



COMUNE DI
CASELLE LURANI

PROVINCIA DI LODI

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 14 Marzo 2005 n.12 e s.m.i.

Strumento: **Piano dei Servizi**

Aggiornamento: Settembre 2011

**Analisi dei Fabbisogni e definizione del
Progetto di Piano**

Elaborato:

ID Elaborato
**PdS_01
PARTE C**

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Adottato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. 28 del 18/11/ 2011
Approvato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. 15 del 16/07/2012
Pubblicazione	B.U.R.L. n. del 2012, Serie	

Sindaco	Prof. Sergio Rancati
Segretario Comunale	Dott. Francesco Iuculano
Responsabile del Procedimento	Arch. Camillo Cugini

PROGETTISTA: **RTP POLIS-PAN**
Arch. Antonio Scorletti
Pian. Chiara Panigatta



Sede RTP POLIS-PAN

Via della Selvagreca n. 10 – 26900 LODI, c/o Studio di Architettura,
Ingegneria e Urbanistica Arch. Antonio Scorletti e Associati

Tel. 0371 421992
Faz 0371 422449
e-mail: studio@polis.lo.it

INDICE GENERALE

Introduzione generale: cos'è il Piano dei Servizi [in Fascicolo a parte]

Sub 1 - La nozione di Servizio e la quantificazione dei Fabbisogni

Sub 2 - La lettura dei Fabbisogni come metodo di definizione delle Priorità di Intervento

Sub 3 - Revisione, Aggiornamento e Variante del Piano dei Servizi

Sub 4 - Principali riferimenti legislativi ed indicazioni normative ed interpretative

PARTE A – ANALISI DELLO STATO DEI SERVIZI [in Fascicolo a parte]

Nota Metodologica

Capitolo 1 – Centimento dei Servizi e delle Proprietà Comunali

Capitolo 2 – Geografia della Città Pubblica

Capitolo 3 – Gestione integrata dei Servizi: la dimensione sovralocale

PARTE B – ANALISI DEL QUADRO DEI FABBISOGNI [in Fascicolo a parte]

Capitolo 1 – Da misura areale a misura “di qualità”: la ponderazione della qualità-tecnica della dotazione rilevata - Risultanze

Capitolo 2 – Fabbisogno Pregresso ed Insorgente

Capitolo 3 – Linee Programmatiche e Priorità di Intervento

PARTE C – FATTIBILITA' ECONOMICA

Contiene estratto Nuova geografia della Città Pubblica (2025)

APPENDICE – CATALOGO DEI SERVIZI ESISTENTI [in Fascicolo a parte]

Schede di Valutazione prestazionale

PARTE C – FATTIBILITA' ECONOMICA

INPUT OPERATIVO: « *Riduzione (progressiva) delle cause "fiscali e contabili" connaturate al fenomeno del "consumo dei suoli".*

Seguendo la suddetta linea d'azione il Documento di Piano ha inteso provvedere a:

- la declinazione dei principi di Perequazione e Compensazione mediante meccanismi attuativi in grado di subordinare la possibilità di "trasformazione territoriale" ad un completamento del Sistema dei Servizi che sia certo e non derogabile.*
- l'obiettivo di provvedere una "diminuzione incrementale" della quota percentuale di "Oneri di Trasformazione" utilizzati per la copertura di spese non immediatamente correlate alla realizzazione di Opere di Carattere Primario e Secondario.*
- l'incrementare il livello di "diversificazione" delle modalità di finanziamento degli Interventi Prioritari (e non) individuati dal Piano dei Servizi (ed esempio mediante il ricorso a Bandi di finanziamento promossi dai livelli di governo del territorio sovraordinati).»*

Contabilità del Piano: i costi della Trasformazione

Posto che la "fattibilità politica" delle azioni e degli obiettivi espressi è tema trattato dal Documento di Piano, e che la fattibilità progettuale degli interventi e delle previsioni definite a partire dagli Obiettivi viene sviluppata in sede attuativa, si ricorda in prima istanza come il Piano dei Servizi abbia il compito di esplicitare la "fattibilità economica" delle Azioni di Piano e degli interventi evidenziati come "necessari al conseguimento di un livello (minimo) di Servizi per la Comunità" ¹.

Alla luce del suddetto compito, conseguentemente, il Piano dei Servizi deve quindi definire le condizioni per cui detta "fattibilità", qualora non riscontrata, possa essere stabilita, intervenendo sui parametri economici e quantitativi che sottendono l'attuabilità di una data trasformazione (ovvero cambio di destinazione).

Dunque, un volta definiti quelli che sono gli interventi che compongono il Progetto della Città Pubblica, e stabilito un primo *ordine di priorità*, il Piano dei Servizi determina quelli che sono "i costi della Trasformazione" verificando la fattibilità dei suddetti interventi e in ciò, se necessario, ridefinendo l'ammontare minimo del valore di Monetizzazione² e degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria³.

¹ Rientrano in questa particolare fattispecie tutti quegli interventi che, sebbene non anticipati in termini di "Azioni" all'interno della Proposta di Documento di Piano, siano traduzione di "Fabbisogno prestazionale" evidenziati nell'ambito del Capitolo 2 del presente elaborato, ovvero siano oggetto di integrazioni successive formulate in coerenza con uno o più Obiettivi Strategici.

² In relazione al presente punto si ricorda che secondo l.r. 12/2005, il valore di "monetizzazione" dovrà essere "una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree" da parte del Comune. In base al presente punto va da sé che il valore di monetizzazione di definito dal Piano dei Servizi non potrà in alcun modo essere inferiore al valore dell'area edificabile.

³ In relazione al presente punto si ricorda che secondo l.r. 12/2005, «Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai Comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.».

In ciò, il Piano dei Servizi, definisce un primo aggiornamento delle quote unitarie degli Oneri, definendo le successive modalità di aggiornamento-adeguamento degli importi unitari.

Nell'ambito delle suddette competenze, agli effetti della l.r. 12/2005 e s.m.i., articolo 9, comma 4: « Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati. ».

In rapporto al suddetto adempimento, il PdS assume i costi di realizzazione delle Opere indicate in seno al Programma Triennale 2011-2013 (seguono):

Elenco opere comprese nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2011-2013:

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima del Costo Complessivo (in euro)	Livello di implementazione e annotazioni
Sistema Ciclabili "Bike sharing" [*] → tratto A: Calvenzano-Caselle [dal Cimitero a Calvenzano, per 970 mt] → tratto B: Caselle-Salerano [dal Cimitero a Calvenzano, per 970 mt]	519.000,00 tr.A → 202.457,98 tr.B → 210.431,45 + oneri sicurezza + varie → 98.163,62	Fattibilità legata e condizionata a conseguimento di co-finanziamento Ministeriale o Regionale Il progetto prevede la realizzazione di tratti ciclabili di 2,50 mt di larghezza, in sede protetta. Creazione di un sistema "bike sharing" (hardware e software).
Riqualificazione Strada via Bascapè [*] Tratto da C.na Lurani al Confine Pavese [circa 500 mt]	160.000,00 opere → 101.941,22 + oneri sicurezza + varie → 53.558,78	In corso di implementazione. Il progetto prevede la realizzazione di tre piazzole di circa 105 mq l'una. Superficie in esproprio: 900 mq al costo di 10 euro/mq.
Piazzetta - fraz. Calvenzano Superficie circa 805 mq	180.000,00 solo opere	Opera ricompresa nella programmazione PGT - ACCP 4 [acquisizione mediante compensazione urbanistica]
Sala Polifunzionale - fraz. Calvenzano	200.000,00 solo opere	Opera ricompresa nella programmazione PGT - ARU 2 [acquisizione mediante compensazione urbanistica]
Allargamento via Madre Cabrini - Capoluogo	200.000,00 solo opere	Opera ricompresa nella programmazione PGT - ARTU 2, ovvero ACCP Cabrini [acquisizione mediante compensazione urbanistica]
Allargamento Strada per Casaletto Lod.	200.000,00 n.d.	Programmazione non imminente

[*] Compresi oneri espropriativi

Per quanto attiene le prime due voci di intervento, i costi riportati in tabella sono definiti sulla base del computo metrico estimativo definito dal "progetto preliminare".

Per quanto attiene le restanti voci, i costi afferiscono a stime di fattibilità eseguite a cura dell'Ufficio Tecnico. In base a detta considerazione, le suddette voci si intendono essere suscettibili di modifica, e tuttavia vengono prese a riferimento per la presente verifica di fattibilità.

Le caratteristiche prestazionali (sia in termini qualitativi che progettuali) degli interventi afferenti il sistema della mobilità e dei trasporti sono descritte in seno agli elaborati del "Piano urbanistico disciplinante l'assetto urbanistico, la moderazione del traffico e la riqualificazione degli spazi stradali", per quanto concerne le realizzazioni "sopra-suolo", mentre assume le caratteristiche progettuali definite nel P.U.G.S.S. per quanto attiene eventuali opere "in sottosuolo".

In caso nell'ambito della progettazione preliminare, definitiva e/o esecutiva delle suddette tipologie di Opere vengano dedotti costi maggiori rispetto a quelli sopra riportati, il Comune, al fine di garantire la tenuta delle Previsioni del Piano di Governo del Territorio, provvede alla verifica della fattibilità dell'intervento rispetto al quadro economico stabilito dal Piano dei Servizi e in caso modifica lo strumento di programmazione in modo da ristabilire lo status di "fattibilità".

Per quanto attiene gli interventi "minori" in corso di implementazione e realizzazione, (non compresi, per soglia di costo, dal Programma Triennale), si richiamano:

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima del Costo Complessivo (in euro)	Livello di implementazione e annotazioni
Realizzazione degli Spogliatoi del Campetto di Calcio comunale. (struttura prefabbricata)	43.000,00 Opere → 37.950,00 + varie → 5.050,00	Realizzazione dell'intervento prevista in 150 giorni a decorrere dalla data di approvazione del Progetto Preliminare. <i>Per tempi di realizzazione, la fattibilità economica dell'intervento non incide sulla fattibilità delle azioni definite dal presente Piano dei Servizi.</i>
Realizzazione allargamento via Leopardi	42.503,40 valore dell'Opera	La realizzazione dell'Opera è a carico di Soggetto Privato (Soggetto Proponente PLZ), con impegno sottoscritto in Atto Unilaterale d'Obbligo. <i>Al suddetto presupposto consegue che, la fattibilità economica dell'intervento non incide sulla fattibilità delle azioni definite dal presente Piano dei Servizi.</i>
Realizzazione Progetto Baulandia → Parte 1 - area recintata, attrezzata con arredi di base; → Parte 2 - sistemazione dell'area parcheggio	Auto-Finanziato mediante "Raccolta Fondi", "Eventi" e "Sponsorizzazioni"	Data la natura del finanziamento, il progetto delinea un orizzonte di attuazione variabile. E' attualmente in corso la formazione della recinzione per i campi gioco e sgambetto.

Il "progetto Baulandia" (AS4) non presenta, allo stato attuale alcuna incidenza sull'economia della Città Pubblica, in quanto oggetto di "auto-finanziamento" ed "in realizzazione" su un'area di proprietà pubblica già soggetta a "manutenzione del verde". Ciò premesso, va precisato che il completamento del comparto, (che si ricorda avere caratterizzazione sportiva, in quanto le caratteristiche dimensionali del campo [30x40 mt] risultano conformi alle indicazioni CONI relative alle attività sportive legate alla disciplina dell' "Agility Dog ed attività correlate"), e quindi l'adeguamento dell'area parcheggio e gli impianti di illuminazione, irrigazione e idrico costituiranno elemento di valorizzazione anche per la vicina area Verde Attrezzata, andando a valorizzarne ulteriormente la funzione.

A livello generale, si ricorda inoltre che la qualificazione di Aree pubbliche (o private, per cui sia garantita mediante Convenzionamento la fruibilità pubblica) site in ambito urbano, che avvenga mediante la realizzazione di interventi di "incremento di dotazione verde" e "con attenzione al recupero di aree degradate" rientra tra le destinazioni ammesse per l'utilizzo dei "fondi" relativi alla maggiorazione della quota di Oneri di Trasformazione definiti dalla D.G.R. n. 8757 del 22/12/08 e s.m.i., nonché delle risorse derivate dalla monetizzazione della Quota Verde stabilita con il presente Piano dei Servizi, in coerenza ed attuazione degli Obiettivi del Documento di Piano.

Richiamato l'elenco delle Opere ricomprese all'interno del Programma Triennale, si procede alla stima dei costi di realizzazione delle Opere individuate dal presente Piano dei Servizi (già indicate al Capitolo 3 della Parte B).

Tabella A - Definizione dei costi parametrici di realizzazione di Opere Pubbliche [*]

Opera	Costo unitario (euro/mq)	Principali voci di stima considerate
Verde Attrezzato e spazi attrezzati esterni ad Attrezzature Collettive	100,00	Scavi e allestimento cantiere, stradossamenti, sottofondi e reinterri, coltivo e formazione prato, piantumazione, pavimentazione vialetti pedonali, impianto di irrigazione automatizzato, fognatura acque bianche, illuminazione pubblica, arredi, segnaletica
Verde per il Gioco	120,00	Come sopra + recinzioni, zona gioco bimbi pavimentata secondo normativa, attrezzature (giochi per bambini).
Attrezzature sportive (esterni) – livello base	100,00	Scavi, riempimenti e allestimento cantiere, sottofondi e reinterri, massicciate, pavimentazione aree pertinenziali ai campi e allestimento campi, allacciamento ai sottoservizi, segnaletica.
Attrezzature sportive (esterni)	150,00 <i>forfait tra tipo "prato" e tipo "sintetico"</i>	Scavi, riempimenti e allestimento cantiere, sottofondi e reinterri, massicciate, pavimentazione aree pertinenziali ai campi e allestimento campi, impianto di irrigazione automatizzato per spazi verdi, fognature, illuminazione pubblica, attrezzature sportive, arredo urbano, segnaletica.
Attrezzature sportive (edifici)	1.300,00	Allestimento cantiere, scavi e reinterri, struttura prefabbricata in c.a., copertura e impermeabilizzazioni, murature e tavolati (spogliatoi), pavimentazioni rivestimenti e tinteggiature, serramenti, canne e fognature, impianto idrosanitario e anti-incendio, riscaldamento, impianto elettrico, arredo ed attrezzature, finiture varie ed allacciamenti.
Attrezzature Collettive (piazze e luoghi di aggregazione complessi realizzati "in esterno")	250,00	Demolizioni e scavi e allestimento cantiere, sottofondo pavimentazioni, isolamenti e impermeabilizzazioni, impianto fognario per drenaggio fioriere e aiuole comprese le protezioni alle impermeabilizzazioni, e opere in cls levigato, opere in ferro, opere a verde ed impianto di irrigazione automatizzato a goccia, pubblica illuminazione, sottoservizi, pavimentazioni e arredo.
Edifici "Attrezzature Collettive" (Servizi Amministrativi, Sanità, Assistenza, Cultura, Istruzione)	1.500,00	Allestimento cantiere, scavi e reinterri, opere in c.a., vespai sottofondi pavimenti, isolamenti ed impermeabilizzazioni, murature e tavolati, intonaci, pavimenti rivestimenti e tinteggiature, opere in ferro, canne e fognature, controsoffitti, opere in marmo, pareti mobili e serramenti, impianto idrosanitario e anti-incendio, riscaldamento, condizionamento, impianto elettrico, ascensore, arredo ed attrezzature, finiture varie
Interventi di "messa in sicurezza" rivolti ad edifici rurali acquisiti mediante "compensazione".	500,00	Interventi consolidamento conservativo con messa in sicurezza delle coperture.
Parcheggi a raso	100,00	Scavi, riempimenti e allestimento cantiere, sottofondi e reinterri, sistemazione a verde, bituminati, pavimentazioni, cordoli, rete irrigazione per parti "a verde", segnaletica stradale, illuminazione pubblica.

[*] Stime sviluppate sulla base dei Prezzi descritti dal Bollettino della Camera di Commercio di Milano – anno 2011.

Le suddette stime non comprendono il costo di acquisizione delle aree, di cui al Capitolo 2.

Le suddette stime non comprendono l'ammontare degli oneri per la sicurezza, i costi di progettazione, direzione lavori e collaudo, raggruppati al successivo paragrafo "Oneri Vari".

Oneri "Vari" ⁴

- a) *Oneri per la Sicurezza*: variabili. In linea di massima dipendono dalla complessità realizzativa del progetto (durata del cantiere, fasi realizzative/cronoprogramma lavori, professionalità presenti in cantiere, ecc..) ⁵;
- b) *Oneri per la Progettazione*: variabili a seconda del tipo di progetto e delle competenze professionali necessarie alla composizione del progetto e, in caso, alla direzione lavori. A base di gara sono calcolati secondo Tariffa professionale (che resta il riferimento primario di computo).
In generale comprendono: spese tecniche, spese per attività di consulenza o di supporto, spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche, collaudi (se comprese nell'incarico di progettazione);
- c) *altre Somme a disposizione della stazione appaltante*: comprendono 1) eventuali lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto; rilievi, accertamenti e indagini; allacciamenti ai pubblici servizi; imprevisti; accantonamento di cui all'articolo 26, comma 4, della Legge (recupero dell'inflazione); eventuali spese per commissioni giudicatrici; spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche;
- d) I.V.A ed eventuali altre imposte.

In linea di massima tutte e tre le voci soprarichiamate, così come i Costi delle Opere, sono maggiori per "cantieri e opere" di dimensioni minori, per via della maggior incidenza dei costi fissi (che non riesce ad essere ammortizzati).

Al fine di dare forma alla stima dei Costi della Trasformazione, valutati i costi relativi alle suddette voci associati agli appalti banditi ed aggiudicati dal Comune nel costo degli ultimi 2 anni, si stabilisce un *forfait* percentuale minimo "pre-gara" da assommare al costo delle Opere pari al 36% (di cui un 15% relativo a Oneri da voci a), b) e c), e un 21% relativo all'IVA).

In ciò si ricorda che la progettazione e la sicurezza rappresentano parti essenziali per la realizzazione delle Opere Pubbliche e pertanto determinano un'incidenza reale sulla realizzazione di Opere a Servizio della Cittadinanza.

→ *Oneri legati all'acquisizione dei terreni*: non previsionabile.

Con riferimento alla presente voce di costo si veda il successivo Capitolo 2.

La funzione delle stime definite al presente Capitolo è strettamente connessa e finalizzata a definire la sostenibilità delle azioni di Piano "allo stato attuale", in modo da ottemperare ai disposti disciplinati dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché a stabilire l'ammontare dei prevedibili costi di realizzazione delle Opere Primarie e Secondarie, agli effetti dell'art.44 della succitata legge regionale. Tutte le stime di costo sviluppate si intendono come "soglia minima" e sono comunque da verificare ed eventualmente aggiornare in corrispondenza dei "momenti di revisione e verifica" del Piano dei Servizi.

⁴ La presente voce viene stimata tenendo conto dei recenti Bandi per Lavori Pubblici aggiudicati presso il Comune e contribuisce alla determinazione dei valori unitari delle Opere di Urbanizzazione.

⁵ "Nella predisposizione delle gare di appalto e nella valutazione dell'anomalia delle offerte nelle procedure di affidamento di appalti di [...], di servizi e di forniture, gli enti aggiudicatori sono tenuti a valutare che il valore economico sia adeguato e sufficiente rispetto al costo del lavoro e al costo relativo alla sicurezza, il quale deve essere specificamente indicato e risultare congruo rispetto all'entità e alle caratteristiche dei lavori, dei servizi o delle forniture." – estratto da art.86 - Codice dei contratti pubblici, di cui al D.Lgs.163/2006 e s.m.i. .

Tabella B - Attrezzature per l'Istruzione ⁶

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima Costo Opere (in euro)	Annotazioni e caratteristiche
Scuola per l'Infanzia	1.848.709,00	N° 5 Aule + aree di pertinenza esterne, per un totale di 3.337,09 mq di cui 1.010 mq di edificio.
Scuola Primaria	1.754.711,00	N° 5 Classi (1 sezione) + aree di pertinenza esterne, per un totale di 3.372,11 mq di cui 945 mq di edificio.
Scuola Secondaria di Primo Grado	1.426.811,00	N° 3 Classi (1 Sezione) + aree di pertinenza esterne, per un totale di 1.870,71 mq di cui 826,50 mq di edificio.
Servizio "Nido"	384.000,00	Raddoppio del servizio esistente (in termini di spazi di erogazione), cui si intende abbinata la creazione di un Fondo "Dote Nido".
Totale Opere	5.414.231,00	
+ Oneri Vari, determinati in	1.949.123,16	<i>à forfait, sulla base dei Bandi espressi nel corso dell'ultimo anno.</i>
TOTALE	7.363.354,16	Costo complessivo per la realizzazione dei Servizi

Fondo "Dote Nido": accantonamento annuale di una quota percentuale pari all'1,5% delle somme derivate dalla monetizzazione di aree per attrezzature e servizi (per la parte afferente il parametro "Do.Min.O. pro-capite") e dedicate alle politiche di sostegno alle Famiglie con bambini in età pre-scolare.

Tabella C - Attrezzature di Interesse Comune ⁷

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima Costo Opere (in euro)	Annotazioni e caratteristiche
Ambulatorio Comunale a Caselle Lurani	450.000,00	La cifra comprende sia la possibilità di provvedere alla realizzazione di nuove strutture, che alla ristrutturazione di immobili esistenti di proprietà comunale o di prossima di acquisizione comunale. In particolare la stima comprende la realizzazione di una struttura ambulatoriale a Caselle Lurani (per circa 200 mq) e una a Calvenzano (per circa 100 mq) (A). Viene inoltre attivato un Fondo "Servizi "di Base" per la Persona" da alimentare mediante accantonamento di una quota parte della quota di monetizzazione, finalizzato allo sviluppo di Progetti afferenti ulteriori servizi legati ai "Servizi alla Persona".
Attrezzature Religiose	296.500,00	Limite Massimo di Costo previsto in rapporto all'attuazione del PGT definito in applicazione dei disposti della l.r. 12/2005 e smi. Detto importo si intende dilazionato per gli anni di vigenza del PGT ed erogato in quota-parte corrispondente all'8% rispetto degli Oneri Secondari versati al Comune nell'anno precedente alla formulazione della Richiesta di Contributo.

⁶ Dimensionamento delle Opere Edili dedotto da D.M.1975 - "TABELLA 3/B - SUPERFICI LORDE PER SEZIONE, PER CLASSE, PER ALUNNO A seconda del tipo di scuola: per sezione fino a 30 alunni, per classe fino a 25 alunni comprensive di tutti i locali dell'edificio e delle murature, considerate le palestre di tipo A1 e A2 a seconda dei casi, ed esclusi l'alloggio del custode, l'alloggio per l'insegnante, gli uffici per le direzioni didattiche e le palestre del tipo B (riferimento 3.5.1.)".
Stima effettuata sulla base dei costi di costruzione espressi alla Tabella A.

⁷ Opere indicate derivate dalla rilevazione dei "Fabbisogni" e coordinate agli interventi indicati dal Piano dei Servizi in risposta alla copertura dei Fabbisogni ed agli Obiettivi di Piano di Governo del Territorio.
Stima effettuata sulla base dei costi di costruzione espressi alla Tabella A.
Quota parte del costo definito dalle voci "Spazi per la Cultura" e "Ambulatorio Comunale" e l'intera voce "Spazi di Aggregazione e Socializzazione (Calvenzano) si intendono rispondenti e pertanto sostituiscono la voce "Sala Polifunzionale - fraz. Calvenzano" indicata dal Programma Triennale dei Lavori Pubblici. La realizzazione dei suddetti interventi è intesa come parte dell'attuazione "ARU2". L'acquisizione delle aree necessarie è definita mediante meccanismo compensativo.

Spazi per la cultura - Biblioteca (Palazzo Lurani)	787.500,00	<p>La cifra comprende:</p> <p>→ i costi stimati per l'acquisizione e il ripristino in "recupero base" del piano terra dell'immobile "Castello" (stimata in 650.000,00 euro tra acquisizione e lavori, per una Slp di 358,50 mq). La cifra si intende comprensiva della quota necessaria alla qualificazione degli spazi interni "recuperati" a fini pubblici e al completamento di un livello minimo di arredo.</p> <p>→ la realizzazione di uno spazio per la cultura (75,00 mq in corrispondenza dell'ARU2 di Calvenzano. (A))</p> <p>Viene inoltre attivato un Fondo "Iniziativa Culturali" da alimentare mediante accantonamento di una quota parte della quota di monetizzazione, finalizzato allo sviluppo di Progetti afferenti ulteriori servizi legati alla cultura (anche presso le frazioni).</p>
Spazi di Aggregazione e Socializzazione (Calvenzano)	150.000,00	<p>La cifra può essere dedicata sia alla realizzazione di nuove strutture, che alla ristrutturazione di immobili esistenti di proprietà comunale o di prossima di acquisizione comunale. In particolare, rispetto al fabbisogno riscontrato si è stimata la realizzazione di 100,00 mq di spazi "chiusi", di valenza aggregativa, a costituire uno Spazio Polifunzionale a servizio dei Centri Abitati di Calvenzano e Cusanina, (in corrispondenza dell'ARU2). (A)</p> <p>La restante quota di fabbisogno viene ricondotta all'opera della Piazzetta di Calvenzano, (segue).</p>
Spazi di Aggregazione e Socializzazione Piazzetta di Calvenzano [ACCP 4]	180.000,00	<p>Rif. <i>Programma Triennale Lavori Pubblici 2011-2013</i>.</p> <p>La Piazzetta va ad essere realizzata su un'area di 805 mq, in prossimità della Chiesa.</p> <p>Il costo totale dell'Opera è collegato alla monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi in carico al realizzando PLZ (stabilito in Convenzione in euro 194.450,00).</p> <p>La presente voce non viene pertanto sommata al totale sottostante al fine di evitare la duplicazione della spesa. Tuttavia, si precisa che in caso di ri-destinazione delle risorse di PL, il presente quadro di costi dovrà essere aggiornato e comunque dovrà essere garantita la fattibilità dell'intervento.</p>
Polarità Polifunzionale di Calvenzano e Cusanina (ARU2)	348.500,00	<p>Nell'ambito della presente localizzazione il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di uno Spazio Polifunzionale (intervento attualmente già ascritto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche) all'interno del quale potranno trovare accoglienza uno spazio ambulatoriale dedicato per le Calvenzano e Cusanina (per una superficie di circa 100 mq), la realizzazione di una Sala Civica e di uno spazio per le Associazioni e infine la realizzazione di uno spazio di aggregazione culturale coperto.</p> <p>Al fine di non indurre duplicazione di costi, viene detratta dalla presente voce la quota relativa alle superfici interessate da interventi precedentemente indicati in tabella e connotati con la lettera (A).</p> <p>Dunque, la stima ivi indicata comprende – in alternativa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la "messa in sicurezza degli spazi indicati in acquisizione mediante compensazione" in corrispondenza dell'ARU2 ⁸. 2) la realizzazione di una nuova struttura (di circa 200) ad integrazione delle funzioni (A) indicate alla presente sezione, a garantire mix funzionale.

⁸ Secondo l'indicazione compensativa definita dalla Scheda d'Ambito: la cifra stima tiene conto degli interventi necessari alla "messa in sicurezza" di un Portico aperto, (146,00 mq circa), e di parte dello Stallone posto in bordo a "via S. Mauro, (826,00 mq – corrispondenti a metà della struttura). L'acquisizione dei suddetti spazi è inteso secondo formula compensativa.

Realizzazione di uno Spazio Polifunzionale "aperto" lungo via Roma (ATU1) – opere di prima infrastrutturazione ⁹	475.000,00	L'intervento prevede la realizzazione di uno spazio aperto attrezzato ad ospitare funzioni commerciali temporanee, manifestazioni temporanee, combinando aree verdi attrezzate a punti di prima infrastrutturazione. L'area dovrà prevedere l'allestimento di almeno 250,00 mq di area gioco per bambini da 2 a 5 anni e 500,00 mq di area gioco per bambini da 6 a 10 anni. Per quanto attiene l'intervento di seconda infrastrutturazione si veda Tabella D.
Totale Opere	2.687.500,00	
+ Oneri Vari, determinati in	967.500,00	à forfait, sulla base dei Bandi espressi nel corso dell'ultimo anno.
TOTALE	3.655.000,00	

Fondo "Iniziative Culturali": accantonamento annuale di una quota percentuale pari all'1,5% delle somme derivate dalla monetizzazione di aree per attrezzature e servizi (per la parte afferente il parametro "Do.Min.O. pro-capite") per la promozione, sponsorizzazione e patrocinio di iniziative culturali; l'organizzazione di eventi e manifestazioni di rilievo locale; la promozione dell'immagine del territorio comunale utile alla costruzione del sistema fruitivo e agro-ambientale.

Fondo "Servizi "di Base" per la Persona": accantonamento annuale di una quota percentuale pari all'1,5% delle somme derivate dalla monetizzazione di aree per attrezzature e servizi (per la parte afferente il parametro "Do.Min.O. pro-capite") per il mantenimento e potenziamento dei servizi integrativi afferenti la sfera dei "servizi alla persona", (come ad esempio i servizi di trasporto da e verso i luoghi di cura e l'organizzazione di campagne di informazione, sensibilizzazione e monitoraggio rispetto a specifiche patologie – in collaborazione con ASL).

Tabella D - Attrezzature Verdi, per il Gioco e per lo Sport¹⁰

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima Costo Opere (in euro)	Annotazioni e caratteristiche
Verde Attrezzato PLZ	215.900,00	Livello minimo di opere da realizzare: → come da indicazioni approvate e definite in Convenzione. La presente stima è realizzata tenendo conto delle "superfici a verde" indicate in cessione all'interno degli atti di convenzionamento. La presente viene sviluppata funzionalmente alla determinazione del valore unitario delle opere di urbanizzazione secondaria che sarebbero da ritenere in carico al Comune qualora dovesse procedere autonomamente all'infrastrutturazione dell'area oggetto di cessione. Viene scelto di applicare la quota-unitaria minima, (relativa ad una qualificazione "generica a Verde Attrezzato"), in quanto all'interno della presente tabella segue la quantificazione di interventi specifici e puntuali che potrebbero – in una fase successiva – trovare realizzazione presso le aree qui considerate.

⁹ Si tratta di uno Spazio di tipologia ibrida, tra "attrezzatura di interesse comune" e "verde attrezzato". Agli effetti della presente previsione viene indicato come intervento appartenente alla prima tipologia in quanto considerato dal Piano come un tassello del più ampio progetto di valorizzazione dell'asse di via Roma, individuato come polarità lineare urbana.

¹⁰ Opere indicate derivate dalla rilevazione dei "Fabbisogni" e coordinate agli interventi indicati dal Piano dei Servizi in risposta alla copertura dei Fabbisogni ed agli Obiettivi di Piano di Governo del Territorio.
Stima effettuata sulla base dei costi di costruzione espressi alla Tabella A.

Verde Attrezzato PLX	651.734,00	<p>Livello minimo di opere da realizzare: → come da indicazioni approvate e definite in Convenzione.</p> <p>La presente stima è realizzata tenendo conto delle "superfici a verde" indicate in cessione all'interno degli atti di convenzionamento. La presente viene sviluppata funzionalmente alla determinazione del valore unitario delle opere di urbanizzazione secondaria che sarebbero da ritenere in carico al Comune qualora dovesse procedere autonomamente all'infrastrutturazione dell'area oggetto di cessione.</p> <p>Viene scelto di applicare la quota-unitaria minima, (relativa ad una qualificazione "generica a Verde Attrezzato"), in quanto all'interno della presente tabella segue la quantificazione di interventi specifici e puntuali che potrebbero – in una fase successiva – trovare realizzazione presso le aree qui considerate.</p>
Verde Attrezzato e Verde Attrezzato per il gioco "area via Risorgive/Borsellino" e "area via Borsellino".	307.956,00 (di cui 70.000,00 per realizzazione area gioco)	<p>La voce comprende la qualificazione di ambedue le aree attualmente connotate come "nq1" e "nq2". Data la prossimità fisica e visuale tra le due superfici, si ritiene che la progettazione delle due parti possa avere natura "complementare".</p> <p>In rapporto al suddetto punti si ricorda che l'area "nq2" è attualmente interessata da progetto di "qualificazione" correlato all'attuazione del PLX (già convenzionato).</p> <p>In linea generale, come indicazione di Piano si individua come opportuna la realizzazione nell'ambito di una delle 2 aree in oggetto, di uno spazio "attrezzato per il gioco" di superficie pari almeno a 750 mq.</p>
Verde Attrezzato per il Gioco "Lunetta" sita in prossimità della Cusanina	178.700,00	<p>Realizzazione di un'area gioco protetta da 250 mq in corrispondenza come primo elemento ludico per la frazione.</p> <p>Successivamente all'attuazione dell'ARU2 l'area gioco potrà essere spostata in corrispondenza dell'area verde prevista in cessione perequativa.</p>
Verde Attrezzato generico "ARU 2" (connettivo tra funzioni)	158.170,00	<p>Allestimento dell'area in perequazione compresa nell'ARU, al netto delle superfici individuate come a funzione di Parcheggio secondario, come Area Gioco e/o Avviamento allo Sport.</p>
Altre aree Verdi per il Gioco da localizzare e/o potenziare in ambito comunale.	380.000,00	<p>Si indicano come interventi prioritari per la tipologia di servizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> → la realizzazione di una terza area a verde attrezzato a servizio dei nuclei di Calvenzano o Cusanina, per una superficie di almeno 500 mq; → il potenziamento delle attrezzature site nell'area gioco "VA3" Don Ottolo, con ampliamento dello spazio giochi fino a 1.000,00 mq; → la realizzazione di percorsi vita e caratterizzazioni degli spazi verdi comunali, sia rivolti a bambini che ad adulti, (per una infrastrutturazione minima di 1.000,00 mq). → il potenziamento delle attrezzature site presso l'area VA1 "Centro Sportivo e Ricreativo Comunale" per una superficie di 500,00 mq <p>Nella scelta dei giochi si valuti la possibilità di sviluppare progetti a caratterizzazione tematica per le singole aree gioco anche mescolando i classici elementi di arredo con giochi "di logica".</p> <p>Viene attivato un Fondo per l'implementazione di Progetti Educativi e Ludico-Ricreativi e sostegno alle Famiglie. L'erogazione dei Servizi implementati grazie al Fondo potrà avvenire sia all'aperto che in spazi chiusi adeguatamente attrezzati.</p>

Campi di avviamento allo sport	450.000,00	Realizzazione, nell'ambito del territorio comunale, di almeno due aree di avviamento allo sport aventi dimensionamento minimo di 1.500,00 mq ciascuna (con funzione di "campo polivalente"), di cui una da localizzare presso la frazione Calvenzano (o Cusanina).
Nuova area Centro Sportivo ATU 1	Step 1 540.000,00 Step 2 <i>da definire</i>	Il Documento di Piano prevede la realizzazione di un nuovo Centro Sportivo comunale "aperto" (integrativo rispetto all'esistente) dotato di campo da calcio di misure regolamentari, con possibilità di realizzare successivamente spogliatoi e tribune (per una superficie coperta "edificata" di circa 500,00 mq). Dati i costi di infrastrutturazione e le priorità generali emerse dall'Analisi dei Fabbisogni, l'attivazione del Servizio è intesa da realizzare "in step" (o fasi). Lo Step 1 prevede la realizzazione di un intervento di "prima infrastrutturazione" per una superficie di gioco pari a 5.400 mq (misure indicative: 90mt x 60mt). Lo Step 2 (da definire per importi in base alle effettive esigenze espresse dai soggetti fruitori successivamente all'attivazione del servizio) dovrebbe prevedere il completamento dell'intervento di funzionalizzazione mediante realizzazione di spogliatoi, tribune ed altre attrezzature.
Totale Opere	2.882.460,00	
+ Oneri Vari, determinati in	1.037.685,60	à forfait, sulla base dei Bandi espressi nel corso dell'ultimo anno.
TOTALE	3.920.145,60	

La Tabella include le realizzazioni a Verde Attrezzato previste all'interno degli atti di convenzione relativi ai piani attuativi "PLX" e "PLZ", in quanto non ancora eseguite e pertanto ancora gravanti sul sistema degli Oneri di Urbanizzazione.

Fondo "Progetti Educativi e Ludico-Ricreativi": accantonamento annuale di una quota percentuale pari all'1,5% delle somme derivate dalla monetizzazione di aree per attrezzature e servizi (per la parte afferente il parametro "Do.Min.O. pro-capite") e dedicate alle politiche di sostegno alle Famiglie legate alla gestione dei tempi e degli orari, a progetti educativi e ludico-ricreativi ¹¹.

Interventi da realizzare mediante risorse derivate da "economie" generate in sede di "Bandi di aggiudicazione di Opere Pubbliche" ovvero come elementi qualitativi associati a richieste di Variante in atti di pianificazione attuativa (Standard di Qualità):

- Realizzazione di un ulteriore "Campo Polivalente" di avviamento allo sport;
- Realizzazione di una struttura coperta utile all'erogazione di Servizi Ludico in corrispondenza dello Spazio Polifunzionale "aperto" previsto in realizzazione lungo via Roma (ATU1) – come intervento di seconda infrastrutturazione dell'area. [La struttura (di circa 100,00 mq, per un costo

¹¹ Tenendo conto dell'esperienza della sperimentazione Progetto Ludoteca, viene attivato un Fondo dedicato all'accantonamento annuale di risorse da utilizzare per l'erogazione di Servizi che si pongano come obiettivo quello di "fornire un aiuto a quei genitori che trovano oggettive difficoltà nel conciliare i tempi e gli orari di lavoro (e di spostamento casa-lavoro), con i tempi e gli orari richiesti dalla gestione del nucleo familiare". Pur tenendo conto della natura "socio-assistenziale" del Servizio, la funzione pedagogica del gioco e del momento ricreativo (anche e soprattutto legato al tema della socializzazione) si intende prevalente e pertanto perfettamente coerente con la natura tipologica del servizio di riferimento. Agli effetti della revisione del Piano dei Servizi, le proposte attivate a seguito dell'attivazione del presente fondo costituiscono Servizi effettivi da considerare nel calcolo dei Fabbisogni.

stimato di 150.000,00 euro) dovrebbe essere collocata in prossimità delle aree gioco già previste presso l'area e comunque disporre di un proprio spazio verde di pertinenza.]

- Realizzazione di un "percorso vita" presso l'ACCP3;
- Interventi di potenziamento delle strutture esistenti.

Interventi di Valorizzazione Ambientale localizzati in ambiti extra-urbani e correlati al Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone:

→ ACCP 2 "Progetto Spina Verde – Area Grugnetto"

Descrizione: l'intervento prevede la formazione di uno spazio pluri-funzionale a matrice "verde" di vocazione aggregativa. In fase di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione ad integrare tra loro interventi di "ri-naturalizzazione e valorizzazione ambientale" con la presenza di aree attrezzate per la fruizione "ricreativa".

Tra le funzioni compatibili si indica in particolare la realizzazione di un'area attrezzata per pic-nic e grigliate.

Nella scelta degli elementi di arredo dovrà essere posta particolare attenzione sia all'inserimento paesistico delle attrezzature scelte, che alle caratteristiche "manutentive" degli arredi selezionati, in un'ottica di economicità gestionale di medio-lungo periodo.

Accessibilità: ciclo-pedonale.

All'interno dell'area dovrà essere individuato uno spazio attrezzato per la sosta ciclabile (con rastrelliera semplice e/o stazione *bike sharing*).

Salvo diversa scelta sviluppata in sede di progettazione, in coerenza con le procedure descritte dal presente strumento, l'accessibilità carraia dovrà essere condizionata all'utilizzo dei parcheggi secondari esistenti siti in prossimità dell'area.

Costo previsionale di realizzazione dell'intervento: 1.642.000,00 euro

Fonte di Finanziamento: utilizzo delle somme derivate dalla Quota Verde e/o Somme derivate dalla Maggiorazione del Contributo sugli Oneri di Trasformazione stabilito dalla D.G.R. VIII/8757/08 "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali, (art.43, comma 2-bis, l.r.12/2005)".

→ ACCP 3 "Progetto Spina Verde – Area San Geminiano"

Descrizione: l'intervento prevede la formazione di uno spazio pluri-funzionale a matrice "verde" di vocazione "educativa". In fase di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione ad integrare tra loro interventi di "ri-naturalizzazione e valorizzazione ambientale" con la presenza di punti di sosta attrezzati con pannelli didattici ed indicazioni "agro-turistiche" volte a valorizzare, in primo luogo, il sistema economico locale. Tra le funzioni compatibili si indica, in particolare la formazione di uno spazio attrezzato per la sosta ciclabile (con rastrelliera).

Nella scelta degli elementi di arredo dovrà essere posta particolare attenzione sia all'inserimento paesistico delle attrezzature scelte, che alle caratteristiche "manutentive" degli arredi selezionati, in un'ottica di economicità gestionale di medio-lungo periodo.

Accessibilità: ciclo-pedonale.

All'interno dell'area dovrà essere individuato uno spazio attrezzato per la sosta ciclabile, con rastrelliera semplice.

Costo previsionale di realizzazione dell'intervento: 839.400,00 euro

Fonte di Finanziamento: utilizzo delle somme derivate dalla Quota Verde e/o Somme derivate dalla Maggiorazione del Contributo sugli Oneri di Trasformazione stabilito dalla D.G.R. VIII/8757/08 "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali, (art.43, comma 2-bis, l.r.12/2005).".

→ **Opere per l'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici di proprietà comunale**¹²

Interventi per il miglioramento della tenuta termica delle strutture esistenti: 50.000,00 euro

Interventi per la diminuzione delle emissioni di CO₂: 50.000,00 euro

Tabella E - Opere per l'incremento della connettività in Ambito Urbano ed Extra-Urbano¹³

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima Costo Opere (in euro)	Annotazioni e caratteristiche
Parcheggi di caratterizzazione "secondaria"	476.157,00	Realizzazione di aree per la sosta dedicate in contiguità con i centri erogatori di servizi secondari. Sono compresi in particolare nella presente voce i parcheggi secondari di prossimità alla nuova Area Sportiva sita in ATU1 e la sistemazione del parcheggio ghiaiato in prossimità dell'area "AS4" e "VA3" di via Don Ottolo e la realizzazione di un parcheggio da almeno 50 posti auto in corrispondenza dell'area Polifunzionale individuata in ARU2 tra Calvenzano e Cusanina. La presente voce non comprende la realizzazione ACCP1 (quantificata alla riga successiva).
ACCP 1 – Parcheggio via Livelli	377.200,00	Elementi di progetto compresi in ACCP 1: 1.706,00 mq parcheggio, 276,00 mt ciclo-pedonale e mitigazione, 1.514,00 mq di solo verde di mitigazione.
Progetto "Bike Sharing – Piste Ciclabili in Caselle Lurani	153.000,00 Tr. A "Calvenzano – Caselle" [970 mt] Tr. B "Caselle – S.P. 17" [1050 mt]	Secondo caratteristiche indicate da Progetto Preliminare (depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale). Nell'ottica della realizzazione di un intervento complessivo basato su forme di co-finanziamento mediante Bando Ministeriale e/o Regionale, viene computata agli effetti della presente previsione unicamente la quota parte di costi posti in capo all'Amministrazione Comunale. [rif. Programma Triennale Lavori Pubblici 2011-2013]

¹² La presente voce viene definita in rapporto al conseguimento incrementale dell'Obiettivo di "Migliorare le prestazioni energetiche degli edifici comunali", espresso in seno al Documento di Piano.
Stima effettuata sulla base dei costi di costruzione espressi alla Tabella A.

¹³ Opere indicate derivate dalla rilevazione dei "Fabbisogni" e coordinate agli interventi indicati dal Piano dei Servizi in risposta alla copertura dei Fabbisogni ed agli Obiettivi di Piano di Governo del Territorio.
Stima effettuata sulla base dei costi di costruzione espressi alla Tabella A.

<p>Completamento del sistema della connettività ciclo-pedonale legato al DdP.</p>	<p>110.000,00 Tratto Calvenzano - Cusanina [550 mt circa]</p> <p>100.000,00 Tratto via Cabrini [500 mt circa]</p> <p>130.000,00 Tr. S.P.205 "Grugnetto - San Geminiano" [650 mt circa]</p>	<p>Il Documento di Piano delinea un sistema di connessioni ciclo-pedonali che presentano tra loro diversi livelli di fattibilità.</p> <p>La stima qui disposta viene sviluppata con riferimento alla realizzazione dell'intero sistema dei tracciati "in progetto" individuati nell'ambito del Piano dei Servizi.</p> <p>A livello strutturale la stima afferisce alla realizzazione di una pista di larghezza non inferiore a 2,50 mt, cui venga affiancato uno spazio a "verde di mitigazione" di larghezza pari a 2,50 mt.</p> <p>In linea di principio si assume come costo-unitario di realizzazione dell'opera così delineato quello di 200 euro/mt (con sezione minima come sopra descritta).</p> <p>A livello tecnico (descrizione delle caratteristiche tecniche del manufatto), salvo una più specifica descrizione definita da specifici Studi o Piani di Settore, si assume la caratterizzazione relativa al Progetto "Bike Sharing" – Pista ciclabile "Tratto B".</p> <p>I costi afferiscono alla sola realizzazione dell'opera.</p> <p>Per quanto attiene il tratto di via Cabrini, la realizzazione è compresa tra le Opere primarie afferenti l'ARTU2.</p> <p>Per quanto attiene il tratto "Grugnetto - San Geminiano", si precisa che la realizzazione di un manufatto ciclabile è attualmente compresa tra le Opere primarie afferenti il PR approvato "San Geminiano". L'attuale previsione prevede larghezza di 2 mt, senza mitigazione, per un costo di circa 100 euro/mt lineare. In caso la sottoscrizione della Convenzione del Piano di Recupero non venga formalizzata entro i termini stabiliti dal Piano delle Regole, l'onere della realizzazione del manufatto ciclo-pedonale viene posto in capo, come "opera primaria", all'attivazione ed attuazione dell'ART 1.</p> <p>In questo caso le caratteristiche dimensionali del manufatto dovranno essere adeguate all'indicazione prestazionale riportata dalla presente annotazione. A fronte del mantenimento delle presenti indicazioni progettuali, i costi di realizzazione delle opere si intendono da adeguare a fronte di computo metrico da redigere con riferimento al Bollettino della Camera di Commercio di Milano.</p>
<p>Realizzazione di una connessione pedonale tra via Roma e il Centro Sportivo e Ricreativo.</p>	<p>Non quantificabile</p>	<p>L'Amministrazione intende aprire un nuovo punto di accesso all'area del Centro Sportivo e Ricreativo comunale facendo in modo che questo sia direttamente collegato con via Roma. L'azione può essere conseguita anche mediante acquisizione di un "diritto di passaggio".</p>
<p>Progetto Pilota "via Roma"</p>	<p>In definizione</p>	<p><i>La presente voce viene integrata successivamente all'adozione del Piano dei Servizi, sulla base della stima di costi sviluppata.</i></p>
<p>Allargamento via Cabrini</p>	<p>200.000,00</p>	<p>Opera primaria afferente l'attuazione dell'ARTU2. La stima viene acquisita dalla previsione indicata in Programma Triennale 2011-2013. La stessa è intesa volta al solo adeguamento e "messa in sicurezza" della carreggiata stradale.</p>
<p>Intervento di Adeguamento e messa in sicurezza della S.P.205 dal Capoluogo (Grugnetto) a San Geminiano.</p>	<p>Secondo Computo Metrico allegato al PR approvato</p>	<p>L'intervento è attualmente compresa tra le Opere primarie afferenti il PR approvato "San Geminiano".</p> <p>In caso la sottoscrizione della Convenzione del Piano di Recupero non venga formalizzata entro i termini stabiliti dal Piano delle Regole, l'onere della realizzazione dell'opera viene posto in capo, come "opera primaria", all'attivazione ed attuazione dell'ART 1.</p>

Allargamento strada per Casaletto (tratto da via A. Moro al confine comunale).	200.000,00	Rif. Programma Triennale Lavori Pubblici 2011-2013. Con riferimento alla lunghezza del tratto, alle caratteristiche urbanistiche degli immobili interferiti e alle caratteristiche della carreggiata si valuta che la stima di costo possa coprire un intervento analogo a quello in corso di realizzazione lungo la strada "piacentina".
Totale Opere ¹⁴	1.316.357,00	
+ Oneri Vari, determinati in	473.888,52	<i>à forfait, sulla base dei Bandi espressi nel corso dell'ultimo anno.</i>
TOTALE	1.790.245,52	

ALTRE SPESE ED INTERVENTI che producono incidenza sulla determinazione del valore degli Oneri di Urbanizzazione:

a) Costi Ordinari e Straordinari di "gestione" e mantenimento del patrimonio pubblico ¹⁵

Costi di manutenzione "verde": **21.600 euro/anno** (contratto di servizio 2010-2013)

Costi di manutenzione ordinaria "edifici pubblici e strade"¹⁶: **12.100 euro/anno** (contratto di servizio 2011-2014)

Costi di manutenzione straordinaria degli edifici pubblici ¹⁷: **150.000,00 euro/biennio** ¹⁸

Costi di manutenzione straordinaria della segnaletica stradale ¹⁹: **33.000,00 euro/biennio**

Interventi straordinari per la pubblica sicurezza²⁰: 17.192,00 euro ²¹

Totale "annuo": 125.000,00 euro circa (a)

¹⁴ Vengono qui considerate solo le opere che non siano già incluse da atti di pianificazione approvati, ovvero che siano poste in previsione di PGT come "opere di urbanizzazione primaria" per specifici Ambiti di Attuazione. Questa fattispecie verrà poi computata in rapporto alla definizione parametrica degli Oneri di Urbanizzazione Primaria.

¹⁵ La presente voce viene stimata tenendo conto dei recenti Bandi per Lavori Pubblici aggiudicati presso il Comune e degli stanziamenti di Bilancio espressi in tal senso. Anche questa voce contribuisce alla determinazione dei valori unitari delle Opere di Urbanizzazione.

¹⁶ Dalle spese di manutenzione ordinaria sono in parte escluse le forniture di materiali.

¹⁷ Comprendenti i costi di manutenzione straordinaria dell'immobile della Scuola Secondaria di Primo Grado (Impianto di Riscaldamento, Scala esterna e Soffitto) e il rifacimento della copertura della Palestra comunale. Gli importi sono indicati al lordo di IVA e di eventuali sconti conseguiti in sede di gara.

¹⁸ Le Opere di manutenzione straordinaria – nella fattispecie, ma anche usualmente – vengono progettate, eseguite e corrisposte nell'arco di più anni. Nel caso specifico le suddette opere sono state realizzate in un biennio. Per la suddetta ragione, agli effetti del presente computo, le suddette spese vengono considerate per la metà. La presente considerazione vale anche per la voce successiva.

¹⁹ Comprendenti i costi di manutenzione straordinaria della segnaletica stradale, approvati con D.G.C. 34/2009. Gli importi sono indicati al lordo di IVA e di eventuali sconti conseguiti in sede di gara.

²⁰ Nello specifico trattasi di "intervento d'urgenza per la messa in sicurezza" dell'immobile "Palazzo Lurani" dovuto al mancato rispetto, da parte della Proprietà, delle Ordinanze sindacali all'uopo emesse. Detta spesa - sostenuta dall'Ente comunale – è in attesa di essere restituita alle casse comunali da parte della Proprietà.

²¹ La presente non viene computata come carico sugli Oneri di Urbanizzazione in quanto afferisce a voci di spesa "una tantum" che presuppongono l'impegno temporaneo di risorse da parte del Comune che interviene in sostituzione del privato "inadempiente" rispetto ad una precisa Ordinanza sindacale.

b) COSTI di "gestione" del Sistema della Conoscenza e del Governo del Territorio

Spese per Prestazioni di Servizio legate alla realizzazione del P.G.T. : 97.276,20 euro

Data Conferimento	Descrizione Spese	Valore Incarico (in euro) (*)	IDentificativo
2009	Redazione del Piano di Governo del Territorio	59.520,00 (**)	PGT
2010	Valutazione Ambientale Strategica del PGT	10.098,00	VAS
2010	Aggiornamento dello Studio Geologico, Idrogeologico e della componente Sismica	7.435,80	GEO
2010	Aggiornamento del Reticolo Idrografico Minore	3.000,00	RIM
2011	Redazione del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo	4.742,40	PUGSS
2011	Piano Urbanistico per Mobilità	12.480,00	Infrastrutture

(*) al Lordo di IVA ed oneri previdenziali dovuti

(**) di cui 30% Documento di Piano, 35% Piano dei Servizi, 35% Piano delle Regole

Durata dello Strumento PGT:

→ Documento di Piano (e Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano): 5 anni

→ Piano dei Servizi: durata illimitata.

Opportuna una verifica ogni 30 mesi (funzionale all'adeguamento degli Oneri di Urbanizzazione – obbligatorio ogni 3 anni). Necessaria una coerenza delle previsioni del Piano dei Servizi al Documento di Piano in corrispondenza della scadenza dello Strumento.

→ Piano delle Regole: durata illimitata.

In generale è da coerenza e/o variare ogni qualvolta risulti non coordinato alle attuazioni espresse dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, ovvero in rapporto a specifiche indicazioni derivate dalle normative sovraordinate.

Durata degli Strumenti di Settore ad esso correlati o "di supporto":

→ Piani di Settore: condizionata al tipo di strumento. In generale sono da coerenza e/o variare ogni qualvolta risultino non coordinati alle attuazioni espresse dal PGT, ovvero in rapporto a specifiche indicazioni derivate dalle normative sovraordinate.

→ Studi di Settore: sono generalmente redatti in approfondimento a specifiche tematiche.

Stima dei Costi di adeguamento dello Strumento al 2015:

Incidenza costo di redazione del PGT (Documento di Piano e VAS): 28.000 euro

Incidenza costo di aggiornamento Piano dei Servizi : 10.000 euro²²

Incidenza costo di aggiornamento Piano delle Regole: 6.000 euro²³

²² Supponendo il mantenimento dell'impianto strutturale del Piano e lo svolgimento di un monitoraggio e aggiornamento costante secondo le indicazioni normative dettate dallo Strumento medesimo.

²³ Supponendo il mantenimento dell'impianto strutturale del Piano e dunque la definizione di correzioni di livello unicamente cartografico.

Incidenza costo di aggiornamento dei Piani di Settore: non quantificabile. Sulla base dei costi espressi in tabella viene indicato un *forfait* di 15.000,00 comprende sia i costi di aggiornamento degli Strumenti esistenti che la realizzazione di ulteriori Studi.

SISTEMA DI MONITORAGGIO VAS

La presente cifra definisce un *forfait* quinquennale che dovrà essere utilizzato per dare avvio e condurre le diverse attività di Monitoraggio della Valutazione delle Scelte di Piano. In particolare la cifra comprende:

- l'acquisto di un software GIS necessario all'implementazione del Sistema così come profilato all'interno del Rapporto Ambientale;
- lo svolgimento di più Campagne di Rilevazione dati (in relazione alla verifica degli indicatori profilati in seno al Rapporto Ambientale), nonché l'inserimento dei dati all'interno del Sistema, ovvero una prima sintesi degli stessi in forma relazionale;
- la predisposizione di una o più Schede di Valutazione dei Progetti e dei Programmi presentati in attuazione del PGT;
- in generale lo svolgimento di tutto quanto necessita per condurre a termine, in modo efficace ed efficiente, il Monitoraggio e quindi la verifica della sostenibilità reale delle azioni definite in seno al Documento di Piano.

Per l'acquisto del software GIS a licenza singola e per la formazione del soggetto dedicato alla compilazione delle banche dati ed alla composizione degli shapefiles si stima un costo iniziale di 3.500 euro.

Forfait da accantonare per il Monitoraggio (quinquennio) = 5.000,00 euro circa.

Totale Costo aggiornamento PGT-VAS e Strumenti Correlati (2015): 64.000,00 euro circa (b)

La presente cifra viene definita in rapporto al Quadro Normativo vigente e tenendo conto di un sostanziale mantenimento dell'impostazione di Piano. Non sono stimabili a priori i Costi derivati da esigenze di modifica/integrazione o stesura ex-novo di Strumenti che siano introdotti o richiesti da sopraggiunte Leggi Regionali (e/o Nazionali).

c) Incidenza della voce "ALTRE SPESE ED INTERVENTI che producono incidenza sulla determinazione del valore degli Oneri di Urbanizzazione" sulla sostenibilità dei Costi di Trasformazione del Piano
= [(a) x 5 anni + (b)] = **689.000,00 euro circa**

La verifica tiene conto della sostenibilità delle Previsioni di Piano in rapporto al periodo di vigenza del Documento di Piano (5 anni)²⁴.

²⁴ In ciò si ricorda che il valore degli Oneri va aggiornato ogni 3 anni, in coerenza con le previsioni del Piano dei Servizi e del Programma Triennale dei Lavori Pubblici e pertanto la presente voce richiederà particolare attenzione in sede di "monitoraggio" del Piano dei Servizi, in modo che anche negli anni a venire venga garantita la sostenibilità economico-finanziaria e sociale delle trasformazioni.

VERIFICA di SOSTENIBILITA' dei Costi di Trasformazione

→ Incidenza sugli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e determinazione della Quota "minima" di Monetizzazione delle Aree per Attrezzature e Servizi

Prima di provvedere alla redazione del Bilancio della Città Pubblica, si richiamano alcuni tra i contenuti normativi riportati all'Introduzione Generale del Piano dei Servizi, (PdS_01 Parte A e B), si richiamano, in chiusura, alcuni disposti stabiliti dalla Normativa Regionale:

rif. l.r. 12.2005: Art. 43, commi 1, 2 e 2-bis:

«1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

2-bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. »

Con riferimento a quest'ultimo punto si conferma che la percentuale di maggiorazione applicata presso il Comune di Caselle Lurani è pari al 5% sul costo di trasformazione (che, come disposto dalla D.G.R. VIII/8757/08 comprendono sia gli Oneri di Urbanizzazione Primaria, che Secondaria, che il Contributo sul Costo di Costruzione). L'utilizzo delle risorse derivate dalla presente Maggiorazione è richiamato in seno al presente elaborato e in generale dall'Apparato Normativo del Piano dei Servizi.

rif. l.r. 12.2005: Art. 38, comma 7-bis:

«L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data della approvazione medesima. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, fatta salva la facoltà di rateizzazione.»

Dunque, contribuiscono alla costruzione della Città Pubblica:

- tutti gli interventi che producono "incremento di Peso Insediativo" e pertanto sono chiamati a corrispondere la quota Do.Min.O. (Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi), che non siano già compresi in ambiti di pianificazione attuativa con atto di convenzionamento "attivo" (ovvero vigente);
- tutti gli interventi che contribuiscono al versamento degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione – anche quando compresi in atti di pianificazione attuativa, 'sì come stabilito agli effetti dell'articolo 38, comma 7-bis sopra richiamato.

Agli effetti della compilazione del Bilancio si ricorda pertanto che il Dimensionamento di Piano è sviluppato su una previsione complessiva di 1.771 abitanti teoricamente insediabili.

Agli effetti della compilazione del Bilancio si ricorda altresì che corrisponde alla suddetta previsione insediativa una "capacità edificatoria complessiva di carattere residenziale" pari a 210.894,00 mc (ripartita tra Ambiti di Trasformazione, Tessuto Urbano Consolidato e Nucleo di Antica Formazione).

Cui si affianca una capacità edificatoria stimata "pregressa" legata a piani attuativi convenzionati, ma non ancora attuati pari a 93.480,00 mc circa.

Bilancio della Città Pubblica		
<i>[Le cifre qui riportate afferiscono i costi complessivi di realizzazione delle Opere, al loro di Oneri Vari e IVA 21%]</i>		
Descrizione	Costi	Risorse
Attrezzature per l'Istruzione [Tabella B]	7.363.354,16	
Attrezzature di Interesse Comune [Tabella C]	+ 3.655.000,00	
Attrezzature Verdi, per il Gioco e per lo Sport [Tabella D]	+ 3.920.145,60	
Opere per l'incremento della connettività in Ambito Urbano ed Extra-Urbano [Tabella E]	+ 1.790.245,52	
	= 16.728.745,28	
Opere per l'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici di proprietà comunale	+ 100.000,00	
ALTRE SPESE ED INTERVENTI che producono incidenza sulla determinazione del valore degli Oneri di Urbanizzazione, " C)"	+ 689.000,00	
TOTALE Uscite dovute a COSTI "per Città Pubblica"	= 17.517.745,28	<i>(pag. successiva)</i>

Con riferimento alla tenuta, (ovvero nuova determinazione), degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria si stabilisce di assumere come quote-unitarie di riferimento quelle definite dalla Tabella Oneri vigente, attualizzate al 2011 mediante applicazione dell'incremento percentuale sui costi definito da ISTAT.

In particolare, agli effetti della verifica in corso si stabilisce che gli Oneri di Urbanizzazione per la Residenza vengono adeguati come segue:

→ Oneri di Urbanizzazione Secondaria (valore 2006) = 16,22 euro/mc

Percentuale di Incremento ISTAT → 113,17%

Valore aggiornato secondo Incremento ISTAT → 18,36 euro/mc

In base al primo test di verifica effettuato, in applicazione del suddetto valore, la quota non è sufficiente a garantire la copertura dei costi di realizzazione dei Servizi come sopra indicati (totale Risorse derivate 5.421.936,54 euro circa, totale Risorse "Secondarie" necessarie: si veda tabella successiva). Viene quindi effettuato un secondo test di verifica incrementando il valore unitario degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria di un ulteriore 0,5% sulla percentuale di incremento ISTAT.

La verifica così definita ha esito positivo, pertanto **il nuovo ammontare degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria (2011) = 18,45 euro/mc.**

Per quanto attiene la determinazione del valore della Quota Verde, si stabilisce un valore minimo di 100,00 euro/mq, equivalente all'infrastrutturazione base di un metroquadrato di "area a verde attrezzato".

Per quanto attiene la determinazione del valore della Quota Do.Min.O. pro-capite, ovvero del **valore minimo di Monetizzazione delle Aree per attrezzature e servizi**, si procede alla **verifica del valore minimo del valore di 150 euro/mq**, (valore prossimo al costo di un metro quadrato di area edificabile sito presso il Comune di Caselle Lurani – secondo dati rilevati dalla Camera di Commercio di Lodi).

Descrizione	Costi	Risorse
	(pag. precedente)	
Quantificazione degli importi previsionali di incasso derivati dalla corresponsione di Oneri di Urbanizzazione Secondaria derivati dalla realizzazione dei Volumi attuabili (con applicazione del parametro di 18,45 euro/mc)		5.450.461,26
Quantificazione degli importi previsionali di incasso derivati dalla corresponsione del Contributo sul Costo di Costruzione dovuto in rapporto alla Capacità Edificatoria attuabile (stimando tenendo conto di un valore parametrico di 15,00 euro/mc).		+ 4.430.610,00
Quota di Monetizzazione computabile agli effetti della presente verifica di sostenibilità economica:		+ 7.016.879,10
Quantificazione degli importi previsionali di incasso derivati dalla corresponsione della Monetizzazione delle Aree per attrezzature e servizi relative alla quota Do.Min.O. pro-capite dovuto in rapporto all'attuazione della Capacità Edificatoria relativa alla Previsione Insediativa (con applicazione del parametro di 150,00 euro/mq)		7.464.765,00
Accantonamento della quota per attivazione dei "Fondi" di cui al presente Capitolo.		- 447.885,90
Quantificazione degli importi previsionali di incasso derivati dalla corresponsione della Monetizzazione della Quota Verde (con applicazione del parametro di 100,00 euro/mq)		+ 619.850,00
TOTALE Entrate derivate dalla Trasformazione		= 17.517.800,36

La previsione, così come formulata, tende al pareggio di Bilancio.

Le Previsioni di Piano, come declinate al presente Capitolo, appaiono dunque sostenibili dal punto di vista economico-finanziario.

Pertanto, al fine di garantire la fattibilità delle opere indicate, in rapporto all'attuazione del Piano di Governo del Territorio, si stabiliscono i seguenti parametri "di trasformazione":

→ valore unitario Oneri di Urbanizzazione Secondaria: 18,45 euro/mc

→ valore minimo unitario di Monetizzazione delle Aree per Attrezzature e Servizi: 150,00 euro/mq

[Do.Min.O. pro-capite = 28,1 mq/abth]

→ valore minimo unitario di Monetizzazione della Quota Verde: 100,00 euro/mq

[Do.Min.O. pro-capite = 3,5 mq/abth]

I medesimi valori monetari definiti per la dotazione Do.Min.O. e Quota Verde sono applicati con riferimento a funzioni diverse dalla residenza.

Dalla suddetta verifica esulano le somme derivate dall'applicazione del contributo di maggiorazione per "consumo di suolo agricolo" già dedicate dal Piano dei Servizi ad interventi Qualitativi per la Fruizione Agro-Ambientale del Territorio Comunale.

Con riferimento alla determinazione degli Oneri di Urbanizzazione Primaria, in attesa delle definizioni stabilite dal PUGSS e dal Piano Urbanistico per la Mobilità, si stabilisce di assumere la quota-unitaria definita dalla Tabella Oneri vigente, attualizzate al 2011 mediante applicazione dell'incremento percentuale sui costi definito da ISTAT.

Segue:

→ Oneri di Urbanizzazione Primaria (valore 2006) = 13,81 euro/mc

Percentuale di Incremento ISTAT → 113,17%

→ **Nuovo ammontare degli Oneri di Urbanizzazione Primaria (2011) = 14,96 euro/mc**

L'entrata in vigore del nuovo ammontare degli Oneri di Urbanizzazione è inteso a partire dall'Adozione del Piano di Governo del Territorio, in coerenza con i disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i. e secondo le modalità puntualizzate in seno all'Apparato Normativo del Piano dei Servizi.

Per quanto attiene il conguaglio dei Oneri di Urbanizzazione correlati a trasformazioni diverse da quelle sopra richiamate, viene stabilito di provvedere all'adeguamento dei parametri di costo in applicazione dell'incremento percentuale ISTAT come sopra espresso.

Successivamente all'adozione del PGT da parte del Consiglio Comunale l'Ufficio Tecnico provvede ad aggiornare le tabelle di riferimento secondo le procedure correnti.

In ogni caso, a far data dall'esecutività della Delibera di Adozione, ogni intervento assoggettato a versamento degli Oneri di Urbanizzazione dovrà adeguare i costi dovuti in rapporto al nuovo parametro.

Sub-1

Modalità di Acquisizione delle Aree per Attrezzature e Servizi

Attraverso la definizione dei principi di "perequazione" e "compensazione", la Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. a messo a disposizione delle Amministrazioni Comunali la possibilità di strutturare, all'interno di PGT, alcuni particolari "strumenti di governo del territorio", che hanno la finalità di consentire ai Comuni di acquisire la proprietà di aree (e immobili in genere) necessarie al completamento del Disegno della Città Pubblica, senza in questo dover ricorrere all'erogazione di indennizzi " monetari", ovvero ricorrere a procedure di carattere espropriativo.

Il riferimento corre, in particolare ai principi di Perequazione e di Compensazione, definiti dall'articolo 11 della Legge Regionale.

In particolare, il Principio Perequativo « ha come finalità la traduzione dei principi di uguaglianza ed equità rispetto al tema dell'attribuzione/trattamento del diritto edificatorio, inteso sia come "effettivo diritto ad edificare", sia come "parametro di definizione del valore immobiliare dei terreni" e dunque elemento fortemente condizionato il mercato.

Il grande nodo con cui si scontra il Modello è quello della "regolazione" delle "aspettative di rendita fondiaria" generate dall'atto pianificatorio, che interessano - per diversi aspetti - la Pubblica Amministrazione, i Proprietari terrieri e i Soggetti Attuatori di interventi urbanistici ed edilizi.

Il Modello Perequativo si fonda sul principio che, agli effetti della trasformazione urbanistica, le "aree di interesse pubblico" (ex-standard) hanno uguale dignità delle aree "edificabili" a fini privati e che, nonostante la destinazione funzionale ed "azonativa" attribuita all'una piuttosto che all'altra area, è la combinazione delle due funzioni (pubblico e privato) che consente la trasformazione.

Il fine cui tende l'applicazione del Modello è la limitazione dei fenomeni di sperequazione (e di speculazione immobiliare) cercando di ridistribuire i "vantaggi edificatori" determinati dalla pianificazione anche su chi si trova direttamente gravato da una destinazione pubblica o vincolo.

L'Obiettivo Programmatico che accompagna l'applicazione del Modello all'interno del PGT è quello dell'acquisizione, da parte del Comune, di aree necessarie alla formazione e costruzione della "città pubblica". La Legge, infatti, esplicita che il diritto all'utilizzo delle "capacità insediative" attribuite in applicazione del principio perequativo può essere consolidato (= utilizzata) da parte del Soggetto Attuatore dell'intervento urbanistico unicamente a fronte dell'avvenuta cessione al Comune delle aree di interesse pubblico individuate.

Il Modello Perequativo può essere applicato secondo modelli e schemi differenti.

Le tipologie applicative sono:

- **perequazione urbanistica d'Ambito o "di comparto"** (art.11, comma 1, l.r. 12/2005 e s.m.i.)
- **perequazione urbanistica territoriale o "diffusa"** (art.11, comma 2, l.r. 12/2005 e s.m.i.)

La **perequazione urbanistica d'Ambito o "di comparto"** si applica generalmente agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, ma può essere applicata, in generale anche a tutte le aree di espansione assoggettate a pianificazione attuativa o a permesso di costruire (o titolo abilitativi equivalente) convenzionato, che siano previste nel Piano delle Regole .

La strutturazione del meccanismo prevede la possibilità di ripartire tra tutti i proprietari delle aree interessate da individuazione di "Ambiti di Trasformazione" (indipendentemente dalla loro effettiva destinazione - privata o pubblica) i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale.

L'attivazione dell'Ambito di Trasformazione è subordinata alla formazione di un "comparto edificatorio" ed è condizionata al conseguimento di una capacità edificatoria minima tesa a garantire l'acquisizione, da parte del Comune, della quota di aree per attrezzature e servizi dovuta (e prevista) agli effetti del conseguimento degli Obiettivi, degli Interventi e delle Azioni previste dal Piano dei Servizi.

I diritti edificatori sono espressi in forma di "indice urbanistico" (mq/mq).

Tale indice si intende applicato alla superficie territoriale del comparto e determina la "capacità edificatoria complessiva attribuita al comparto stesso". Il diritto edificatorio in capo ai singoli proprietari si rappresenta in quota proporzionale alle superfici catastali di competenza.

La **perequazione urbanistica territoriale o "diffusa"** prevede la possibilità, nell'ambito del PGT (Piano delle Regole) di "attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti.

In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo." ».

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Caselle Lurani applica il principio di Perequazione Urbanistica d'Ambito, individuando "aree assoggettate a cessione perequativa" presso i comparti ATU1, ARTU1, e ARU2.

In particolare, il Principio Compensativo - ovvero "*istituto della compensazione urbanistica*", «ha come finalità il riconoscimento di un "indennizzo" a vantaggio di quelle aree che, essendo interessate da previsione di realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale da parte del PGT, sono assoggettate a vincolo espropriativo.

L'attribuzione, che viene espressa sempre in termini di "capacità edificatoria, viene conferita "a compensazione" della loro cessione gratuita al Comune.

In questo caso l'indice attribuito viene di norma determinato in rapporto al valore stimato del bene e alla funzione di utilità che lo stesso andrà a svolgere rispetto al Piano dei Servizi.

Alcuni esempi che possono vedere l'applicazione di un meccanismo di tipo compensativo sono:

- la realizzazione di politiche di valorizzazione ambientali quali, ad esempio, la creazione di percorsi "verdi";
- l'acquisizione di terreni funzionali alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità;
- l'acquisizione di fabbricati per il potenziamento dei Servizi e delle Attrezzature comunali. ».

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Caselle Lurani applica il principio di Compensazione Urbanistica, individuando:

→ **Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica (ACCP 1, ACCP 2, ACCP 3, ACCP 4, ACCP Cabrini, ACCP S.P.205);**

→ **immobili (fabbricati ovvero parti di fabbricati) la cui acquisizione risponde alla volontà di migliorare l'erogazione di specifici servizi di livello comunale, presso i comparti ARU1 e ARU2;**

Criteri di definizione degli indici urbanistici di tipo perequativo e compensativo²⁵

« In fase di attribuzione degli indici compensativi, in corrispondenza della valutazione relativa alla "valorizzazione" degli immobili all'interno dell'economia (e dell'equilibrio del PGT), sono stati considerati i seguenti fattori:

- a) la tipologia di destinazione urbanistica PRG vigente (agli effetti della "certificazione");
- b) la traduzione tipologica definita dal PGT (coerenza tra contenuti normativi e scelte).

La tabulazione dei fattori considerati, di seguito sintetizzata, esprime gli estremi del ragionamento condotto:

PRG	Indice	PTG	Indicizzazione
Zona C con PL non approvato 1 mc/mq	0,33 mq/mq	Ambito di Trasformazione Urbana – ATU 1	0,300 mq/mq
Aree con proposta di P.R. Approv., ma non convenzionata. (*)	Slp Esistente	Ambito di Ricomposizione Territoriale – ART 1	d. v. ²⁶
Lotti Liberi in Zona B non attuati – 2 mc/mq (area Piazzetta Calvenzano)	Capacità Edificatoria (C.E.) Esistente	Ambito di Ricomposizione Territoriale – ART 2	Compensazione C.E. esistente + C.E. area agricola di atterraggio
		Ambito di Ricomposizione Territoriale ART 2	0,050
Zona D – produttivo di completamento		Ambito di Rigenerazione Urbana (prod/res)	0,300
		Ambito di Rigenerazione Urbana (prod/prod)	Slp Esistente
		Ambito di Recupero Urbano	Slp Esistente
Zona E2 - Agricola di Sviluppo	Uso Agricolo	Ambito Agricolo Produttivo	0,050
Zona E3 - "a futuri insediamenti di carattere comunale"	Uso Agricolo	Ambito Agricolo Periurbano	0,075
Zona Sottoposta a tutela idrografica	Uso Agricolo	Ambito Agricolo di interesse paesistico-ambientale	0,050
"	Uso Agricolo	Ambito di Valorizzazione Ambientale, già sub-Ambito "Agricolo di Filtro[PTCP]"	0,025

(*) Quindi approvato in forza di un progetto di attuazione coerente con lo strumento urbanistico generale, ma i cui obblighi non siano stati assunti dai privati (ma costituiscono elemento integrante ed esplicitamente vincolante per l'approvazione dello strumento).

Con riferimento alla "indicizzazione" di aree interessate da previsioni di carattere residenziale, il procedimento ha tenuto conto del fatto che il Soggetto Proponente – se lo ritiene – può raggiungere il precedente livello di "edificabilità" espresso dallo strumento PRG mediante la scelta di ricorrere a meccanismi di "incentivazione" o "compensazione" che, precedentemente, non erano ammessi dallo strumento urbanistico (e dalla normativa).

Con riferimento alla "indicizzazione" di aree interessate da previsioni di carattere produttivo richiedenti cambio di destinazione, il procedimento ha tenuto conto dei diversi impatti insediativi derivati dalla "nuova destinazione" rispetto alla precedente, valutandone l'incidenza in termini di oneri verso la "Città Pubblica" ed uniformando l'indice alla definizione espressa dagli ATU.

²⁵ Il presente paragrafo, ripreso in Estratto dal Documento di Piano, descrive i criteri seguiti dal Pianificatore nella definizione dell'indice di "indennizzo" da corrispondere in luogo della "cessione a fini pubblici" di un immobile (area o fabbricato) individuato come utile e necessario al completamento/integrazione del Disegno della Città Pubblica. Tali criteri tengono conto delle aspettative di "rendita fondiaria" espresse dal bene allo stato iniziale e allo stato finale (ovvero successivamente alla trasformazione) e della prossimità o meno al centro abitato.

²⁶ d.v. – da verificare. L'attribuzione del valore non è di semplice definizione in quanto l'ambito afferisce ad un Nucleo di Antica Formazione la cui capacità edificatoria - a livello di stima, funzionalmente alla predisposizione della presente Proposta, è stato valutato di assegnare all'ambito un indice virtuale pari a 0,3 mq/mq. Da ciò deriva il fatto che l'effettiva assegnazione non potrà essere superiore a tale indice.

Con riferimento alla "indicizzazione" di aree interessate da previsioni di carattere produttivo e confermate nella propria funzione prevalente, il procedimento ha sostanzialmente inteso confermare l'indice di zona assegnato dal PRG vigente, (riscontrando, per altro, un livello di saturazione dei comparti già molto elevato), e concentrandosi sulla definizione delle opere "compensative" richieste come obiettivi qualitativi irrinunciabili per l'intervento, al fine di rendere possibile e sostenibile l'impatto che l'aumento dei carichi produttivi andrebbe a comportare per il tessuto residenziale circostante.

Infine, con riferimento alla "indicizzazione" delle aree interessate da previsioni di carattere agricolo (periurbano, produttivo, di interesse paesistico-ambientale, nonché per le aree di valorizzazione ambientale), la determinazione dell'indice compensativo è stata condotta valutando l'incidenza dell'incremento di valore delle aree interessate da attribuzione di indice rispetto ai valori venali stabiliti per aree agricole (e simili) definita dall'Ente provinciale con riferimento alle parametrizzazioni espropriative. ».

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., i diritti edificatori attribuiti a titolo di "perequazione" e di "compensazione" sono commerciabili, ma la loro utilizzazione potrà avvenire solo all'interno di Ambiti all'uopo individuati dal Piano di Governo del Territorio, nonché previa attivazione di un apposito **"Registro dei diritti edificatori" in cui dovranno essere annotate le cessioni**".

"In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio".

Le volumetrie aggiuntive, derivate dall'applicazione dell'applicazione di forme compensative, di cui al presente paragrafo, sono sempre e comunque soggette a computo OOUU I e II e cessione di aree per attrezzature e servizi, ai sensi delle determinazioni definite dal Piano dei Servizi, in quanto determinante incremento in termini di abitanti teoricamente insediabili.

Dal punto di vista tecnico-normativo, infatti, l'assegnazione delle suddette quote da parte del Comune, corrisponde al riconoscimento di una forma di indennizzo riconosciuto "in luogo ad una cessione richiesta". Dunque, la mancata cessione determina l'inconsistenza della "perdita" per il privato, e pertanto esclude lo stesso dal diritto di poter godere dell'indennizzo.

Analogo argomentazione si intende estesa agli ambiti di compensazione, nel momento in cui la cessione degli stessi venga effettuata al fine della corresponsioni dovute per il parametro Do.Min.O. – Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi.

La corresponsione del parametro Do.Min.O., come definito, in senso quantitativo, all'interno del Piano dei Servizi, è obbligatorio ed è posta a carico di ogni intervento che determini "incremento del peso insediativo", sia con riferimento ai nuovi ambiti individuati dal Documento di Piano, che per interventi interessanti il Tessuto Urbano Consolidato.

L'adempimento di tale dovere, specificamente connaturato non è oggetto di "indennizzo"

In sede di attuazione sarà necessario prestare attenzione alle modalità di combinazione consentite o previste per i diversi ambiti, così come ai limiti massimi di impatto volumetrico assegnati a ciascun comparto.

Ciò detto, si ricorda inoltre che, in linea generale, ogni intervento, piano o programma legato o configurato come azione di "pianificazione attuativa" deve essere coerente con gli Obiettivi espressi dal Documento di Piano, con i principi di equità espressi dal Piano dei Servizi, e sostenibile a livello ambientale. Laddove consentito e secondo le modalità previste dalle specifiche

indicazioni contenute dalle Schede d'Ambito, ciascun intervento attuativo potrà beneficiare dell'applicazione dei meccanismi di incentivazione previsti e definiti dal Piano delle Regole.

Presupposti di VARIANTE:

1 - La trasformazione urbanistica progettata deve tener conto delle indicazioni tipologiche espresse per il comparto e non può prescindere dall'applicazione delle indicazioni relative alle funzioni insediabili d'Ambito espresse da ciascuna Scheda d'Ambito.

La variazione funzionale dell'Ambito determina la necessità di variazione dello strumento urbanistico di riferimento.

2 - Ogni attuazione che in fase di predisposizione dell'Accordo Preliminare (strumento individuato come necessario per addivenire all'attivazione dei singoli Ambiti) sia concordata in modo differente rispetto alle indicazioni definite dalle specifiche Schede d'ambito (in termini di conseguimento degli obiettivi; nonché nel caso in cui si determinino effetti "difformi a quelli previsti dal Piano dei Servizi") produce Variante Urbanistica al PGT vigente e pertanto richiede procedure attuative specifiche, [e determina l'incremento degli Oneri di Trasformazione, come definito dal Piano dei Servizi (PGT)].

Nuova Geografia della Città Pubblica (2025)

Riproduzione della Tavola PdS_03 CA. In colore azzurro, oltre al tracciato del Colatore Lisone, si evidenziano le aree "in perequazione" e gli Ambiti ACCP (compensazioni).

