



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

Provincia di Varese

QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA DEL RAPPORTO PUBBLICO-PRIVATO PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA denominato «Vetreria Restelli»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. xx del xx

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. xx del xx

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

Il compendio immobiliare, oggetto della proposta di piano attuativo, sito in Caronno Pertusella (Va) via Cabella/via al Cimitero, censito al Catasto Fabbricati, sezione CR, Fg. 5 mappale 446 sub. 502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522, mappale 8482 sub. 502, ed al Catasto Terreni Fg. 1 mappali 446, 1097, 1162, 7833, 5204.

L'area da rilievo celerimetrico ha un'estensione di mq. 9.925.

Parametri di progetto

Superficie territoriale	mq.	9.925
SLP esistente	mq.	7.150,50
SLP in progetto	mq.	6.300,00 < 7.150,50
Volumetria di progetto	mc.	18.900,00
H max	mt.	11,00
H premiale 20% Hmax (art. 11 comma 5 LR 12/05)	mt.	2,20
H max progetto	<	13,20 mt.
Piani f.t. ammissibili	n.	4
Distanza dai confini H max – 5 mt.	mt.	6,00
Rapporto di copertura	≤	35%
Indice di permeabilità (30% a detrarre 20% indice PGT)	≥	30%
Abitanti teorici	n.	227,71
Standard urbanistici (art. 14.2)	mq.	5.692,77
Standard individuati all'interno del comparto	mq.	2.927,43
Standard da monetizzare	mq.	2.765,34
Superficie fondiaria	mq.	6.997,57
Aree a parcheggio privato direttamente accessibili (art. 14.4.2)	mq.	1.260,00
Aree a parcheggio privato direttamente accessibili individuate	mq.	433,00
Aree a parcheggio privato direttamente accessibili da monetizzare	mq.	827,00

Visto quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 22/12/2021, in conformità ai disposti dell'art. 43 comma 2-quater della L.R. 12/2005, trattandosi nella fattispecie di un intervento di rigenerazione urbana, gli oneri di urbanizzazione afferenti il piano attuativo, determinati secondo le tariffe vigenti in Comune vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 06/06/2024, zona B3, sono pari a:

- **€ 69.174,00** (mc. 18.900,00 x €/mc. 7,32 x 50%) per quanto attiene la quota relativa agli oneri primari;
- **€ 132.583,50** (mc. 18.900,00 x €/mc. 14,03 x 50%) per quanto attiene la quota relativa agli oneri secondari;

Visto quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 22/12/2021, in conformità ai disposti dell'art. 43 comma 2-quater della L.R. 12/2005, trattandosi nella fattispecie di un intervento di rigenerazione urbana, il contributo sul costo di costruzione relativo agli interventi edificatori previsti nel piano attuativo, determinato secondo le modalità e le tariffe vigenti in funzione degli incrementi e delle classi di appartenenza al momento del rilascio del titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività edilizia risulta pari a:

- **€ 125.000,00** (€ 250.000 x 50%) valore stimato;

A scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il soggetto attuatore, s'impegna a realizzare con ogni onore a proprio carico, opere di urbanizzazione primaria, consistenti in;

- riqualificazione area a parcheggio pubblico via Cabella;
- realizzazione area pedonale di interconnessione e collegamento fra via Cabella e via per il Cimitero;
- formazione pista ciclo-pedonale lungo via Cabella;

Il costo presunto di dette opere, come da CME redatto in base al Listino Prezzi OO.PP. della Regione Lombardia anno 2024, allegato al piano attuativo, è così stimato:

Area a standard in cessione	€ 442.203,46
Scavi e sotterranei	€ 46.643,58

Linea scarico acque meteoriche	€ 72.999,11
Linea illuminazione percorsi	€ 30.489,63
Pavimentazioni	€ 122.649,37
Opere a verde	€ 8.768,30
Ciclopedonale	€ 32.507,20
Arredo urbano	€ 57.795,56
Irrigazione	€ 6.564,12
Parcheggio	€ 38.699,99
Cabina elettrica	€ 25.086,60

Arearie esterne al PL da riqualificare **€ 46.181,84**

Complettamento marciapiede	€ 2.451,46
Riqualificazione parcheggio	€ 43.730,38

Oneri per la sicurezza **€ 8.639,60**

Totale opere di urbanizzazione **€ 497.024,90**

L'importo complessivo degli standard e delle aree a parcheggio privato da monetizzare risulta così determinato:

$$€/mq 90,00 * (5.692,77 - 2.927,43) + €/mq 120,00 * (1.260,00 - 433,00) = € 348.120,60$$

Il Comune, a compensazione parziale o totale, dell'importo complessivo dovuto di monetizzazione degli standard e delle aree a parcheggio privato, potrà concordare con l'attuatore la realizzazione di eventuali opere aggiuntive, rispetto a quelle già disciplinate nell'art. 7 della Convenzione, per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, da definirsi con successivo atto formale di approvazione di progetto di fattibilità tecnico economica, entro il termine massimo di mesi 12 dalla sottoscrizione della Convenzione e previa sottoscrizione di relativo atto unilaterale o convenzionale.

Il Comune, a tale scopo, potrà richiedere all'attuatore di presentare un progetto di fattibilità tecnico-economica ai sensi del D.Lgs. 36/2023, nei successivi 6 mesi, o mettere a disposizione un proprio progetto di opera pubblica.

Nel caso in cui, nel termine di 12 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione, il Comune non individui, ulteriori opere da realizzarsi a scomputo, oltre quelle già disciplinate dall'art. 7, l'attuatore provvederà al versamento del corrispettivo delle monetizzazioni o degli eventuali importi residui.

Il beneficio economico a favore del Comune per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri risulta:

$$\text{Beneficio economico } € (497.024,90 - 69.174,00 - 132.583,50) = € 295.267,40$$

L'importo complessivo derivante dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dal pagamento del contributo di costruzione, dalla monetizzazione degli standard e delle aree a parcheggio privato risulta essere;

$$\text{Importo complessivo } € (497.024,90 + 348.120,60 + 125.000) = € 970.145,50$$