISULTATI SENZA BENEFICIO PUBBLICO	TOTALE COSTI	TOTALE	45.116.517
	TOTALE RICAVI	TOTALE	47.600.990
	FLUSSO OPERATIVO		2.484.473
	FLUSSO OPERATIVO ATTUALIZZATO	NPV	€. 821.787
	TASSO INTERNO DI RENDIMENTO	IRR	11,37%
	FLUSSO OPERATIVO CUMULATO		
	PERIODO DI RIENTRO	PBP	anni 4
	BENEFICIO PUBBLICO: QUOTA DEL PLUS-VALORE PARI AL:	0%	0,00 €.
	ULTERIORI RISORSE PRIVATE ESTERNE	0,00 €.	% 100%
	ULTERIORI RISORSE PUBBLICHE ESTERNE	0,00 €.	% 100%
RISULTATI CON BENEFICIO PUBBLICO / CON RISORSE ESTERNE			2.484.472,53
	FLUSSO OPERATIVO (AL NETTO DEL BENEFICIO PUBBLICO)		
	FLUSSO OPERATIVO ATTUALIZZATO (AL NETTO DEL BENEFICIO PUBBLICO)	NPV netto	€. 821.787
	TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (AL NETTO DEL BENEFICIO PUBBLICO)	IRR netto	11,37%
	FLUSSO OPERATIVO CUMULATO (AL NETTO DEL BENEFICIO PUBBLICO)		
	PERIODO DI RIENTRO (AL NETTO DEL BENEFICIO PUBBLICO)	PBP netto	anni 4

- **BENEFICIO PUBBLICO**

Non essendo il Piano in Variante, il Beneficio Pubblico è da riscontrare sulla realizzazione delle opere previste dalla relativa Scheda d'Ambito del PGT.

- **PARTITE CONTABILI**

Come indicato nel capitolo 4 della presente relazione gli importi relativi alle opere pubbliche di interesse generale sono superiori e consentono l'assolvimento tramite scomputo e deduzione degli importi previsti per Oneri e contributi urbanistici comunali.

ALLEGATI

Alla Relazione Economica Finanziaria

1. Quadro Economico (redatto sulla base del modello Excel fornito dall'amministrazione)
2. Tabella Valore oneri di urbanizzazione – Delibera Consiglio Comunale n.63 del 13.11.2014
3. "Direttive per la valorizzazione di aree/opere e parametro di conversione opere – volume anno 2023"
4. Quotazione Bonifiche Amianto

Quadro Economico - Modello PLURIPERIODALE (redatto sull base del modello fornito dall'amministrazione)

PARTITE CONTABILI PER LA P.A.

COMUNE DI VARESE
 Programma Intergrato di Intervento "AT05 - ex Aermacchi"
 Quadro Economico - Calcolo Oneri (redatto sull base del modello fornito dall'amministrazione)

SVILUPPO DATI DEL TESSUTO						DATI STATO DI FATTO				
TESSUTO	St.	St.trasf.	It. vol.	Vol.progetto	Q.P.	SC	RC	H.max	vol.	It. vol
AT05	30.794,00	30.794,00	1,77	54.516,00	0,33	26.393	0,86		245.995	7,99

destinazioni d'uso

sdv

%

vol.

area servizi richiesta

art.9 PdS

mq.

art.9 PdS

quota park pubb.

mq.

n°

art.8 PdR - art. 16 c.6 PdS

pubb.

mq.

n°

priv.

mq.

n°

Tognoli

mq.

n°

parcheggi richiesti

pubb.

mq.

n°

priv.

mq.

n°

mc.

mc.

mq.

mq.

n°

mq.

n°

mq.

n°

mq.

n°

Edif. pubblico - Lotto 1

0

residenza

0%

0

residenza conv.

0%

0

terziario-direzionale

24%

12.933

4.311

strutture sanitarie

0%

0

industriale

0%

0

commerciale

vicinato (<250)

453

1%

453

113

MSV I° livello (250-600)

0

0%

0

MSV II° livello (600-1250)

0

0%

0

MSV III° livello (1250-2500)

7.425

20%

10.806

5.403

GSV (>2500)

0%

0

SPORT PRIV.

2.653

17%

9.423

2.670

SPORT CONV.

36%

19.434

6.478

somministrazione <101 mq. sdp

0%

0

somministrazione <301 mq. sdp

0%

0

somministrazione >300 mq. sdp

3%

1.467

978

turistico-ricettivo

posti letto:

0

0%

0

spettacolo

posti a sedere:

0

0%

0

100%

54.516

13.475

LOTTO 1

0

0

0

0

0

0

0

LOTTO 2

13.475

6.737

26%

10.900

43%

2.300

9%

4.017

16%

10.900

43%

3.163

9%

OPERE DI INTERESSE PUBBLICO IMPORTO STIMATO				
OPERE	SUP. PREVISTA	COSTI	IMPORTI AMMESSI PER VERIFICA Q.PEREQUATIVA	IMPORTI AMMESSI ALLO SCOMPUTO ONERI
	mq. - n°	€/mq.	€.	€.
OPERE ASSERV. COMPUTO STANDARD - Parc.mix65+piazza+CORRIDOIO+PARCOn (Lotto 2)	9.743		1.354.910,64	NON COMPUTATO ONERI ASSERVITE
OPERE CESSIONE COMPUTO STANDARD - Corrid.Eco+ParcoVellone (Lotto 2)	4.897		1.021.025,87	NON COMPUTATO ONERI ASSERVITE
	14.640			
PARCHEGGIO ASSERVITO INTERATO 225 - mix (Lotto 2)	5.745		2.780.580,00	NON COMPUTATO ONERI ASSERVITE
PARCHEGGIO ASSERVITO INTERATO 161 - sport (Lotto 2)	4.426		2.142.184,00	NON COMPUTATO ONERI ASSERVITE
INTERVENTI DEMOL-COSTR. SUL LOTTO COMUNALE - Via Foresto-Tornatore (Lotto 1)			965.672,69	965.672,69
MIGLIORAMENTO IDRAULICO TORRENTE VELLONE			1.623.636,90	1.623.636,90
CICLOPEDONALE ESTERNA AL COMPARTO P.I.I. (Masnago - Centro Città)			501.488,65	501.488,65
OPERE VIABILISTICHE IN ADEMPIMENTO STUDI SCHEDA ATOS, TPL e PUMS			115.186,83	115.186,83
URBANIZZAZIONI (Lotto 2)			343.022,04	343.022,04
COSTO DI BONIFICA (Lotto 2)	21.556	19,60	422.390,20	422.390,20
			11.270.097,82	9.915.187,18
				4.992.423,18

CALCOLO COSTO MONETIZZAZIONE PARCHEGGI E AREE STANDARD						
	LOTTO 1	n°		n°	n°	€.
park "pubblici" da monetizzare	LOTTO 2	0	-	0	-	0,00
	LOTTO 2	436	-	441	=	0
		n°		n°	n°	€.
park "privati" da monetizzare	LOTTO 1	0	-	-	0	0
	LOTTO 2	92	-	100	=	0
		mq.		mq.	mq.	€.
area da monetizzare		-1.165	-	0	=	-1.165
						GENERA DIRITTI

CALCOLO VALORE QUOTA PEREQUATIVA (IN CASO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA)					
ZONA OMI : C1	applicazione direttive anno 2023 - delibera C.C. n. 73 del 21.12.2022.				
	valore quota perequativa		riduzione 2023 per "demolizione anticipata imm. Dismessi"	riduzione 2023 per "bilancio occupazionale"	
	€/mq.	€.	€.	€.	
residenza + res.conv.	119,21	0,00	80%	0,00	0,39
terziario	103,63	438.095,51	80%	87.619,10	87.619,10
industriale	52,65	0,00	80%	0,00	0,39
commerciale+sport	137,95	1.875.430,67	80%	375.086,13	375.086,13
comm. (GSV nuova)	252,74	0,00	80%	0,00	0,39
		2.313.526,18		442.705,24	442.705,24

VERIFICA REPERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI DA AREE-OPERE NEL COMPARTO							
mq.	14.640	-	mq.	13.475	=	1.165	mq.
		X	If	0,3	=	349,50	mc.
€.	5.450.678,76	/	mq.	13.478	=	404,41 €/mq.	
mq.	10.900	X	€/mq.	404,41	=	4.408.069,00 €.	
€.	2.313.526,18	+	€.	4.408.069,00	=	6.721.595,18 €.	
€.	9.915.187,18	>	€.	6.721.595,18			genera diritti
€.	9.915.187,18	-	€.	4.408.069,00	=	5.507.118 €.	valore diritti generabili
€.	2.313.526,18	-	€.	5.507.118,18	=	0,00 €.	valore diritti da acquisire

QUOTE DI DISMISSIONE NELLO STATO DI FATTO							
CORPO DI FABBRICA	DEST. D'USO	STATO	EDIFICI	TETT OIE	VOLUME TOTALE	VOLUME DISM.	VOLUME ATTIVO
Via Sanvito Silvestro 80	industriale	disMESSo		0	245.995	245.995	0
TOTALE					245.995	245.995	0
PERCENTUALE					100,0%	100,0%	0,0%

CALCOLO ONERI URBANIZZAZIONE (IN CASO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA)				
			tariffa ridotta 60% "sost." (r.12 art. 43 c.2quater + art. 44 c.8).	€
residenza		mc.	0	€/mc.
residenza conv.		mc.	0	€/mc.
terziario-direzionale		mq.	4.311	€/mq.
produttivo		mq.	0	€/mq.
commerciale	vicinato (<250)	mq.	151	€/mq.
	MSV I° livello (250-600)	mq.	0	€/mq.
	MSV II° livello (600-1250)	mq.	0	€/mq.
	MSV III° livello (1250-2500)	mq.	3.602	€/mq.
	SPORT	mq.	9.619	€/mq.
	GSV (>2500)	mq.	0	€/mq.
	somministrazione <101 mq. sdp	mq.	0	€/mq.
	somministrazione <301 mq. sdp	mq.	0	€/mq.
	somministrazione >300 mq. sdp	mq.	489	€/mq.
alberghiero (turistico-ricettivo)		mq.	0	€/mq.
sanitario-culturale (spettacolo)		mq.	0	€/mq.
OPERE A SCOMPUTO				629.756,49
ONERI DA VERSARE				4.992.423,18
				0,00

CALCOLO CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE (IN CASO DI SOST. EDILIZIA)						
						con riduzione 50% (r.12/05 art. 43 c2quater + art. 48 c.6)
residenza		mq.	0	€/mq.	506,26	10%
residenza conv.		mq.	0	€/mq.	-	0%
terziario-direzionale		mq.	4.311	€/mq.	1.400,00	10%
strutture sanitarie		mq.	0	€/mq.	0,00	10%
produttivo		mq.	0	€/mq.	0,00	10%
commerciale	vicinato (<250)	mq.	151	€/mq.	1.329,00	10%
	MSV I° livello (250-600)	mq.	0	€/mq.	0,00	10%
	MSV II° livello (600-1250)	mq.	0	€/mq.	0,00	10%
	MSV III° livello (1250-2500) - sup nuova	mq.	2.452	€/mq.	1.027,00	10%
	MSV III° livello (1250-2500) - sup esistente	mq.	1.150	€/mq.	970,40	10%
	GSV (>2500)	mq.	0	€/mq.	0,00	10%
	SPORT PRIV.	mq.	3.141	€/mq.	913,00	10%
	SPORT - sup nuova	mq.	2.845	€/mq.	913,00	10%
	SPORT - sup esistente	mq.	3.633	€/mq.	1.631,00	10%
	somministrazione <101 mq. sdp	mq.	0	€/mq.	0,00	10%
	somministrazione <301 mq. sdp	mq.	0	€/mq.	0,00	10%
	somministrazione >300 mq. sdp	mq.	489	€/mq.	1.329,00	10%
alberghiero (turistico-ricettivo)		mq.	0	€/mq.	0,00	10%
culturale (spettacolo)		mq.	0	€/mq.	0,00	10%
					1.095.538,25	0,00
VALORE OPERE DEDUCIBILI DISPONIBILE					6.971.904,50	
ONERI DA VERSARE					0,00	

Calcolo valore disponibile per lo sconto			
Valore Opere	Quota Perequativa	Totale disponibile	
9.915.187,18	-	2.313.526,18	= 7.601.661,00

Calcolo valore disponibile per lo sconto			
Valore Opere	Quota Perequativa	Oneri urbanizzazione	Totale disponibile
9.915.187,18	-	2.313.526,18	-
		629.756,49	= 6.971.904,50

APPLICAZIONE PREMIALITA' AMBITI RIGENERAZIONE 2021						
ripleggio da tabellare "intero"	Quota perequativa dovuta prima dell'applicazione delle premialità Rigenerazione			2.313.526		€/mq, slip
	Oneri Urbanizzazione dovuti prima dell'applicazione delle premialità Rigenerazione			629.756,49	36,50%	
	Costo di Costruzione dovuto prima dell'applicazione delle premialità Rigenerazione			1.095.538,25	63,50%	95
	Contributi dovuti senza applicazione delle premialità Masterplan SENZA SCOMPUTO OO.UU: 1^+2^			1.725.294,74	100,00%	
con premialità AMBITI RIGENERAZIONE E senza scomputo	Quota perequativa dovuta dopo l'applicazione delle premialità Masterplan			2.313.526,18		€/mq, slip
	Contributi Urbanistici dovuti dopo l'applicazione della premialità SENZA SCOMPUTO 1^+2^			1.725.294,74		
	Oneri Urbanizzazione dovuti dopo l'applicazione delle premialità Masterplan			629.756,49	100,00%	36,50%
	Costo di Costruzione dovuto dopo l'applicazione delle premialità Masterplan			1.095.538,25	100,00%	63,50%
	verifica totali			1.725.295		100,00%
con premialità AMBITI RIGENERAZIONE E e con scomputo	Quota perequativa dovuta dopo l'applicazione delle premialità Masterplan			0		€/mq, slip
	Contributi Urbanistici dovuti dopo l'applicazione della premialità e CON LO SCOMPUTO 1^+2^			0		
	Oneri Urbanizzazione dovuti dopo l'applicazione delle premialità Masterplan			0		
	Costo di Costruzione dovuto dopo l'applicazione delle premialità Masterplan			0		0
	totale contributi da versare			0		

ALLEGATO – TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE VARESE

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 63 DEL 13-11-2014 – IN VIGORE DAL 07-12-2014
RIGUARDANTE LA RIDETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER GLI ANNI 2014, 2015, 2016, 2017

NUOVA COSTRUZIONE	URB.	residenza		commerciale EV		commerciale MSV 1 liv.		commerciale altro		produttivo		direzionale		alberghiero		attività spettacolo		di sanitario culturale e campeggi		attività sportive		parcheggi		Agricenter			
NAF, V1	I	€/mc	4,76	€/mq	80,95	€/mq	98,29	€/mq	115,64	€/mq	15,75	€/mq	92,51	€/mq	36,85	€/mq	28,32	€/mq	21,24	€/ut	284,30	€/mq	11,80	€/pa	330,40		
	II	€/mc	21,74	€/mq	48,51	€/mq	58,91	€/mq	69,30	€/mq	12,75	€/mq	55,44	€/mq	57,76	€/mq	18,48	€/mq	13,86	€/ut	454,32	€/mq	7,70	€/pa	215,60		
	smallt	€/mc	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	1,96	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/ut	0,00	€/mq	0,00	€/pa	0,00		
	tot	€/mc	26,50	€/mq	129,46	€/mq	157,20	€/mq	184,94	€/mq	30,46	€/mq	147,95	€/mq	94,61	€/mq	46,80	€/mq	35,10	€/ut	738,62	€/mq	19,50	€/pa	546,00		
V2, TUC-R1, AES	I	€/mc	11,02	€/mq	80,95	€/mq	98,29	€/mq	115,64	€/mq	15,75	€/mq	92,51	€/mq	36,85	€/mq	28,32	€/mq	21,24	€/ut	284,30	€/mq	11,80	€/pa	330,40		
	II	€/mc	27,95	€/mq	48,51	€/mq	58,91	€/mq	69,30	€/mq	12,75	€/mq	55,44	€/mq	57,76	€/mq	18,48	€/mq	13,86	€/ut	454,32	€/mq	7,70	€/pa	215,60		
	smallt	€/mc	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	1,96	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/ut	0,00	€/mq	0,00	€/pa	0,00		
	tot	€/mc	38,97	€/mq	129,46	€/mq	157,20	€/mq	184,94	€/mq	30,46	€/mq	147,95	€/mq	94,61	€/mq	46,80	€/mq	35,10	€/ut	738,62	€/mq	19,50	€/pa	546,00		
TUC-R2 , TUC S, AC, AT, P.Att.	I	€/mc	6,53	€/mq	80,95	€/mq	98,29	€/mq	115,64	€/mq	15,75	€/mq	92,51	€/mq	36,85	€/mq	28,32	€/mq	21,24	€/ut	284,30	€/mq	11,80	€/pa	330,40		
	II	€/mc	24,84	€/mq	48,51	€/mq	58,91	€/mq	69,30	€/mq	12,75	€/mq	55,44	€/mq	57,76	€/mq	18,48	€/mq	13,86	€/ut	454,32	€/mq	7,70	€/pa	215,60		
	smallt	€/mc	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	1,96	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/ut	0,00	€/mq	0,00	€/pa	0,00		
	tot	€/mc	31,37	€/mq	129,46	€/mq	157,20	€/mq	184,94	€/mq	30,46	€/mq	147,95	€/mq	94,61	€/mq	46,80	€/mq	35,10	€/ut	738,62	€/mq	19,50	€/pa	546,00		
TUC-PD	I	€/mc	12,24	€/mq	80,95	€/mq	98,29	€/mq	115,64	€/mq	15,75	€/mq	92,51	€/mq	36,85	€/mq	28,32	€/mq	21,24	€/ut	284,30	€/mq	11,80	€/pa	330,40		
	II	€/mc	31,05	€/mq	48,51	€/mq	58,91	€/mq	69,30	€/mq	12,75	€/mq	55,44	€/mq	57,76	€/mq	18,48	€/mq	13,86	€/ut	454,32	€/mq	7,70	€/pa	215,60		
	smallt	€/mc	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	1,96	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/ut	0,00	€/mq	0,00	€/pa	0,00		
	tot	€/mc	43,29	€/mq	129,46	€/mq	157,20	€/mq	184,94	€/mq	30,46	€/mq	147,95	€/mq	94,61	€/mq	46,80	€/mq	35,10	€/ut	738,62	€/mq	19,50	€/pa	546,00		
TUC-C, distr. carb.	I	€/mc	12,24	€/mq	80,95	€/mq	98,29	€/mq	115,64	€/mq	15,75	€/mq	92,51	€/mq	36,85	€/mq	28,32	€/mq	21,24	€/ut	284,30	€/mq	11,80	€/pa	330,40		
	II	€/mc	31,05	€/mq	48,51	€/mq	58,91	€/mq	69,30	€/mq	12,75	€/mq	55,44	€/mq	57,76	€/mq	18,48	€/mq	13,86	€/ut	454,32	€/mq	7,70	€/pa	215,60		
	smallt	€/mc	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	1,96	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/ut	0,00	€/mq	0,00	€/pa	0,00		
	tot	€/mc	43,29	€/mq	129,46	€/mq	157,20	€/mq	184,94	€/mq	30,46	€/mq	147,95	€/mq	94,61	€/mq	46,80	€/mq	35,10	€/ut	738,62	€/mq	19,50	€/pa	546,00		
AGC	I	€/mc	12,24							€/mq	15,75														€/mq	57,82	
	II	€/mc	31,05							€/mq	12,75														€/mq	34,65	
	smallt	€/mc	0,00							€/mq	1,96														€/mq	0,00	
	tot	€/mc	43,29							€/mq	30,46														€/mq	92,47	
AA, FOR	I	€/mc	12,24	€/mq	80,95	€/mq	98,29	€/mq	115,64	€/mq	15,75	€/mq	92,51	€/mq	36,85	€/mq	28,32	€/mq	21,24	€/ut	284,30	€/mq	11,80	€/pa	330,40		
	II	€/mc	31,05	€/mq	48,51	€/mq	58,91	€/mq	69,30	€/mq	12,75	€/mq	55,44	€/mq	57,76	€/mq	18,48	€/mq	13,86	€/ut	454,32	€/mq	7,70	€/pa	215,60		
	smallt	€/mc	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	1,96	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/mq	0,00	€/ut	0,00	€/mq	0,00	€/pa	0,00		
	tot	€/mc	43,29	€/mq	129,46	€/mq	157,20	€/mq	184,94	€/mq	30,46	€/mq	147,95	€/mq	94,61	€/mq	46,80	€/mq	35,10	€/ut	738,62	€/mq	19,50	€/pa	546,00		

Agli interventi di sostituzione edilizie e di ristrutturazione edilizia con parziale o totale demolizione e ricostruzione si applicano gli oneri di cui sopra ridotti all'80%

Agli interventi di ristrutturazione edilizia senza parziale o totale demolizione e ricostruzione si applicano gli oneri di cui sopra ridotti al 50%: —

Agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti si applicano gli oneri di cui sopra senza alcuna maggiorazione

Agli interventi su immobili con destinazioni d'uso "somministrazione di alimenti e bevande" e "paracommerciali" si applicano le tariffe dell'esercizio di vicinato

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 73 DEL 21/12/2022

OGGETTO: DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL P.G.T. (VALORI DELLE AREE, MONETIZZAZIONE PARCHEGGI, PARAMETRO DI CONVERSIONE OPERE/VOLUME COMPENSATIVO) ANNO 2023.

L'anno **2022** addì **21** del mese di **Dicembre**, nella Sala Consiliare del civico Palazzo, con inizio alle ore 19.00,

IL CONSIGLIO COMUNALE

riunito in seduta ordinaria pubblica di prima convocazione, presieduto dal Consigliere COEN PORISINI ALBERTO PIERO, Presidente del Consiglio, con la partecipazione del Segretario Generale TRAMONTANA FRANCESCO ed alla presenza dei seguenti suoi componenti:

Nominativo	Presenza	Nominativo	Presenza
COEN PORISINI ALBERTO PIERO	SI	PULLARA GIUSEPPE	SI
GALIMBERTI DAVIDE	SI	D'AMICO MARIA GRAZIA	SI
CAPRIOLO MATTEO	SI	DE SIMONE DINO	SI
OPRANDI LUISA	SI	PARIS LUCA	SI
MIEDICO LUIGI	SI	BIANCHI MATTEO LUIGI	NO
FISCO GIACOMO	SI	MONTI EMANUELE	NO
BATTISTELLA LUCA	SI	BRIANZA FRANCESCA ATTILIA	SI
YILDIZ HELIN	SI	BISON BARBARA	SI
DI TORO MICHELE	SI	ANGEI STEFANO	SI
MARASCIULO DOMENICO	SI	ESPOSITO DOMENICO	SI
LOZZA MANUELA	SI	BOLDETTI LUCA	SI
MACCHI LORENZO	SI	LONGHINI SIMONE	NO
PEPE ALESSANDRO	SI	ZOCCHI LUIGI	NO
MAZZITELLI GIULIA	SI	GIORDANO SALVATORE	SI
STRAZZI FRANCESCA	SI	PURICELLI ROBERTO	SI
COCCHIERE MARIA PAOLA	SI	CLERICI STEFANO ANDREA	SI
BONOLDI GUIDO	SI		

Presenti: 29

Assenti: 4

Ha assunto la seguente deliberazione:

OGGETTO: DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL P.G.T. (VALORI DELLE AREE, MONETIZZAZIONE PARCHEGGI, PARAMETRO DI CONVERSIONE OPERE/VOLUME COMPENSATIVO) ANNO 2023.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale Programmazione e Realizzazione di Opere Pubbliche, avv. Andrea Civati, così riferisce:

<<L'art. 172, comma 1, lettera c) del TUEL dispone che i Comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima dell'approvazione del bilancio, a verificare la quantità e le qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie (ai sensi delle Leggi 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, 22 ottobre 1971 n. 865 e 5 agosto 1978 n. 457), che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie. Contestualmente stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o fabbricato.

L'art. 46, comma 1 lettera a), della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12 per il governo del territorio prevede la possibilità che, in alternativa alla totale o parziale cessione di aree per le opere di urbanizzazione primaria, nonché per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi, i soggetti obbligati possano corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

In data 12.06.2014, con delibera consiliare n° 27, il Comune di Varese ha approvato il Piano di Governo del Territorio.

Al fine di assicurare le dotazioni di servizi prescritte nel PGT a supporto delle funzioni insediate e previste, agli art. 9 e 10 del Piano dei Servizi viene confermata la possibilità di ricorrere alla monetizzazione, in alternativa alla totale o parziale cessione, asservimento o regolamentazione d'uso di aree o opere. I valori unitari da applicare per quantificare l'importo sostitutivo devono essere stabiliti annualmente con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. Per alcune destinazioni d'uso, una quota della superficie da destinare a servizi deve essere fornita attraverso la realizzazione di parcheggi che, se ritenuto opportuno, può anch'essa essere monetizzata tenendo conto del valore delle aree e del costo di realizzazione del parcheggio. Anche in questo caso, i valori da applicare per determinare l'importo sostitutivo devono essere stabiliti annualmente con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Secondo le modalità pianificatorie del PGT, le aree per le quali occorre determinare il valore venale, sia inerenti a interventi residenziali-produttivi pubblici, sia per urbanizzazioni e servizi pubblici, possono ricadere in tutti i tessuti ed ambiti edificati o edificabili del Piano delle Regole, oltre che negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi del PGT, confermando la possibilità di reperire la dotazione di servizi anche attraverso la realizzazione di opere pubbliche, prevede che, similmente a quanto disciplinato dal comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 (relativamente alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione), anche il valore economico delle opere eccedenti le quantità prescritte riceve in permuta una compensazione urbanistica, consistente nell'attribuzione di diritti edificatori quantificati attraverso un parametro di conversione. Il valore di tale parametro deve essere stabilito annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale. Occorre poi aggiungere che la Legge n. 431/1998 che ha introdotto il canone concordato, abrogando la precedente Legge n. 392 del 27.07.1978 relativa all'equo canone, prevede

che il territorio comunale sia suddiviso in aree in base all'appartenenza al centro storico, alla zona periferica, alla zona edificata compresa tra quella periferica e il centro storico e alla zona agricola.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 437 del 22.9.2016 è stato dato formale avvio al procedimento di variante al vigente PGT; per tale motivo non si ritiene opportuno modificare sostanzialmente le modalità di calcolo inerenti il valore di aree ed opere, descritti dettagliatamente nelle "Direttive per la valorizzazione di aree/opere e parametro di conversione opere - volume" introdotti con deliberazione C.C. n. 64 del 13.11.2014 e aggiornati negli anni 2016, 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022.

Con la presente deliberazione si intende invece procedere ad un aggiornamento dei valori posti alla base delle suddette tabelle (derivanti dalle ultime rilevazioni disponibili: CCIAA anno 2022, Agenzia delle Entrate anno 2022 e "Sole24Ore" anno 2019), confermare il regime di agevolazione introdotto negli anni 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022 per tutti i soggetti che vogliano eseguire interventi edilizi su immobili esistenti provvedendo alla loro sostituzione o al loro riutilizzo, nonché l'incentivazione per lo sviluppo delle attività produttive. Tali previsioni applicano da subito le linee programmatiche in materia di azzeramento di consumo di suolo e di riuso, rigenerazione dei tessuti edificati esistenti e attrazione di maggiore impresa che, a livello urbanistico, verranno introdotti con la prossima variante del PGT.

Per le esigenze sopra specificate e al fine di adempiere all'obbligo di definire annualmente gli importi relativi al valore di aree e opere per l'anno 2023 si propongono criteri e procedimenti contenuti nelle direttive allegate sotto la lettera "A" alla presente delibera che, in particolare indicano le modalità per:

- quantificare l'importo unitario, €/mq., sostitutivo alla cessione di aree per urbanizzazione primaria e servizi – attrezzature pubbliche (standard urbanistici), riflettendo il differente andamento della loro valorizzazione nelle diverse parti del territorio comunale (suddivisione in zone OMI dell'Agenzia delle Entrate), in base alla destinazione d'uso insediabile oltre che in base alle potenzialità edificatorie/trasformazione dei tessuti ed ambiti del P.G.T. Questo criterio che, riassumendo, consiste nell'applicare ai valori medi del costo delle aree, riportati nella tabella 1 (e da riferirsi alla destinazione di progetto), i coefficienti correttivi relativi alle possibilità di edificazione/trasformazione del P.G.T. (riportati nella tabella 2), oltre che l'eventuale incremento/decremento per le oggettive e specifiche caratteristiche dell'area.

Il medesimo criterio costituisce idoneo riferimento anche per la quantificazione del prezzo di cessione/concessione da applicarsi in occasione di eventuali interventi di edilizia residenziale e produttiva pubblica, di cui all'art. 172, comma 1, lettera c) del TUEL;

- quantificare l'importo unitario di monetizzazione, €/mq., sostitutivo alla realizzazione di parcheggi pubblici, riflettendo il differente andamento della loro valorizzazione nelle diverse parti del territorio comunale, oltre che differenziandolo in relazione alla consistenza delle tipologie costruttive nei casi di interventi soggetti a titolo convenzionato e nei casi di interventi soggetti a titolo edilizio diretto (valori riportati nelle tabelle 3 e 4);
- quantificare l'importo del parametro di conversione tra opere e volume, specificando che per il valore delle opere ci si riferisce alla contabilità dei lavori e che, per il valore dei diritti edificatori, è stata predisposta la tabella 6) in cui viene indicato, per ciascuna destinazione di progetto nelle specifiche ubicazioni del territorio comunale, il valore economico €/mc., che esprime una remuneratività equivalente all'impegno economico sostenuto dal privato.

In considerazione della diminuzione dei valori delle aree parcheggio, registrate con i criteri sopra indicati, si ritiene che per l'anno 2023 non sia necessaria la riduzione dei valori di tabella 3 (valore medio di un posto auto a raso) applicata negli anni precedenti per le zone B1, B2 (centro) e C1 (semicentro), inizialmente disposta con la precedente deliberazione n. 64 del 13.11.2014.

Si ritiene necessario precisare che, come consolidata consuetudine dal momento di approvazione del PGT in poi, per il conteggio della dotazione dei posti auto prescritta dall'art. 8 del Piano delle Regole per le Medie Strutture di Vendita (MSV) e Grandi Strutture di Vendita (GSV) il volume posto alla base del

calcolo deve essere riferito alla Superficie di Vendita riconoscendo tale parametro corretto per quantificare il numero di visitatori richiamati all'interno delle citate attività commerciali.

Si valuta, altresì, necessario confermare nuovamente che le superfici ed i volumi relativi ad edifici interrati o a porzioni interrate di edifici, pur non essendo considerate ai fini della SdP e del Volume del PGT, generano comunque un carico urbanistico che deve essere considerato ai fini della presente deliberazione.

Al fine di agevolare la ripresa economica e la riqualificazione delle aree dismesse secondo quanto già indicato dalle linee di mandato per la variante al P.G.T. occorre confermare per l'anno 2023, con parziale aggiornamento in recepimento dei principi normativi per la rigenerazione, il profilo di agevolazione degli interventi che prevedano il riuso e/o la sostituzione degli edifici esistenti rispetto agli interventi di nuova costruzione su aree libere introdotto nel 2018.

Tali agevolazioni consistono in:

- nella tabella n. 1 per gli interventi di nuova costruzione (come attualmente previsto) di edifici che prevedano grandi o medie strutture di vendita di terzo livello si applica la tariffa massima relativa al centro; conseguentemente per gli interventi sugli edifici esistenti si applica il parametro della zona OMI ove ricade l'intervento; lo stesso valore della tariffa massima per le attività commerciali relativa al centro dovrà essere applicato per interventi di logistica o autotrasporto proposte sulle parti del territorio comunale non incidenti sulle aree di rigenerazione;
- nella tabella n. 6 per gli interventi di nuova costruzione (come attualmente previsto) di edifici che prevedano grandi o medie strutture di vendita di terzo livello si applica la tariffa massima relativa al centro; conseguentemente per gli interventi sugli edifici esistenti si applica il parametro della zona OMI ove ricade l'intervento; lo stesso valore della tariffa massima per le attività commerciali relativa al centro dovrà essere applicato per interventi di logistica o autotrasporto proposte sulle parti del territorio comunale non incidenti sulle aree di rigenerazione;
- al fine di incentivare la sostituzione di immobili dismessi e l'immediata attuazione di interventi di natura urbanistica, per l'anno 2023 è prevista una riduzione del 80% delle somme determinate nella tabella n. 6 nel caso in cui il proprietario provveda alla completa demolizione dei fabbricati esistenti e dismessi prima del deposito delle istanze di approvazione di piani attuativi.

In particolare oltre alla demolizione degli edifici le aree dovranno essere sgomberate dalle macerie e quest'ultime regolarmente smaltite in discariche autorizzate; le aree dovranno essere bonificate dalla presenza di eventuali inquinanti e sistemate con materiale inerte.

Per l'effettuazione degli interventi di demolizione (classificabili come risanamento conservativo ai sensi della vigente normativa in materia di classificazione degli interventi edilizi) dovrà essere presentata una SCIA che contenga l'esatta consistenza volumetrica degli edifici esistenti. Di tale verifica dovrà essere dato riscontro mediante verbale di verifica in contraddittorio tra gli uffici comunali ed il professionista che certifica il procedimento edilizio;

- al fine di incentivare il riuso di immobili dismessi, anche parzialmente, per l'anno 2023 è prevista una riduzione del 40% delle somme determinate nella tabella n. 6 nel caso in cui il proprietario richieda interventi che comportano cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e dismessi.

Ai fini dell'identificazione degli interventi ammessi ai benefici predetti, l'istante dovrà intervenire su un "fabbricato dismesso" definito come segue: immobile identificato nella carta degli edifici dismessi, vuoti o degradati allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 21.12.2017 ovvero immobile che alla data di efficacia della presente delibera è:

- a) un singolo edificio dismesso, completamente vuoto o degradato, avente destinazione d'uso mista o totalmente residenziale, produttiva, commerciale;
- b) spazio non utilizzato di carattere commerciale, industriale, artigianale posto al piano terra di edifici esistenti.

Con lo scopo di contrastare la perdurante critica situazione economica nel territorio comunale e le conseguenti ricadute socio-economiche negative quali la riduzione del livello occupazionale e della popolazione residente si ritiene necessario confermare per l'anno 2023 il profilo di agevolazioni, aggiuntive rispetto alle precedenti, per gli edifici produttivi non commerciali.

Nel caso di interventi assoggettati a Pianificazione Attuativa comprendenti nuova formazione o ampliamento di immobili produttivi non commerciali in cui il proprietario si impegna a destinarli ad attività che assumono un congruo numero di addetti "Full Time Equivalent" a tempo indeterminato o di apprendistato (compresi quelli per i servizi connessi all'attività produttiva principale, es.: pulizie, sorveglianza, ecc...), di cui almeno il 50% sia residente nel Comune di Varese si applicano le seguenti riduzioni:

20% per un numero tra 10 e 19 addetti

40% per un numero tra 20 e 29 addetti

60% per un numero tra 30 e 39 addetti

80% per un numero di almeno 40 addetti

Nel caso almeno la metà degli addetti sia iscritto nelle liste del centro per l'impiego di Varese o del Nucleo di Inserimento Lavorativo del distretto di Varese, si applica un ulteriore 10% di riduzione.

Nel caso di attività produttive già presenti nel territorio comunale ai fini della determinazione delle riduzioni riconoscibili verranno considerati gli addetti aggiuntivi rispetto al livello occupazionale precedente all'intervento.

L'impegno occupazionale di medio-lungo periodo, per il nuovo personale assunto e per quello eventualmente già in servizio, dovrà essere mantenuto per minimo 5 anni dall'avvio della produzione presso l'immobile oggetto di nuova formazione-ampliamento e ciò anche in caso di sostituzione dell'attività produttiva.

Il proprietario che intende beneficiare della riduzione dovrà allegare all'istanza di piano urbanistico o titolo edilizio una relazione relativa all'assetto occupazionale previsto e l'impegno a rispettare le condizioni sopra indicate.

Al fine di garantire l'attivazione e il mantenimento dei livelli occupazionali indicati dovrà essere stipulato con il comune un atto unilaterale d'obbligo (o un protocollo d'intesa), contestualmente al quale il richiedente deve fornire idonea fidejussione di importo pari alla riduzione economica riconosciuta. La garanzia potrà essere escussa dal Comune in caso di violazione degli impegni assunti.

Il titolare dell'attività produttiva dovrà raccogliere e conservare i contratti e i cedolini paga, modello DM10 INPS e ogni altra documentazione attestante gli addetti effettivamente in organico durante il quinquennio. Il Comune in qualsiasi momento a partire dal terzo anno dall'attivazione dell'attività produttiva potrà eseguire i controlli dell'introduzione in organico dei livelli occupazionali concordati.

I tempi e i modi di attuazione del sopra descritto incentivo occupazionale sono specificati nelle linee guida che vengono approvate dal Consiglio Comunale unitamente alle presenti direttive.

Considerato che l'Amministrazione Comunale ha avviato il percorso di variante al Piano di Governo del Territorio, i summenzionati incentivi non potranno essere richiesti successivamente alla data di adozione del piano, rimanendo inteso che al fine dell'applicazione degli incentivi sarà rilevante la data di presentazione dell'istanza a patto che la demolizione avvenga comunque nell'anno 2023.>>.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione che precede e che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Ai sensi dell'art. 14 del D.L. 28.2.1983 n. 55, convertito in Legge 26.4.1983 n. 131;

Visto il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare in data 15.12.2022;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000;

Preso atto del parere favorevole espresso nell'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa di cui all'art. 6, comma 2 bis, del Regolamento in materia di controlli interni;

Per propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 267/2000 e dell'art. 16 dello Statuto Comunale;

Con i seguenti risultati della votazione palese effettuata - ai sensi dell'art. 71 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale - mediante idonea apparecchiatura elettronica:

- consiglieri presenti: n. 27 (risulta assente al voto la Consiglieria Mazzitelli)
- voti favorevoli: n. 21 (Presidente Coen Porisini, Galimberti, Capriolo, Oprandi, Miedico, Fisco, Battistella, Yildiz, Di Toro, Marasciulo, Lozza, Macchi, Pepe, Strazzi, Cocchiere, Bonoldi, Pullara, D'Amico, De Simone, Paris, Giordano)
- voti contrari: n. 5 (Brianza, Bison, Angei, Esposito, Puricelli)
- astenuti: n. 1 (Clerici)

DELIBERA

1. di approvare la relazione che precede e forma parte integrante del presente atto;
2. di approvare le "Direttive per la valorizzazione di aree/opere e parametro di conversione opere – volume anno 2023", quali risultanti dall'allegato alla presente delibera sotto la lettera A), contenente i procedimenti tecnici e i criteri per determinare il valore di aree ed opere computabili come servizi pubblici ed i criteri per la determinazione del parametro di conversione del valore economico delle opere in volume (crediti edilizi), dando atto che risultano così approvati per l'anno 2023:
 - a) i valori indicati nelle tabelle 1 e 2 facenti parte delle direttive, allegato "A", da utilizzare per determinare, secondo i criteri indicati in premessa e nelle direttive stesse, il valore preliminare delle aree di interesse pubblico (urbanizzazione primaria, monetizzazione "standard" cessione concessione ERP-PIP);
 - b) i valori indicati nelle allegate tabelle 3 e 4 delle direttive, allegato "A" da utilizzare per determinare, secondo i criteri indicati in premessa e nelle direttive stesse, i valori medi di monetizzazione dei parcheggi pubblici.
 - c) i valori indicati nell'allegata tabella 5 delle direttive, allegato "A" da utilizzare per determinare, secondo i criteri indicati nelle direttive stesse, i valori percentuali massimi riconoscibili alle aree/opere asservite o regolamentate ad uso pubblico;
 - d) i valori indicati nella allegata tabella 6 delle direttive, allegato "A" da utilizzare per determinare, secondo i criteri indicati in premessa e nelle direttive stesse, i valori del parametro di conversione del valore delle opere in volume compensativo (credito edilizio) con le particolari agevolazioni contenute nelle disposizioni riportate dopo la tabella stessa;
3. di dare atto, per le finalità di cui ai precedenti punti del dispositivo 2.a), 2.b), e 2.d) e per quelle stabilite dalla legge 431/98 (canone concordato), della suddivisione del territorio comunale - come effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare in ambiti territoriali omogenei "zone OMI" e "fasce OMI" – i quali sono perfezionati e rappresentati nella planimetria elaborata dagli uffici comunali, aggiornamento luglio 2015, (allegato "A" della presente delibera). In proposito si specifica che per la corrispondenza tra le fasce OMI e la suddivisione del territorio comunale in applicazione della normativa relativa al "canone concordato", a supporto delle indicazioni della citata planimetria, è disponibile un database informatico che consente di conoscere la fascia di appartenenza degli edifici con riferimento alla relativa toponomastica (via e civico);

4. di dare atto che con successiva deliberazione della Giunta Comunale verranno approvate specifiche linee guida sui tempi e i modi di attuazione dell'incentivo occupazionale in premessa descritto secondo i criteri dettagliati nel presente provvedimento;
5. di dare incarico al Dirigente dell'Area IX Gestione del Territorio di avviare le attività necessarie per l'eventuale ulteriore definizione, presso i competenti uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, dei perimetri delle zone OMI e fasce OMI;
6. di confermare che, come indicato nella propria precedente delibera n. 64 del 13.11.2014, le superfici ed i volumi relativi ad edifici interrati o a porzioni interrate di edifici, pur non essendo considerate ai fini della SdP e del Volume del P.G.T., generano comunque un carico urbanistico che deve essere computato ai fini della presente deliberazione e che, pertanto, dovranno essere considerate nel calcolo della monetizzazione delle aree a servizi;
7. di precisare che, come da consolidata consuetudine dal momento di approvazione del PGT in poi, per il conteggio della dotazione dei posti auto prescritta dall'art. 8 del Piano delle Regole per le Medie Strutture di Vendita (MSV) e Grandi Strutture di Vendita (GSV) il volume posto alla base del calcolo deve essere riferito alla Superficie di Vendita riconoscendo tale parametro corretto per quantificare il numero di visitatori richiamati all'interno delle citate attività commerciali.

Del che si è redatto il presente verbale che viene come appresso sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COEN PORISINI ALBERTO PIERO

IL SEGRETARIO GENERALE
TRAMONTANA FRANCESCO

Documento firmato digitalmente e conservato dal Comune di Varese ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993 si indica che il documento è stato firmato da:

Alberto Piero Coen Porisini in data 23/01/2023
TRAMONTANA FRANCESCO in data 12/01/2023



**DIRETTIVE PER LA
VALORIZZAZIONE DI AREE - OPERE
E
PARAMETRO DI CONVERSIONE
OPERE – VOLUME.**

ANNO 2023

sommario

OGGETTO DELLE DIRETTIVE.....	2
1) VALORE DELLE AREE.....	2
2) VALORE DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI.	7
2a) parcheggi richiesti da interventi soggetti a titolo edilizio diretto.....	8
2b) parcheggi richiesti da interventi soggetti titolo edilizio/urbanistico convenzionato..	8
3) VALORE DI OPERE SOSTITUTIVE ALLA DOTAZIONI DI SERVIZI	10
4) VALORE DELLE AREE E OPERE IN ASSERVIMENTO – REGOLAMENTO D'USO:.....	10
5) VALORE PARAMETRICO DI CONVERSIONE OPERE / VOLUME.	11

OGGETTO DELLE DIRETTIVE

Le presenti direttive disciplinano i procedimenti tecnici per determinare il valore di aree ed opere computabili, secondo il vigente P.G.T., come servizi pubblici. Vengono definiti in oltre i criteri per determinare il parametro di conversione del valore economico delle opere in volume (crediti edilizi).

1) VALORE DELLE AREE INTERESSATE DA: - URBANIZZAZIONE PRIMARIA, - SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE (MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI), - CESSIONE/CONCESSIONE EDILIZIA PUBBLICA RESIDENZIALE O PRODUTTIVA.

La quantificazione del valore economico delle aree con finalità pubblica è una necessità che può ricorrere in relazione al reperimento della dotazione prescritta per urbanizzazione primaria, per servizi - attrezzature pubbliche all'interno di interventi soggetti a titolo edilizio convenzionato oltre che negli interventi soggetti a titolo diretto che introducono un incremento del fabbisogno di dotazioni (monetizzazione standard urbanistici).

L'art. 46 comma 1 lettera a) della legge regionale 11.03.2005 n°12 per il governo del territorio prevede infatti *"...la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica..."*.

La medesima necessità si presenta anche per la determinazione del corrispettivo attinente alla concessione delle aree in diritto di superficie/prezzo di cessione delle aree in proprietà (ERP – PIP).

In particolare, l'art. 172, comma 1, lettera c) del TUEL dispone che i Comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima dell'approvazione del bilancio, a verificare la quantità e le qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi 18 aprile, 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, 22 ottobre 1971 n. 865 e 5 agosto 1978 n. 457, che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie; contestualmente stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o fabbricato.

Emerge quindi che per ogni uno di questi casi si rende necessario stabilire un criterio comune per la determinazione del loro valore medio, legato il più possibile alle caratteristiche oggettive che ne condizionano il reale prezzo di mercato.

Anche gli articoli 37, 38, 39 e 40 del D.P.R. 327/2001 relativi alla determinazione dell'indennità di esproprio di aree edificabili e non edificabili, alla luce delle pronunce di illegittimità costituzionale 348-349/2007 e 181/2011, impongono oggi quale punto di riferimento per determinare l'indennità di espropriazione il valore venale del bene espropriato.

Il P.G.T. del Comune di Varese, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del

12.06.2014 (divenuto efficace in data 05.11.2014 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 45 del 05.11.2014):

- possiede una struttura ove, oltre a quanto previsto dall'ultimo punto del comma 1 art. 9 della l.r. 12/2005 riguardante gli strumenti di programmazione negoziata, si ammette la possibile realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano (DdP) ed in tutti i tessuti del Piano delle Regole (PdR) ove non sia vietato l'insediamento della residenza. Pertanto non risulta possibile procedere a specifica individuazione delle aree potenzialmente oggetto di cessione/concessione.
- prevede il reperimento della dotazione obbligatoria di aree destinate a servizi - standard urbanistici (specificandone anche la quota minima da destinare a parcheggio) in tutti gli interventi soggetti a convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo quali piani/programmi attuativi, permesso di costruire convenzionato e comunque in ogni situazione che introduca un incremento del fabbisogno di dotazione di servizi - standard urbanistici (mutamenti di destinazione d'uso). In tutti questi casi, viene riconfermato che in alternativa alla cessione o asservimento/regolamentazione d'uso pubblico di aree o opere, può ravvisarsi la necessità di tradurre in un onere economico tutta o parte della dotazione prescritta.

Si deduce conseguentemente che le aree, per le quali occorre determinare il più probabile valore venale, possono ricadere in tutti i tessuti ed ambiti edificati o edificabili del Piano delle Regole oltre che negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano del P.G.T.

In linea generale si deve quindi stabilire il principio secondo cui la determinazione dei valori delle aree è comunque da verificare, in ogni specifico caso, mediante perizia analitica ad hoc, proposta dall'operatore e verificata dagli uffici comunali o, in caso di disaccordo predisposta dall'Agenzia delle Entrate con oneri e spese a totale carico dell'operatore privato.

Operativamente, al fine di evitare l'applicazione di valori disomogenei, si ritiene comunque opportuno determinare in via preliminare dei valori, già attendibili per la stima del valore medio di mercato, introducendo a tal fine la procedura di seguito indicata:

Procedura per la determinazione preliminare dei valori

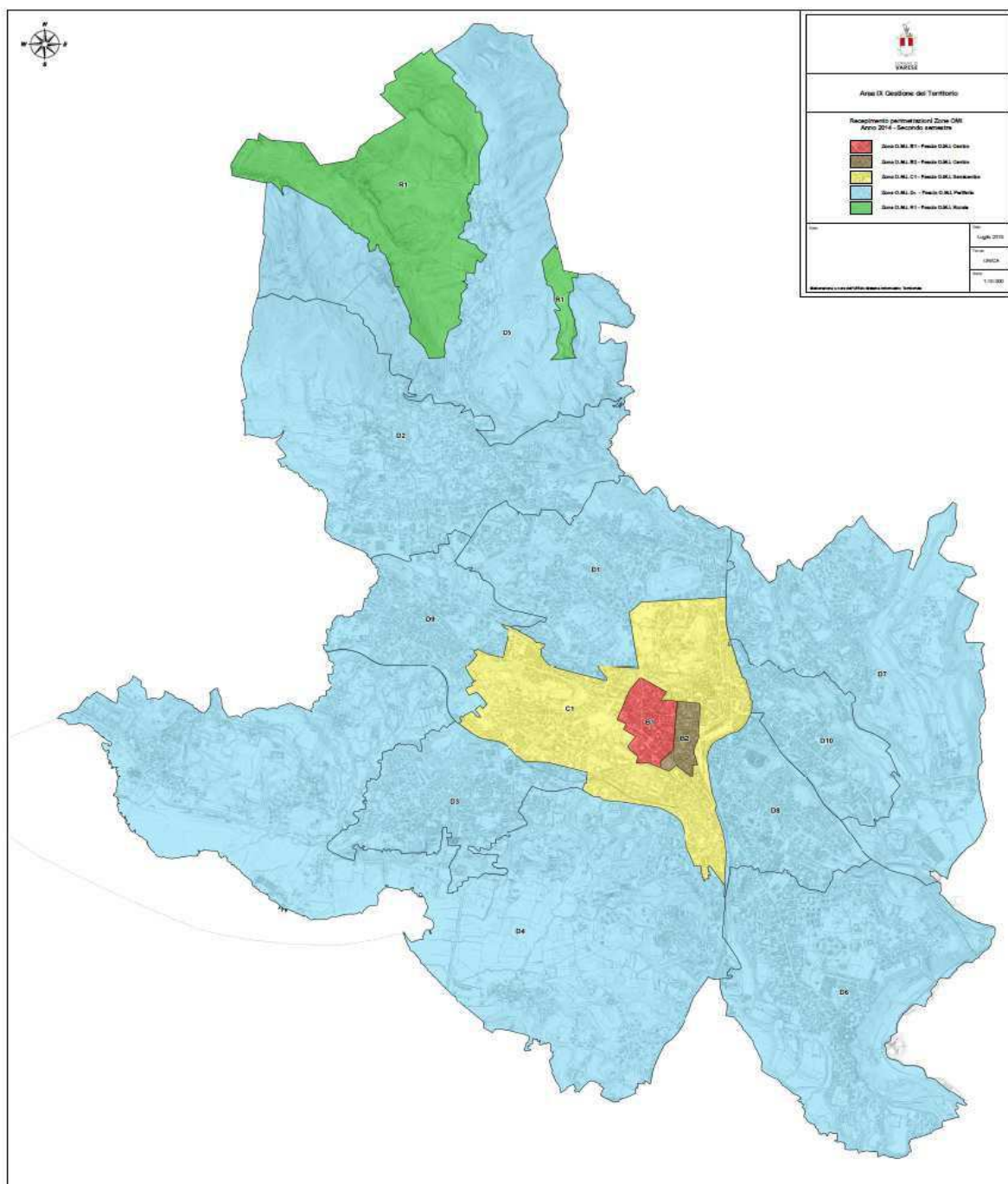
la seguente procedura segue criteri in grado di riflettere il differente andamento della valorizzazione delle aree nelle diverse parti del territorio comunale in base alla destinazione d'uso insediabile oltre che in base alle possibilità di edificazione/trasformazione offerte dai tessuti ed ambiti del PGT.

Opportuno riferimento per tali criteri è fornito dai rilevamenti dei valori immobiliari eseguiti dall'Agenzia delle Entrate ed aggiornati con cadenza semestrale nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) in quanto:

- l'osservatorio fornisce le quotazioni immobiliari di ogni destinazione d'uso (residenziale, terziario, commerciale, produttivo e parcheggi) in ciascuna delle 13 "zone O.M.I." in cui suddivide il territorio del Comune di Varese;
- la suddivisione del territorio comunale avviene seguendo logiche di coerenza con le microzone catastali e con i livelli omogenei di mercato immobiliare nei quali è possibile registrare una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali;
- le "zone O.M.I." vengono altresì già raggruppate in "fasce OMI" in base alla loro collocazione all'interno del Comune di Varese (centrale, semicentrale, periferica e rurale).

Si ritiene quindi che può essere adottata, ritenendola idonea, la suddivisione del territorio comunale effettuata dall'osservatorio in ambiti territoriali omogenei “zone OMI” e “fasce OMI” (come precisati nella planimetria elaborata dagli uffici comunali allegata alle presenti direttive - *aggiornamento luglio 2015*) ma che invece i valori forniti con le quotazioni, aventi una attendibilità economica di sola larga massima, debbano essere ragguagliati anche con quelli offerti periodicamente da altre pubblicazioni quali “rilevazione dei prezzi degli immobili” della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese – CCIAA e Il Sole 24 ORE.

estratto perimetri zone D.M.I. precisati dagli uffici comunali (anno 2015)



Ritenendo congruo assumere quale valore del costo delle aree un importo espresso in percentuale sul valore medio delle costruzioni (determinato come precedentemente illustrato), si sono ottenuti i valori medi per l'anno 2023 (€/mq. riferiti all'edificio),

indicati nella “tabella 1” di seguito riportata, distinti per ogni singola destinazione d’uso in ciascuna delle 13 zone O.M.I..

“ tabella 1 ”

VALORI MEDI COSTO AREE RAPPORTATO A EDIFICIO

ZONA O.M.I.	FASCIA O.M.I.	DESTINAZIONI D’USO					
		RESIDENZA	TERZIARIO	COMMERCIALE	PRODUTTIVO	PARCHEGGI AUTORIMESSA	PARCHEGGI POSTI AUTO
		€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/mq.
B1	CENTRO	451,11	500,00	834,11	170,38	536,25	336,25
B2	CENTRO	376,78	475,00	665,36	170,38	517,50	336,25
C1	SEMI CENTRO	342,36	342,01	455,27	173,75	377,92	247,71
D1	PERIFERICA	333,03	359,69	408,19	170,00	308,31	192,59
D2	PERIFERICA	341,72	361,53	409,59	170,00	320,84	188,09
D3	PERIFERICA	341,33	362,50	401,69	170,00	290,83	166,25
D4	PERIFERICA	341,11	356,25	388,94	170,00	290,21	190,94
D5	PERIFERICA	302,22	347,92	389,78	170,38	300,42	160,63
D6	PERIFERICA	287,00	333,54	373,37	170,00	275,42	151,50
D7	PERIFERICA	258,22	319,27	336,28	170,00	253,33	140,00
D8	PERIFERICA	317,83	356,25	393,95	170,00	279,58	165,63
D9	PERIFERICA	350,67	381,25	417,54	170,00	298,75	205,63
D10	PERIFERICA	267,22	320,83	355,03	170,00	243,33	140,00
R1	RURALE	...	...	...	...	...	...

In caso di interventi in zone “semi centro” o “periferiche” che prevedano la nuova costruzione su aree libere inedificate di Grandi Strutture di Vendita oppure medie strutture di vendita di terzo livello ovvero per interventi di logistica o autotrasporto sul territorio comunale non incidenti sulle aree di rigenerazione deve essere applicato l’importo indicato dalla tabella 1 per la destinazione commerciale nella zona O.M.I. “B1 – CENTRO” in considerazione della maggiore redditività di tali attività.

Preso atto che l’impostazione pianificatoria del nuovo P.G.T. offre diverse potenzialità, nei vari tessuti della città consolidata e nelle aree di trasformazione, riferibili principalmente, oltre che all’eventuale potenzialità edificatoria, anche alle regole di trasformazione quali: il grado di intervento ammesso sugli edifici esistenti, la possibilità di nuova costruzione o ampliamento, la diversa possibilità di godere di premialità o l’obbligo di reperimento di una quota edificatoria attraverso i modelli perequativi ammessi. Si ritiene congruo, in base all’incidenza di detti fattori, assegnare a ciascun tessuto e ambito del PGT i relativi “coefficienti correttivi” indicati nella “tabella 2” di seguito riportata, che riflettono, per quanto possibile e con parametri sintetici, la relativa “propensione” alla trasformazione e la “potenzialità edificatoria” mediamente riferibile alle superfici considerate nelle stime di compravendita.

Per le aree non codificate nella “tabella 2”, la determinazione del valore dell’area è comunque da verificare, in ogni specifico caso, mediante perizia analitica ad hoc, proposta dal contribuente e verificata dagli uffici comunali.

" tabella 2 "

COEFFICIENTE CORRETTIVO DI
"TRASFORMABILITA' - EDIFICABILITA' "

TESSUTO - AMBITO DEL P.G.T.		COEFFICIENTE CORRETTIVO TRASFORMABILITA' ASSEGNATO	COEFFICIENTE CORRETTIVO EDIFICABILITA' ASSEGNATO
NAF	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	0,80	0,50
V1	VILLE DI ECCEZIONALE VALENZA	0,80	0,50
V2	TESSUTO STORICO - VILLA CON GIARDINO	0,86	0,50
TUC-R1	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	1,00	0,30
TUC-R2	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE	0,94	0,30
TUC-S	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - AMBITO STAZIONI	0,78	0,65
AES	AMBITI AD EDIFICAZIONE SPARSA	0,94	0,30
TUC-PD	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - PRODUTTIVO DIREZIONALE	0,96	0,45
TUC-C	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - COMMERCIALE	0,90	0,45
AC	AREE DI COMPLETAMENTO	0,78	0,45
AT	AREE DI TRASFORMAZIONE	0,78	0,65
CPA	AREE COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI AGRICOLI	0,78	0,35
DC	DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI	0,78	0,45

Si ritenere in oltre corretto che i valori medi delle aree siano suscettibili, nei singoli casi, di un abbattimento o incremento fino al 20% in rapporto alle caratteristiche fisiche specifiche del terreno oggetto di valutazione quali: (+/-5%) accessibilità, (+/-5%) presenza di urbanizzazioni, (+/-5%) qualità intrinseca del lotto (morfologia favorevole, forma regolare, posizione panoramica), (+/-5%) superficie di lotto minimo edificabile. Fattori questi meglio valutabili in occasione della stima, quando sarà anche possibile determinare l'esatta consistenza della proprietà interessata.

Tenuto conto che i tessuti ed ambiti del PGT, pur possedendo una destinazione d'uso principale (prevalente), offrono la possibilità di insediare una serie di destinazioni d'uso compatibili (ovvero non vietate), e partendo dall'assunto che la destinazione d'uso proposta dallo specifico intervento è quella che fornisce la maggiore redditività al comparto in cui si trova l'area da monetizzare, si ritiene conseguentemente opportuno specificare che la quantificazione dell'onere economico sostitutivo eventualmente dovuto deve essere determinato applicando i valori delle aree riportati nella tabella 1 riferiti alla destinazione d'uso in progetto. In caso di previsioni di destinazioni miste, la superficie dell'area da monetizzare deve essere proporzionata in base alle destinazioni d'uso in progetto e quindi moltiplicata per il relativo importo della tabella 1.

Si ritiene in conclusione congruo il criterio sopra illustrato per la determinazione, in via preliminare, del valore delle aree. Criterio che, riassumendo, consistente nell'applicare ai valori medi del costo delle aree rapportati agli edifici (riportati nella tabella 1 e da riferirsi alla destinazione di progetto), i coefficienti correttivi medi di "trasformabilità-edificabilità" del P.G.T. mediamente riferibile alle superfici considerate nelle stime di compravendita (riportati nella tabella 2) oltre all'eventuale incremento/decremento per le oggettive e specifiche caratteristiche dell'area.

Ribadendo che la procedura di monetizzazione della dotazione di aree per urbanizzazione

primaria e attrezzature pubbliche - standard urbanistici, configurandosi quale alternativa parziale o totale alla cessione, comporta il pagamento di una somma in denaro commisurata all'utilità economica conseguita dal privato per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al valore dell'area non ceduta, si ritiene che l'importo dovuto è quindi valutabile preliminarmente riferendosi al criterio sopra illustrato, da convalidarsi mediante perizia analitica per quanto riguarda l'eventuale utile conseguibile dal privato per effetto della mancata cessione. Detta perizia analitica, che ha come metodo di determinazione del valore del suolo la differenza tra ricavi finali e costi di edificazione aumentati dell'utile di impresa, deve considerare sia l'ipotesi di un intervento che dispone dell'area monetizzata sia l'ipotesi di un intervento in cui viene ceduta.

In particolare, considerato che la destinazione d'uso in progetto e la potenzialità edificatoria ammessa dal PGT possono, in alcuni casi, rendere di fatto obbligatorio ricorrere alla monetizzazione, mentre in altri la cessione completa risulta possibile senza precludere una buona progettazione dell'intervento privato, si ritiene che l'obbligo di dimostrare con perizia il valore del maggior utile conseguito è richiesto inderogabilmente nel caso in cui la superficie da destinare a standard, richiesta dall'applicazione dell'art.9 del P.S. o dalla scheda d'ambito, sia inferiore al 30 % della superficie fondiaria complessiva.

Per interventi di edilizia pubblica residenziale o produttiva il prezzo di cessione/concessione delle aree come sopra determinato, sarà comprensivo, oltre che della somma corrisposta all'espropriato, anche delle spese tecniche amministrative sostenute dal Comune per le procedure necessarie al trasferimento della proprietà e sarà meglio individuato nella fase attuativa dei piani relativi quando sarà anche possibile determinare l'esatta consistenza della proprietà esproprianda (ovvero acquirenda in superamento della procedura espropriativa) ed evidenziare, quindi le caratteristiche oggettive di ciascun terreno.

Dato atto che la legge 392 del 27.07.1978 relativa all'equo canone, ora canone concordato (legge 431/98), prevede che il territorio comunale venga suddiviso in aree in base all'appartenenza al centro storico, alla zona periferica, alla zona edificata compresa tra quella periferica e il centro storico, e alla zona agricola. Si ritiene che le fasce OMI riportate nella planimetria allegata possano trovare una adeguata corrispondenza con tali definizioni. A supporto delle indicazioni fornite dalla citata planimetria, e al fine di individuare agevolmente la fascia O.M.I. di appartenenza degli edifici, è stato predisposto da parte degli uffici comunali un database informatico consultabile attraverso i dati toponomastici.

2) VALORE DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI.

L'art. 9 del Piano dei Servizi determina la dotazione minima di aree destinata a servizi richiesta a supporto delle funzioni in progetto, specificando anche, per alcune di queste, una quota che deve essere destinata a parcheggio. Nel caso in cui l'amministrazione riscontri l'oggettiva impossibilità di reperire tutta o parte di detta dotazione di parcheggi è possibile ricorrere alla monetizzazione corrispondendo un importo sostitutivo determinato applicando i valori di aree ed opere stabiliti annualmente, per tale specifico scopo, con delibera del Consiglio Comunale.

Preso atto che l'importo sostitutivo deve essere valutato sommando la componente relativa al valore delle aree con quella riferita ai costi di edificazione, coerentemente con i criteri indicati al precedente punto 1) si ritiene che il fattore posizionale all'interno del territorio comunale e la tipologia costruttiva proposta costituiscono elementi determinanti anche per la quantificazione della componente riferita al valore dell'area dei parcheggi.

In merito ai costi di edificazione si ritiene che le modalità di quantificazione debbano distinguere quelli riferiti ai parcheggi a raso, tipicamente prospettati nei casi di interventi soggetti a titolo edilizio diretto, da quelli riferiti a tipologie più articolate e consistenti, quali possono essere i parcheggi in autorimessa (sia entro terra che fuori terra), più comunemente proposti in abbinamento a una quota di parcheggi a raso all'interno di interventi di volumetria consistente soggetti titolo edilizio/urbanistico convenzionato.

Si ritiene quindi che:

- 2a) Nel caso dei parcheggi richiesti da interventi soggetti a titolo edilizio diretto, il relativo importo sostitutivo deve essere riferito ai parcheggi a raso ed essere determinato sommando il valore dell'area (voce "posti auto" indicata nella precedente "tabella 1" moltiplicato per 0,45 corrispondente al valore medio dei coefficienti di edificabilità riportati alla tabella 2) al costo di edificazione fornito per questa tipologia dalla voce H3 della pubblicazione DEI "prezzi e tipologie edilizie" (integrato con i costi professionali, allacciamenti, iva ecc.). Mettendo in rapporto l'importo totale, €/mq., così determinato alla superficie "virtuale" di 25 mq/p.a., come prescritto dall'art. 8 comma 10 del PdR, si ottengono i valori (€/p.a.) per l'anno 2023 riportati nella seguente "tabella 3" riferita alle zone OMI indicate nella planimetria allegata alle presenti direttive:

" tabella 3 "

VALORI MEDI PARCHEGGI A RASO
A TITOLO DIRETTO*
INTERVENTI A TITOLO CONVENZIONATO < 12.000 MC.

COLLOCAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE	COMPONENTI DEL VALORE					
	ZONA O.M.I.	FASCIA O.M.I.	VALORE MEDIO AREE POSTI AUTO	COSTO MEDIO DI EDIFICAZIONE POSTI AUTO	VALORE MEDIO €/mq.	VALORE MEDIO DI UN POSTO AUTO A RASO
			€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/p.a.
	B1	CENTRO	151,31	59,78	211,09	5.277,25
	B2	CENTRO	151,31	59,78	211,09	5.277,25
	C1	SEMI CENTRO	111,47	59,78	171,25	4.281,25
	D1	PERIFERICA	86,67	59,78	146,45	3.661,25
	D2	PERIFERICA	84,64	59,78	144,42	3.610,50
	D3	PERIFERICA	74,81	59,78	134,59	3.364,75
	D4	PERIFERICA	85,92	59,78	145,70	3.642,50
	D5	PERIFERICA	72,28	59,78	132,06	3.301,50
	D6	PERIFERICA	68,18	59,78	127,96	3.199,00
	D7	PERIFERICA	63,00	59,78	122,78	3.069,50
	D8	PERIFERICA	74,53	59,78	134,31	3.357,75
	D9	PERIFERICA	92,53	59,78	152,31	3.807,75
	D10	PERIFERICA	63,00	59,78	122,78	3.069,50

2b) Nel caso invece di parcheggi richiesti da interventi soggetti a titolo edilizio/urbanistico convenzionato, il relativo importo sostitutivo deve essere riferito pro quota al valore dei parcheggi a raso e al massimo del 30% con quello dei parcheggi in autorimessa della tabella 4, secondo i seguenti criteri:

- per interventi che prevedono una superficie commerciale maggiore del 50% della sdp totale (massimo 10%);
- per interventi che prevedono una superficie a parcheggi pubblici in autorimessa inferiore al 30% del totale (massimo 10%);
- per interventi che prevedono un surplus di posti auto privati rispetto a quello previsto dal PGT superiore al 15% (massimo 10%);

Il valore dei parcheggi in autorimessa da considerare secondo detti criteri è determinato sommando il valore medio delle aree "autorimessa" (valore indicato nella precedente tabella 1 moltiplicato per 0,45 corrispondente al valore medio dei coefficienti di edificabilità riportati alla tabella 2) al costo di edificazione fornito per questa tipologia dalle voci H2, H6, H12 della pubblicazione DEI "prezzi e tipologie edilizie" (integrato con i costi professionali, allacciamenti, iva ecc..).

Mettendo in rapporto l'importo totale, €/mq., così determinato alla superficie "virtuale" di 25 mq/p.a., come prescritto dall'art. 8 comma 10 del PdR, si ottengono i valori (€/p.a.) per l'anno 2023 riportati nella seguente "tabella 4" riferita alle zone OMI indicate nella planimetria allegata alle presenti direttive:

" tabella 4 "

MEDIA VALORI PARCHEGGI RASO+AUTORIMESSA
"INTERVENTI A TITOLO DIRETTO" e "INTERVENTI A TITOLO CONVENZIONATO
> 12.000 MC."

COLLOCAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE	ZONA O.M.I.	FASCIA O.M.I.	COMPONENTI DEL VALORE			
			VALORE MEDIO AREE RASO- AUTORIMESSA	COSTO MEDIO DI EDIFICAZIONE RASO- AUTORIMESSA	VALORE MEDIO €/mq. RASO- AUTORIMESSA	VALORE MEDIO DI UN POSTO AUTO RASO- AUTORIMESSA
			€/mq.	€/mq.	€/mq.	€/p.a.
	B1	CENTRO	241,31	487,19	728,50	18.212,42
	B2	CENTRO	232,88	487,19	720,07	18.001,67
	C1	SEMI CENTRO	170,06	487,19	657,25	16.431,17
	D1	PERIFERICA	138,74	487,19	625,93	15.648,17
	D2	PERIFERICA	144,38	487,19	631,57	15.789,17
	D3	PERIFERICA	130,88	487,19	618,07	15.451,67
	D4	PERIFERICA	130,59	487,19	617,78	15.444,42
	D5	PERIFERICA	135,19	487,19	622,38	15.559,42
	D6	PERIFERICA	123,94	487,19	611,13	15.278,17
	D7	PERIFERICA	114,00	487,19	601,19	15.029,67
	D8	PERIFERICA	125,81	487,19	613,00	15.324,92
	D9	PERIFERICA	134,44	487,19	621,63	15.540,67
	D10	PERIFERICA	109,50	487,19	596,69	14.917,17

I valori sopra determinati potranno costituire utile riferimento anche in caso di monetizzazione di parcheggi pertinenziali privati, nel rispetto delle possibilità già previste dai

singoli tessuti ed ambiti del PGT.

A fronte del riconoscimento, da parte della Giunta Comunale, di un preminente interesse pubblico nelle opere contemplate dall'intervento oggetto di approvazione (rilevanza strategica) ed in considerazione delle priorità dei servizi da realizzare (stato di attuazione del piano dei servizi) potranno essere applicati i valori delle tabelle 3 e 4 anche per casi diversi da quelli previsti nei corrispondenti articoli 2a e 2b.

3) VALORE DI OPERE SOSTITUTIVE ALLA DOTAZIONI DI SERVIZI PRESCRITTA, (EX STANDARD QUALITATIVO):

L'art. 10 del Piano dei Servizi prevede la possibilità che negli ambiti soggetti a convenzionamento, in alternativa alla monetizzazione, la dotazione prescritta dall'art. 9 e/o dalla scheda d'ambito A.C.-A.T. possa essere soddisfatta attraverso l'esecuzione di eventuali nuove opere. Il valore di tali opere, desumibile con la contabilità dei lavori del collaudo tecnico amministrativo e in base alla diversa utilità fornita in caso di cessione, asservimento o regolamentazione d'uso (criteri indicati al successivo punto 4), verrà quindi computato per tale finalità mettendolo in rapporto al valore di monetizzazione delle dotazioni di aree e/o parcheggi non fornite, (valore di monetizzazione determinato con i criteri indicati al precedente punto 1 "valore aree" e ai punti 2a e 2b "valore monetizzazione parcheggi").

Medesimo criterio di equivalenza verrà sostanzialmente utilizzato anche per la determinazione di eventuali Diritti Edificatori (D.E.) generati dal valore delle opere in progetto eccedenti la dotazione prescritta dal Piano dei Servizi (art. 15 del P.S.), come descritto in dettaglio al successivo punto 5 delle presenti direttive;

4) VALORE DELLE AREE E OPERE IN ASSERVIMENTO – REGOLAMENTO D'USO:

Per quanto riguarda la possibilità di computare come servizi aree/opere asservite o soggette a regolamento d'uso pubblico, come previsto dall'art. 9 comma 10 della Legge Regionale 11.03.2005 n°12 e dall'art. 10 del Piano dei Servizi, si ritiene che la misura in cui queste assicurano lo svolgimento delle attività a cui sono destinate può essere espressa solo da una parte del loro valore economico, valore che invece viene riconosciuto interamente in caso di "piena" cessione (riferendosi ai criteri del precedente punto 1 per quanto riguarda le aree e ai punti 2 - 3 per quanto riguarda le eventuali opere proposte). In tali casi è quindi possibile attribuire un valore, sostitutivo a quello delle dotazioni prescritte, che può variare in considerazione di: - spese di manutenzione e delle modalità di gestione concordate con l'amministrazione, - numero degli anni previsti in assoggettamento, - giorni della settimana e orari di apertura al pubblico, - utilizzo pubblico limitato da orari apertura attività commerciali, - valore delle tariffe applicate.

In ogni caso si ritiene congruo computare il valore economico relativo ad aree/opere asservite o regolamentate ad uso pubblico per una quota non superiore alle percentuali riportate nella seguente tabella 5:

" tabella 5 "

PERCENTUALE MASSIMA RICONOSCIBILE
ASSERVIMENTO-REGOLAMENTAZIONE D'USO
AREE - OPERE

DURATA	ASSERVIMENTO	REGOLAMENTAZIONE D'USO PUBBLICO
ANNI	%	%
OVVERO PARI O SUPERIORE A 30 INDETERMINATO A TEMPO	100	90
PARI O SUPERIORE A 20 MA INFERIORE A 30	90	80
PARI O SUPERIORE A 15 MA INFERIORE A 20	80	70
PARI O SUPERIORE A 10 MA INFERIORE A 15	70	60

Il medesimo criterio di abbattimento deve essere seguito anche in relazione al parametro di conversione opere-volume indicato al successivo punto 5).

5) VALORE PARAMETRICO DI CONVERSIONE OPERE / VOLUME.

L'art. 15 del Piano dei Servizi prevede la possibilità che la realizzazione di determinate opere pubbliche da parte dei privati riceva in permuta dei "diritti edificatori" quantificati attraverso un parametro di conversione del valore economico di quanto eseguito in aggiunta alle quantità minime prescritte. Tale parametro viene stabilito annualmente con delibera di Consiglio Comunale per attribuire ai "diritti edificatori" una remuneratività in grado di garantire una corretta equivalenza con l'impegno economico sostenuto dal privato.

L'incognita per la determinazione del parametro di conversione è rappresentata dal valore economico attribuibile a un mc. (un diritto edificatorio), dato che invece i criteri a cui riferirsi per determinare il valore economico delle opere eccedenti le dotazioni prescritte sono quelli già indicati al precedente punto 3 "valore opere sostitutive" (cioè la contabilità lavori e "misura" di utilità fornita), e il criterio per determinare il valore delle dotazioni prescritte è quello indicato al precedente punto 1 "valore aree" e ai punti 2a e 2b "valore monetizzazione parcheggi".

In particolare però, ricordando nuovamente che si possono generare diritti edificatori solo se viene superata la superficie minima prescritta dall'art. 9 del Piano dei servizi e/o art. 8 PdR, si ritiene opportuno che se l'opera in progetto è un parcheggio, il costo di edificazione da introdurre nelle tabelle 3 e 4 dei precedenti punti 2a e 2b (utilizzata per stabilire il valore delle dotazioni minime), dovrà essere riferito a quello desumibile dalla contabilità dei lavori del parcheggio proposto nello specifico piano convenzionato (rapporto tra costo e superficie) e non a quello medio contenuto nelle precedenti tabelle 3 e 4 (ciò per evitare che tipologie di parcheggi molto onerose generino D.E. sproporzionati rispetto a esigue superfici realizzate in eccesso).

Si evidenzia che mediamente un intervento soggetto a convenzionamento restituisce un utile pari a circa il 14% dei ricavi ma che i diritti edificatori ricevuti in permuta, costituendo una potenzialità aggiuntiva a quella propria dell'area, consentono un incrementato di tali utili pari a circa il 9 % per la destinazione residenziale e di circa l'11% per le altre destinazioni (il costo dell'area non incide in modo significativo nei costi di edificazione riferibili ai diritti edificatori), per una percentuale di remuneratività totale

rispettivamente pari a circa il 23% e 25% dei ricavi.

È utile ricordare che il volume compensativo (credito edilizio) che si genera a fronte della realizzazione di opere, può essere impiegato esclusivamente nell'ambito di interventi edilizi ed urbanistici convenzionati, facendo sì che, a differenza di quanto accade per quello derivante dalla cessione dei suoli e premialità, la sua area di "decollo" e di "atterraggio" è circoscritta e individuata al momento in cui viene generato.

Ne consegue che il parametro di conversione, per restituire una equa e puntuale remuneratività, deve essere riferito sia alla collocazione nel territorio comunale del comparto oggetto di intervento convenzionato (area di "atterraggio") sia alla destinazione di progetto (ciò anche in coerenza con quanto previsto al precedente punto 1) valore delle aree).

Ritenendo congruo assumere quale incidenza del valore del parametro di conversione, espresso in percentuale sul valore complessivo della costruzione realizzabile con i crediti edilizi, un importo pari al 23% per destinazioni residenziali e 25,25% per le altre destinazioni, da applicare ai valori medi degli immobili determinati come illustrato al precedente punto 1), si sono ottenuti i valori (€/mc.) per l'anno 2023, indicati nella tabella 6 di seguito riportata, riferiti alle singole destinazioni d'uso in ciascuna delle 13 zone OMI indicate nella planimetria allegata alle presenti direttive.

Il parametro di conversione da applicare in ogni specifico intervento dovrà essere determinato applicando i valori della "tabella 6" riferiti alla zona OMI in cui ricade e secondo le proporzioni delle destinazioni d'uso in progetto.

" tabella 6 "

VALORI PARAMETRICI CONVERSIONE OPERE
- VOLUME

COLLOCAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE	DESTINAZIONI D'USO					
	ZONA O.M.I.	FASCIA O.M.I.	RESIDENZA	TERZIARIO	COMMERCIALE	PRODUTTIVO
			€/mc.	€/mc.	€/mc.	€/mc.
	B1	CENTRO	155,63	151,50	252,74	51,62
	B2	CENTRO	129,99	143,93	201,60	51,62
	C1	SEMI CENTRO	118,21	103,63	137,95	52,65
	D1	PERIFERICA	114,89	108,99	123,68	51,51
	D2	PERIFERICA	117,89	109,54	124,10	51,51
	D3	PERIFERICA	117,76	109,84	121,71	51,51
	D4	PERIFERICA	117,68	107,94	117,85	51,51
	D5	PERIFERICA	104,27	105,42	118,10	51,62
	D6	PERIFERICA	99,02	101,06	113,13	51,51
	D7	PERIFERICA	89,09	96,74	101,89	51,51
	D8	PERIFERICA	109,65	107,94	119,37	51,51
	D9	PERIFERICA	120,98	115,52	126,52	51,51
	D10	PERIFERICA	92,19	97,21	107,57	51,51
	R1	RURALE	...	...	...	...
In caso di interventi in zone "semi centro" o "periferiche" che prevedano la <u>nuova costruzione su aree libere inedificate</u> di Grandi Strutture di Vendita oppure Medie Strutture di Vendita di terzo livello ovvero per interventi di logistica o autotrasporto sul territorio comunale non incidenti sulle aree di rigenerazione, deve essere applicato l'importo indicato dalla tabella 6 per la destinazione commerciale nella zona O.M.I. "B1 – CENTRO" in considerazione della maggiore redditività di tali attività.						

Al fine di incentivare la sostituzione di immobili dismessi e l'immediata attuazione di interventi di natura urbanistica, viene confermato per l'anno 2023 una riduzione del 80% delle somme determinate nella tabella n. 6 nel caso in cui il proprietario provveda alla completa demolizione dei fabbricati esistenti e dismessi prima del deposito delle istanze di approvazione di piani attuativi.

In particolare oltre alla demolizione degli edifici le aree dovranno essere sgomberate dalle macerie e quest'ultime regolarmente smaltite in discariche autorizzate; le aree dovranno essere bonificate dalla presenza di eventuali inquinanti e sistemate con materiale inerte.

Per l'effettuazione degli interventi di demolizione (classificabili come risanamento conservativo ai sensi della vigente normativa in materia di classificazione degli interventi edilizi) dovrà essere presentata una SCIA che contenga l'esatta consistenza volumetrica degli edifici esistenti. Di tale verifica dovrà essere dato riscontro mediante verbale di verifica in contraddittorio tra gli uffici comunali ed il professionista che certifica il procedimento edilizio.

Al fine di incentivare il riuso di immobili dismessi, anche parzialmente, viene confermato per l'anno 2023 una riduzione del 40% delle somme determinate nella tabella n. 6 nel caso in cui il proprietario richieda interventi che comportano cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e dismessi.

Ai fini dell'identificazione degli interventi ammessi ai benefici predetti, l'istante dovrà intervenire su un "fabbricato dismesso" definito come segue: immobile identificato nella carta degli edifici dismessi, vuoti o degradati allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 21.12.2017 ovvero immobile che alla data di efficacia della presente delibera è:

- a) un singolo edificio dismesso, completamente vuoto o degradato, avente destinazione d'uso mista o totalmente residenziale, produttiva, commerciale;
- b) spazio non utilizzato di carattere commerciale, industriale, artigianale posto al piano terra di edifici esistenti;

Con lo scopo di contrastare la perdurante critica situazione economica nel territorio comunale e le conseguenti ricadute socio-economiche negative quali la riduzione del livello occupazionale e della popolazione residente si ritiene necessario confermare per l'anno 2023 il profilo di agevolazioni per gli edifici produttivi non commerciali aggiuntive rispetto alle precedenti.

Nel caso di interventi assoggettati a Pianificazione Attuativa comprendenti nuova formazione o ampliamento di immobili produttivi non commerciali in cui il proprietario si impegna a destinarli ad attività che assumono un congruo numero di addetti "Full Time Equivalent" a tempo indeterminato o di apprendistato (compresi quelli per i servizi connessi all'attività produttiva principale, es.: pulizie, sorveglianza, ecc...), di cui almeno il 50 % sia residente nel Comune di Varese si applicano le seguenti riduzioni:

20% per un numero tra 10 e 19 addetti

40% per un numero tra 20 e 29 addetti

60% per un numero tra 30 e 39 addetti

80% per un numero di almeno 40 addetti

Nel caso almeno la metà degli addetti sia iscritto nelle liste del centro per l'impiego di Varese o del Nucleo di Inserimento Lavorativo del distretto di Varese, si applica un ulteriore 10% di riduzione che si cumulerà alla riduzione già prevista.

Nel caso di attività produttive già presenti nel territorio comunale ai fini della determinazione delle riduzioni riconoscibili verranno considerati gli addetti aggiuntivi rispetto al livello occupazionale precedente all'intervento.

L'impegno occupazionale di medio-lungo periodo, per il nuovo personale assunto e per quello eventualmente già in servizio, dovrà essere mantenuto per minimo 5 anni dall'avvio della produzione presso l'immobile oggetto di nuova formazione-ampliamento e ciò anche in caso di sostituzione dell'attività produttiva.

Il proprietario che intende beneficiare della riduzione dovrà allegare all'istanza di piano urbanistico o titolo edilizio una relazione relativa all'assetto occupazionale previsto e l'impegno a rispettare le condizioni sopra indicate.

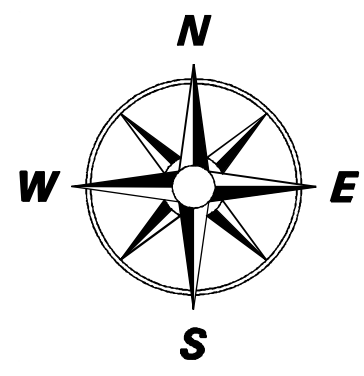
Al fine di garantire l'attivazione e il mantenimento dei livelli occupazionali indicati dovrà essere stipulato con il comune un atto unilaterale d'obbligo (o un protocollo d'intesa), contestualmente al quale il richiedente deve fornire idonea fidejussione di importo pari alla riduzione economica riconosciuta. La garanzia potrà essere escussa dal Comune in caso di violazione degli impegni assunti.

Il titolare dell'attività produttiva dovrà raccogliere e conservare i contratti e i cedolini paga, modello DM10 INPS e ogni altra documentazione attestante gli addetti effettivamente in organico durante il quinquennio. Il Comune in qualsiasi momento a partire dal terzo anno dall'attivazione dell'attività produttiva potrà eseguire i controlli

dell'introduzione in organico dei livelli occupazionali concordati.

Con la delibera di approvazione delle presenti direttive vengono convalidate anche le linee guida dell'incentivo occupazionale che ne definiscono i necessari aspetti applicativi.

Considerato che l'Amministrazione Comunale ha avviato il percorso di variante al Piano di Governo del Territorio i summenzionati incentivi non potranno essere richiesti successivamente alla data di adozione della variante al piano, rimanendo inteso che al fine dell'applicazione degli incentivi sarà rilevante la data di presentazione dell'istanza a patto che la demolizione avvenga comunque nell'anno 2023.



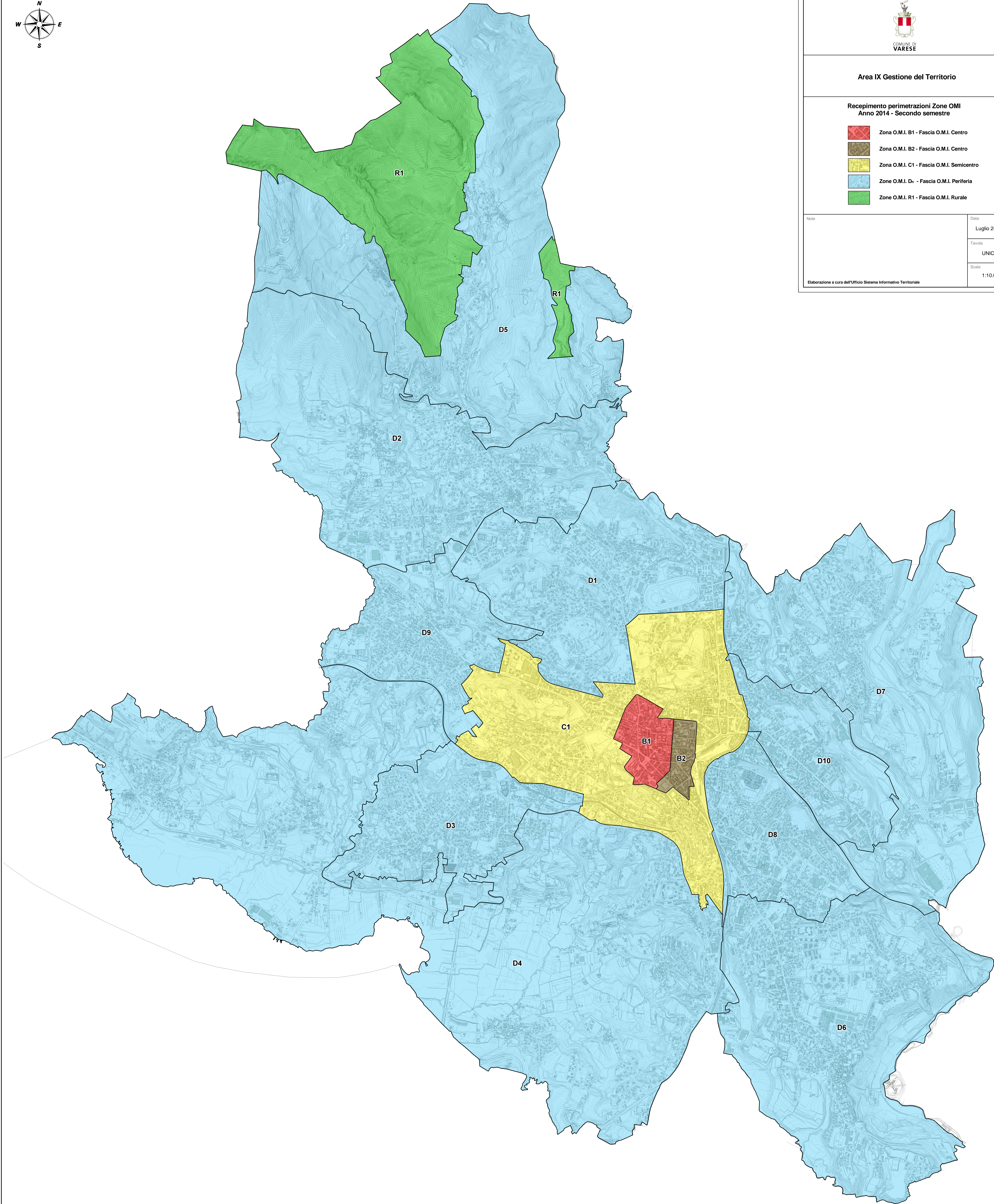
Area IX Gestione del Territorio

Recepimento perimetrazioni Zone OMI
Anno 2014 - Secondo semestre

- Zona O.M.I. B1 - Fascia O.M.I. Centro
- Zona O.M.I. B2 - Fascia O.M.I. Centro
- Zona O.M.I. C1 - Fascia O.M.I. Semicentro
- Zone O.M.I. Dn - Fascia O.M.I. Periferia
- Zone O.M.I. R1 - Fascia O.M.I. Rurale

Note	Data
	Luglio 2015
	Tavola
UNICA	
Scala	
1:10.000	

Elaborazione a cura dell'Ufficio Sistema Informativo Territoriale



IMPORTI**Descrizione Lavori**

➔ Importo Complessivo delle opere di bonifica come da capitolato Allegato , parte integrante delle seguente offerta .

€ 422.390,20 + iva

Gli importi sopra indicati s'intendono comprensivi di tutte le specifiche indicate ed il lavoro eseguito in un'unica soluzione salvo prescrizioni aggiuntive impartite dagli enti preposti al controllo (ATS, ARPA ecc.) diverse da quelle evidenziate nel preventivo e normalmente accettate.

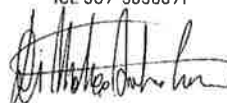
In attesa di Vostre notizie al riguardo, porgiamo con l'occasione i nostri migliori saluti.

Luogo, data

Abbiategrosso, 06/07/2022

Per accettazione
Timbro e firma

Ecotek Bonifiche srl
il Tecnico
Antonio Geom. Di Matteo
Tel. 389-5038691

**Informativa ai sensi del Reg. UE 2016/679**

- I dati da Lei forniti verranno trattati al fine di adempiere agli obblighi di legge, contrattuali e/o fiscali.
- Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto a fornirli comporta la mancata possibilità di erogare il servizio.
- I dati potranno essere comunicati a terze parti solo al fine di adempiere quanto al punto 1 e comunque secondo quanto previsto dai limiti del Reg UE 2016/679.
- Il titolare del trattamento è **Ecotek Bonifiche srl** - Via Primaticcio, 161 - 20147 Milano
- Il Responsabile della protezione dei dati per Ecotek Bonifiche srl è esterno alla Azienda ed è Aequa Servizi srl nella persona del Sig. Olivari Paolo ed è contattabile all'indirizzo mail seguente: rpd.privacy@aequaservizi.it.
- In ogni momento potrà esercitare i Suoi diritti, nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi e per gli effetti degli artt. 15_22 del Reg. UE