

COMUNE DI TRADATE

PROVINCIA DI VARESE

PIANO ATTUATIVO

(Scheda n. 25 - Variante n. 9 al P.G.T.)

(EX PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Artt. 87 - 94 bis Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12

aggiornata con Legge Regionale 26 Novembre 2019, n. 18

IN RIFERIMENTO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 591/06)

Area via Rigamonti - via S. Mayer ed area via Roncaccio

INTERVENTO "A" (area via Rigamonti - via S. Mayer)
ed INTERVENTO "B" (area via Roncaccio)

ELABORATO:

Relazione economica
sulla fattibilità del Piano Attuativo (Integrata)

PROPRIETA': MARIA LUISA MAYER

PROGETTISTI:

Dr. Arch. TEODOLINDA GIANI
Via Beethoven, 9 - Tel 0331.841264
21049 TRADATE (Varese)
Cod. Fiscale GNI TLN 54M63 L319P
Partita IVA 00830110128

Dr. Arch. GIORGIO GIANI
Via Beethoven, 9 - Tel 0331.841264
21049 TRADATE (Varese)
Cod. Fiscale GNI GRG 61E05 L319P
Partita IVA 02846550123

TAV. N. 4

Scala:

Data:

Gennaio 2020
Novembre 2020
Aprile 2021

Maggio 2022
Novembre 2022
Febbraio 2023

RELAZIONE ECONOMICA

SULLA FATTIBILITA' DEL PIANO ATTUATIVO

Per tutti gli accordi tra la Proprietà e l'Amministrazione Comunale, vedasi l'allegato Schema di Convenzione - Integrato (Tav. n. 50), parte integrante del presente Piano Attuativo.

Dal momento che, per il Piano di Lottizzazione vigente, sono già state assolte tutte le obbligazioni di cui all'approvata Convenzione (ad eccezione degli oneri per urbanizzazione secondaria che verranno versati in sede di rilascio dei Titoli Abilitativi), si precisa che gli obblighi del presente Piano Attuativo a carico della Proprietà, sono esclusivamente quelli relativi alla sola cubatura / SLP trasferita dall'Intervento "B" di Via Roncaccio all'interno dell'Intervento "A".

Essi, in sintesi, sono:

Standards urbanistici:

mc. $1.774,57 / 100 = 17,74$ x mq. 18,00 = mq. 319,42 (da monetizzare ad E. 31,00 / mq.).
mq. 319,42 x E. 31,00 = **E. 9.902,02.**

Oneri urbanizzazione primaria:

mc. $1.774,57$ x E. 8,10 = **E. 14.374,01**

A scomputo di questi oneri, verrà realizzato il tratto stradale di Via Roncaccio lungo la proprietà (circa mt. 60,00 di lunghezza), per un importo presunto complessivo di **E. 27.378,11** (Tav. n. 43).

Verrà quindi fatto il necessario conguaglio (differenza tra quanto dovuto e costo effettivo dell'opera).

Cessione aree Via Roncaccio per opere di urbanizzazione primaria (mappali n. 452 parte e n. 454 parte), per portare l'attuale sede stradale a mt. 6,50 di larghezza:
mq. 89,21 (Tav. n. 41).

Oneri urbanizzazione secondaria (così come calcolato in base alla Deliberazione di Giunta Comunale N. 113 del 2006):

E. 64.490,95, così composti:

- E. 10.115,04 (mc. 1.774,57 x E. 5,70) per il volume ora traslato dalla Via Roncaccio;
- E. 54.375,91 di cui: per la residenza "il Frutteto" E. 1.956,96, per i mini-alloggi protetti E. 27.954,11 e per la struttura ricettiva E. 24.464,84, come da Art. 5 della Convenzione di cui al P.L. vigente.

Non vengono realizzate opere a scomputo.

Monetizzazione posti auto:

mc. 1.774,57 / 10 (L.N. N. 122/89 e s.m.i.) = mq. 177,46

mq. 177,46 / mq. 12,50 (superficie posto auto) = **n. 14 posti auto**

Nell'impossibilità di poterli reperire all'interno dell'Intervento "A", essi vengono monetizzati in base alla vigente Delibera Comunale n. 236/2006:

N. 14 x E. 5.000,00 = **E. 70.000,00**

A scomputo di questa voce, verrà realizzato il nuovo parcheggio pubblico di Via Roncaccio, contenente n. 16 posti auto (numero maggiore dei n. 14 posti auto dovuti), per un importo presunto complessivo di **E. 64.011,18** (Tav. n. 44).

Verrà quindi fatto il necessario congruaggio (differenza tra E. 70.000,00 dovuti e costo effettivo dell'opera).

Cessione aree Via Roncaccio per realizzazione nuovo parcheggio pubblico in Via Roncaccio, con . 16 posti auto (mappali n. 452 parte e n. 454 parte):

mq. 537,00 (Tav. n. 41).

Standard qualitativo:

Lungo Via S. Mayer fino all'incrocio con Via Costa del Re, incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria (mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte - n. 2152 parte e n. 569 parte), verranno cedute al Comune (come standard qualitativo) le seguenti aree per un totale di mq. 5.350,14 circa, di cui:

mq. 128,55 c.a. area già asfaltata in sede di realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'approvato P.L.;

mq. 1.204,00 c.a. area lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re (per una larghezza media di mt. 5,00);

mq. 717,59 c.a. area per futura rotonda (incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re)

mq. 3.300,00 c.a. area lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria (per una larghezza media di mt. 10,00).

mq. 5.350,14 c.a.

Tali superfici sono da considerarsi approssimative e pertanto da verificare in sede di puntuale rilievo in loco.

Costo costruzione:

da corrispondere al momento dei Permessi di Costruire.

Per tutti gli accordi tra la Proprietà e l'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento a modalità e tempistica, vedasi l'allegato Schema di Convenzione - Integrato (Tav. n. 50), parte integrante del presente Piano Attuativo, nonché la presente Relazione economica sulla fattibilità del Piano Attuativo stesso.

SINTESI

OBBLIGHI (E RELATIVA TEMPISTICA) DEL PIANO ATTUATIVO (EX PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO)

- CORRESPONSIONE MONETIZZAZIONE STANDARDS URBANISTICI: E. 9.902,02.
AL MOMENTO DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

- CORRESPONSIONE ONERI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA: E. 14.374,01.
A SCOMPUTO DI TALI ONERI, VERRANNO REALIZZATE DIRETTAMENTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CIOE' IL TRATTO DI STRADA DI VIA RONCACCIO FRONTEGGIANTE LA PROPRIETA', PER UN IMPORTO PRESUNTO PARI AD **E. 27.378,11.**
VERRÀ QUINDI FATTO IL NECESSARIO CONGUAGLIO (DIFFERENZA TRA QUANTO DOVUTO ED IL COSTO EFFETTIVO DELL'OPERA).
TALE OPERA VERRA' REALIZZATA DOPO LA STIPULA DELLA CONVENZIONE, ENTRO 24 MESI DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN GIUNTA COMUNALE, PRESENTANDO IL RELATIVO TITOLO ABILITATIVO

- ACCENSIONE FIDEJUSSIONE BANCARIA, QUALE GARANZIA FINANZIARIA PER IL PIANO ATTUATIVO, PER L'IMPORTO DI E. 27.378,11.
DOVRA' ESSERE CONSEGNATA AL MOMENTO DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

- CESSIONE AREA VIA RONCACCIO PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE, PREVIO FRAZIONAMENTO: mq. 89,21.
LA CESSIONE DELL'AREA VERRA' FATTA ENTRO 60 GIORNI DAL COLLAUDO, DA PARTE DEL COMUNE, DELLE REALIZZATE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- CORRESPONSIONE ONERI PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA: E. 64.490,95.
AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E/O DEI TITOLI ABILITATIVI.
NON SONO PREVISTE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DA REALIZZARE E QUINDI DA SCOMPUTARE

- CORRESPONSIONE MONETIZZAZIONE SOSTITUTIVA POSTI AUTO: E. 70.000,00.
TALE IMPORTO NON VERRA' VERSATO, PERCHE' VERRA' REALIZZATO DIRETTAMENTE UN PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA RONCACCIO (PER UN

TOTALE DI N. 16 POSTI AUTO), PER UN IMPORTO PRESUNTO PARI AD E. 64.011,18.

VERRÀ QUINDI FATTO IL NECESSARIO CONGUAGLIO (DIFFERENZA TRA QUANTO DOVUTO ED IL COSTO EFFETTIVO DELL'OPERA).

TALE OPERA VERRA' REALIZZATA DOPO LA STIPULA DELLA CONVENZIONE, ENTRO 24 MESI DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN GIUNTA COMUNALE, PRESENTANDO IL RELATIVO TITOLO ABILITATIVO

- ACCENSIONE FIDEJUSSIONE BANCARIA, QUALE GARANZIA FINANZIARIA PER IL PIANO ATTUATIVO, PER L'IMPORTO DI E. 64.011,18.
DOVRA' ESSERE CONSEGNATA AL MOMENTO DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

- CESSIONE AREA PER REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA RONCACCIO, PREVIO FRAZIONAMENTO: mq. 537,00.
LA CESSIONE DELL'AREA VERRA' FATTA ENTRO 60 GIORNI DAL COLLAUDO, DA PARTE DEL COMUNE, DELL'OPERA REALIZZATA

- CESSIONE AREA PER STANDARD QUALITATIVO, PREVIO FRAZIONAMENTO: mq. 5.350,14 CIRCA.
IL FRAZIONAMENTO ANDRA' FATTO DOPO L'APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO E PRIMA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE.
LA CESSIONE AVVERRA' AL MOMENTO DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE, PREVIA PULITURA DELL'AREA DA SOTTOBOSCO E/O ALBERI MORTI

- DEMOLIZIONE TOTALE DELL'IMMOBILE ESISTENTE IN VIA RONCACCIO, ALL'INTERNO DELL'INTERVENTO "B.
DA FARSI ENTRO 60 GIORNI DALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE, PREVIA PRESENTAZIONE DEL RELATIVO TITOLO ABILITATIVO

- CORRISPETTIVO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.
AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E/O TITOLI ABILITATIVI

- AL MOMENTO DELLA RICHIESTA IN REGIONE DI DISBOSCAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO, DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO ANCHE IL "PROGETTO DI COMPENSAZIONE" FORESTALE E QUINDI, DALLA PROPRIETA', DOVRANNO ESSERE AFFRONTATI TUTTI I RELATIVI COSTI COMPENSATIVI.