

Como (CO)

ARCHITETTURA



PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T.

Demolizione di edificio esistente e ricostruzione
edificio a destinazione commerciale MSV

via Canturina
Como (CO)

RTI
REV.03

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROPRIETA'

LASER S.r.l.
TESSITURA SOLBIATI S.r.l. - RUTIGLIANO ROSA

COMMITTENTE

S.C. EVOLUTION S.p.a.

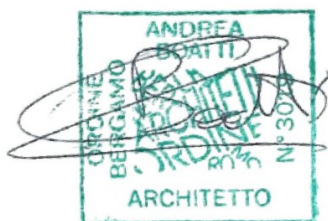
DATA	16.07.2026
SCALA	
COMMESSA	028_2023
DISEGNATORE	CRe
CONTROLLO	SC

028_23_PA var PGT cartigl

L'AMMINISTRATORE UNICO

DOMUS ing&arch s.r.l.
Via Pastrengo, 1/c
24068 SERIATE (BG)
G.F./P.IVA 03557580168
R.E.A. NR. 388921

IL DIRETTORE ARTISTICO



IL DIRETTORE TECNICO



General contractor progettazione

DOMUS
ing&arch

Seriate (Bg) via Pastrengo n°1/c
tel. 035/30.39.04
C.F./P.IVA 03557580168
e-mail: domus@studiodomus.net
web: www.studiodomus.net

Iscritta al casellario delle società
di Ingegneria e professionisti - ANAC

Allegato “RTI”

COMUNE DI COMO

Provincia di Como

**PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT
PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI
DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI E REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO
A DESTINAZIONE COMMERCIALE (MSV)**

(artt. 13-14, LR 11.03.2005, n. 12 - 5, comma 4, LR 31/2014)

Relazione Tecnica Illustrativa

PROPRIETARI

LASER S.R.L.

TESSITURA SOLBIATI S.R.L.

RUTIGLIANO ROSA

PROPONENTE ATTUATORE

S.C. EVOLUTION S.p.A.

INDICE

1.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI PROGETTO	4
2.	INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PROGETTO	5
3.	VINCOLI.....	5
4.	PROPRIETA'	6
5.	CONTENUTI DELLA PROPOSTA	6
5.1	Descrizione del progetto.....	6
5.2	Benefici di interesse pubblico e impegni economici del Proponente	10
5.3	Capacità edificatorie e destinazioni funzionali	12
5.4	Dotazioni di aree per servizi – verifiche urbanistiche	13
5.4.A	Dotazione di aree per servizi prescritta	13
5.4.B	Dotazione di aree per servizi reperita:.....	13
5.4.C	Dotazione di parcheggi privati da PGT.....	14
5.4.D	Dotazione di parcheggi privati reperiti:	14
5.4.E	Dotazione di superfici permeabili	14
5.5	Interventi urbanizzativi.....	14
5.5.A	Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione	14
5.5.B	Opere di urbanizzazione a compensazione delle monetizzazioni di cui al cap. 5.4.B e 5.4.D..	15
5.5.C	Opere funzionali all'agibilità	16
5.6	Contributo straordinario art. 16 D.P.R. 380/2001	17
5.7	Standard di qualità	20
5.8	Contributo di costruzione e scomputi	20
6.	QUADRO ECONOMICO	23

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI PROGETTO

L'area oggetto della presente proposta di PA è posta in fregio alla via Canturina (strada di quartiere - classe E1 - che rappresenta uno degli importanti assi di penetrazione cittadino del settore Albate Camerlata) all'angolo con la via Sant'Antonino all'interno del quartiere di Albate.

L'area d'intervento è quasi interamente occupata da un edificio produttivo che risulta in parte dismesso e in parte occupato da un'attività di filatura in corso di dismissione.

Il complesso produttivo è composto da un capannone, sviluppato su un piano fuori terra, affiancato da una palazzina uffici, posta in fregio alla via Canturina, che si sviluppa su due piani fuori terra.

L'immobile confina a sud con la via Canturina, a est con la via Sant'Antonino e a ovest con il giardino di un complesso residenziale. Lungo il fronte nord confina invece con due edifici monopiano che originariamente appartenevano allo stesso complesso immobiliare oggetto della presente ma che sono stati, nel tempo, oggetto di frazionamento e vendita ad alcune autonome attività produttive e terziarie con le quali viene quindi condivisa la comproprietà della stradina di accesso che separa detti edifici dal corpo di fabbrica principale oggetto dell'odierno progetto.

L'area di proprietà si estende per una superficie complessiva di circa 5.607,85 mq e gli edifici esistenti oggetto dell'odierno progetto di ristrutturazione sviluppano una SC di 4.741,75 mq e una SLP di circa 5.145 mq.



Estratto Ortofoto

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PROGETTO

Dal punto di vista dell'inquadramento urbanistico, l'area di intervento risulta così classificata nel vigente Piano delle Regole del PGT:

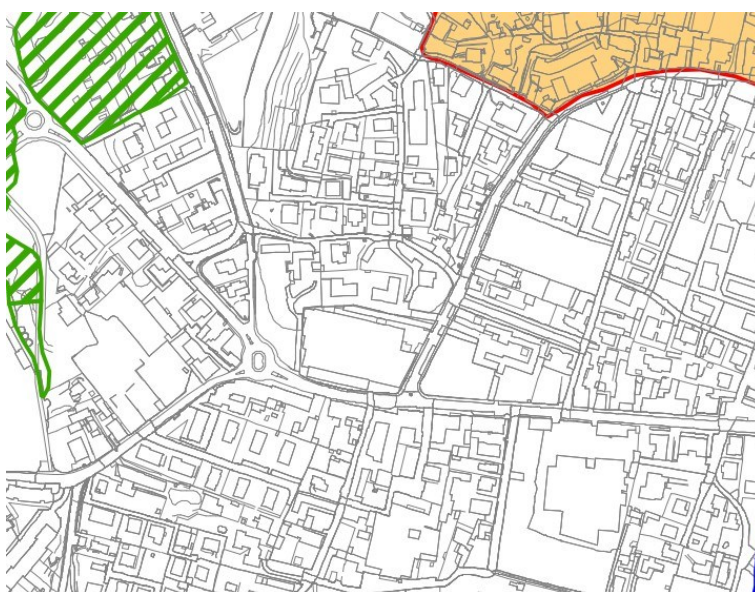
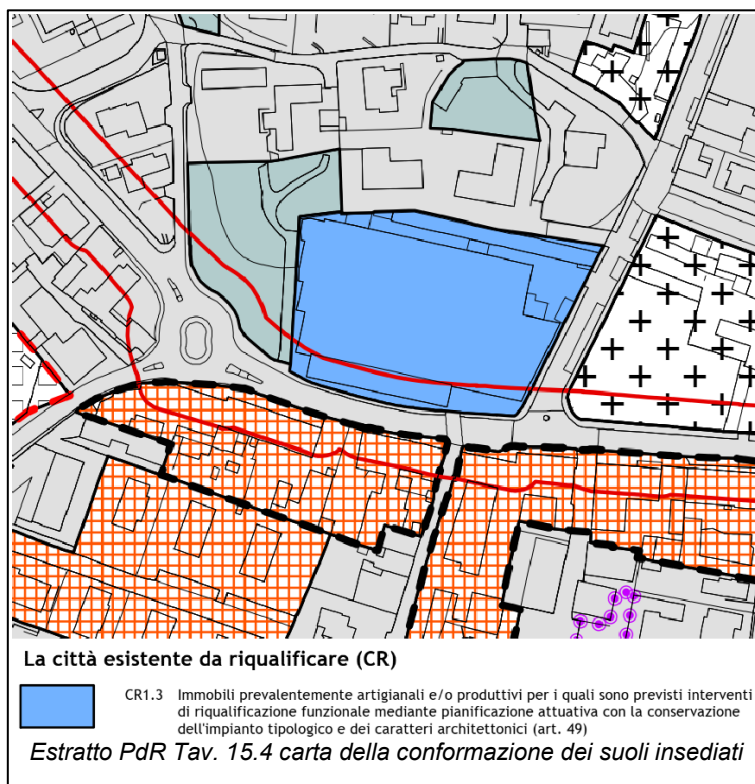
CR1.3 – Immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi di riqualificazione funzionale mediante pianificazione attuativa, con la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici di cui parte all'art. 49 delle Disposizioni Attuative del PGT:

Si tratta di immobili, localizzati in seno alla città esistente, da riqualificare conservando sia il primigenio impianto tipologico sia i tratti architettonici caratterizzanti; sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione, rispettivamente ex lett. a), b), c) e d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi, mediante:

- titolo abilitativo semplice con la conferma delle categorie I, A e AS;
- Permesso di costruire Convenzionato per l'inserimento delle altre categorie, fatta eccezione della media struttura di vendita per la quale è sempre previsto il Piano attuativo

3. VINCOLI

L'area d'intervento non è interessata da alcun tipo di vincolo ambientale-storico-culturale.



4. PROPRIETÀ

L'ambito di intervento, oggetto della presente proposta, risulta attualmente di proprietà di:

Laser S.r.l. (mapp. 216 sub. 709)

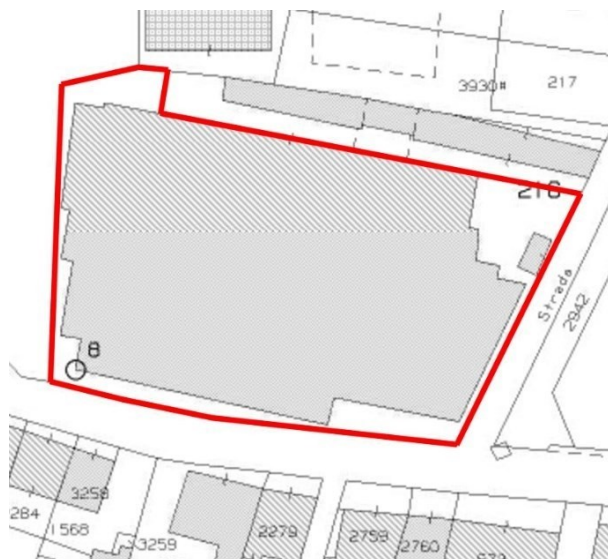
Tessitura Solbiati S.r.l. (mapp. 216 subb. 1-3-712)

Rutigliano Rosa (mapp. 216 sub. 703)

La proposta viene presentata dalla Soc. **S.C. EVOLUTION S.p.A.**, con sede in Milano, Corso Sempione n. 32/a, c.f.-p.iva 13294320158, in forza di contratto preliminare condizionato di compravendita sottoscritto con la proprietà, che assume il ruolo di Proponente e Attuatore del presente progetto.

Con l'approvazione del progetto e il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi in progetto, il

Proponente acquisterà la piena e totale proprietà delle aree ed immobili in argomento e diverrà il soggetto sottoscrittore della relativa convenzione urbanistica da stipularsi con il Comune.



Estratto mappa catastale

5. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

5.1 Descrizione del progetto

Il Proponente intende avviare un generale processo di recupero e rigenerazione urbana delle aree ed immobili interessate dal progetto in argomento nei termini di seguito descritti.

In primo luogo, è di fondamentale rilevanza evidenziare che trattasi di area ed immobili in parte già dismessi e in parte in fase di progressiva dismissione con il conseguente rischio di abbandono e degrado urbano, ambientale e sociale.

Il progetto prevede la demolizione integrale degli edifici esistenti al fine di poter realizzare un nuovo edificio funzionalmente e tecnologicamente adeguato per l'insediamento, conformemente alle previsioni del PGT, di una nuova attività di Media Struttura di Vendita per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari, completo anche della necessaria dotazione di aree per parcheggi. Si ritiene infatti che la destinazione d'uso attuale (produttiva) non sia più adatta ad essere mantenuta all'interno di un quartiere residenziale e che il quartiere necessiti invece di un nuovo supermercato di cui il quartiere è completamente privo e i residenti sono quindi costretti a spostarsi in altre zone della città per raggiungere queste tipologie di servizi.

La previsione progettuale di demolizione degli edifici esistenti rappresenta una condizione indispensabile per l'insediamento della nuova attività commerciale in progetto in quanto l'attuale configurazione del compendio non consentirebbe di adattare l'edificio esistente a tale esigenza.

Ai fini dell'approvazione del presente progetto, viene quindi richiesta l'applicazione dell'istituto del Piano Attuativo in variante al PGT, di cui agli artt. 13 e 14 della LR 12/2005 nonché dell'art. 5, comma 4 della LR 31/2014, finalizzata a:

- 1) definire l'altezza massima ammissibile per l'intervento in oggetto che viene fissata pari a 12 m (determinata ai sensi dell'art. 9 delle Disposizioni Attuative) che risulta inferiore all'altezza degli edifici presenti al contorno e inferiore all'altezza massima del fabbricato esistente da demolire;
- 2) in considerazione dell'esistenza dell'attuale edificio in fregio alla via Canturina per il quale se ne prevede la demolizione con arretramento al fine di consentire l'allargamento della sede stradale della via Canturina, si prevede la possibilità di edificazione anche in aderenza al confine stradale della via Canturina così come risultante dall'ampliamento previsto nel progetto in argomento. Ove si preveda un arretramento del fabbricato dal limite stradale della via Canturina, come effettivamente è previsto nell'odierno progetto, non vi è comunque l'obbligo di arretramento ai limiti di cui all'art. 58.1.3 delle Disposizioni Attuative;
- 3) modificare la classificazione dell'ambito in argomento dal "CR1.3" di cui all'art. 49 delle Disposizioni Attuative a "CR1.2" di cui all'art. 48 delle stesse Disposizioni Attuative che di seguito si riportano:

PGT vigente	PGT variante
Art. 49 CR1.3 – Immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi di riqualificazione funzionale mediante pianificazione attuativa, con la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici	Art. 48 CR1.1 - CR1.2 – Immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi integrativi o sostitutivi mediante permesso di costruire convenzionato (CR1.1) o mediante pianificazione attuativa (CR1.2)
Si tratta di immobili, localizzati in seno alla città esistente, da riqualificare conservando sia il primigenio impianto tipologico sia i tratti architettonici caratterizzanti; sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione, rispettivamente ex lett. a), b), c) e d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi, mediante: - titolo abilitativo semplice con la conferma delle categorie I, A e AS; - Permesso di costruire Convenzionato per l'inserimento delle altre categorie, fatta eccezione della media struttura di vendita per la quale è sempre previsto il Piano attuativo.	48.1. Negli immobili esistenti aventi destinazioni d'uso principali e complementari delle categorie I, A, As di cui nel precedente art. 14.2., sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. a), b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi, nonché l'incremento del 20% <i>una tantum</i> della SIp in essere, calcolata in base al precedente art. 7.4. mediante titolo abilitativo semplice; l'altezza massima dovrà essere minore o uguale a quella massima già esistente nell'ambito di appartenenza, nel calcolo dell'altezza massima non verranno computati i volumi tecnici aventi un'altezza inferiore o uguale m. 2,40. L'incremento del 20% <i>una tantum</i> della SIp esistente non è consentito per gli insediamenti derivanti da progetti in variante ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010. 48.2.

Negli immobili inseriti in ambito **CR1.1** mediante permesso di costruire convenzionato, e negli immobili inseriti in ambito **CR1.2** mediante Piano attuativo:

- a) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari di cui al precedente art. 14.2., esclusa la categoria I, A e C per la sola grande struttura di vendita;
- b) nel caso di riuso dell'immobile esistente possono essere realizzati interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005;
- c) nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica ex lett. f) art. 27 della Lr. 12/2005 che comportino demolizione e ricostruzione la Slp di progetto non dovrà superare la superficie coperta esistente, con esclusione delle tettoie, delle pensiline, dei passaggi coperti e dell'eventuale ampliamento di cui al punto 48.1., nel limite del 60% della superficie del lotto; l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare l'altezza media dell'edificato adiacente/circostante (fatta eccezione degli episodi fuori scala).

Nel caso di edifici esistenti a più piani, nei soli ambiti CR1.2, la slp di progetto, potrà essere incrementata del 50% della superficie coperta della parte di edificio su più piani, purché entro il limite del 60% della superficie del lotto.

48.3.

Mediante Permesso di Costruire Convenzionato possono essere realizzati interventi di cui al precedente art. 25 *Ambiti strategici per residenza integrata (CP3) disciplinati dal Piano dei Servizi* secondo le seguenti prescrizioni e condizioni:

- a) la realizzazione di edilizia residenziale pubblica (ERP) o Housing sociale/edilizia convenzionata deve interessare unità immobiliari di nuovo impianto,

	autonome, evitando situazioni di commistione con attività produttive esistenti; b) gli interventi dovranno rispettare i limiti di cui al precedente art. 48.2 c) incrementati del 10%; c) dovrà essere prevista una dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale pari a 18 mq/ab, in particolare in qualità di spazi a verde e per il gioco
--	--

Con la nuova classificazione “CR1.2” di cui all’art. 48 delle stesse Disposizioni Attuative per l’ambito di intervento risulta quindi ammissibile la demolizione degli edifici esistenti con la ricostruzione di nuovo edificio con altezza massima non superiore alla massima altezza dell’edificio attualmente esistente (determinata ai sensi dell’art. 9 delle Disposizioni Attuative) e coerente con le disposizioni dell’art. 48.2, lettera c), che impone che *“l’altezza del nuovo edificio non dovrà superare l’altezza media dell’edificato adiacente/circostante (fatta eccezione degli episodi fuori scala)”*.

La proposta di riclassificazione dell’ambito da “CR1.3” a “CR1.2” risulta altresì giustificata sotto il profilo della valutazione dei caratteri propri del fabbricato esistente. Infatti, la prescrizione oggi vigente di conservazione dell’impianto tipologico e dei caratteri architettonici trova ordinariamente ragione nei casi in cui l’edificio presenti elementi meritevoli di tutela o comunque di mantenimento in quanto connotati da uno specifico valore storico, architettonico o testimoniale. Nel caso di specie, invece, il compendio edilizio esistente non risulta interessato da vincoli di natura storico-culturale, non presenta caratteri architettonici peculiari o qualificanti, né elementi costruttivi, compositivi o figurativi idonei a configurarlo quale testimonianza edilizia significativa per il contesto urbano o per la memoria storica della comunità locale.

Si tratta, piuttosto, di un complesso produttivo ordinario, realizzato per finalità eminentemente funzionali, oggi in parte dismesso e in parte in corso di dismissione, che versa in condizioni di progressivo degrado e che non esprime valori testimoniali tali da rendere preferibile, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, la sua conservazione. In tale quadro, la demolizione non determina la perdita di un bene avente riconoscibile rilevanza storica o documentaria, ma costituisce la modalità di intervento più coerente per conseguire la rigenerazione del comparto, il miglioramento della qualità architettonica del fronte urbano e l’insediamento di una funzione già ammessa dal PGT e maggiormente compatibile con il contesto residenziale circostante.

La possibilità di procedere mediante demolizione e ricostruzione assume inoltre un ruolo determinante ai fini del conseguimento di rilevanti benefici di interesse pubblico, che non sarebbero conseguibili attraverso interventi conservativi sull’edificio esistente. In particolare, la rimozione del fabbricato consente una complessiva riorganizzazione funzionale dell’ambito, rendendo possibile la realizzazione di adeguate dotazioni di parcheggi a servizio della nuova struttura commerciale; l’insediamento di una media struttura di vendita, di cui il quartiere risulta attualmente privo e che costituisce un servizio di prossimità fortemente richiesto dalla popolazione residente; nonché la riorganizzazione e messa in sicurezza del sistema viabilistico locale, con

particolare riferimento all'intersezione tra via Canturina e via Acquanera, attraverso la realizzazione della nuova rotatoria prevista dagli strumenti di pianificazione vigenti.

Con l'aggiornamento della proposta di Piano Attuativo del 10.07.2026, il Proponente e Attuatore, in accoglimento delle richieste formulate dall'Amministrazione comunale, ha ulteriormente incrementato gli impegni di interesse pubblico correlati all'intervento.

In aggiunta alle opere e agli interventi già previsti dalla proposta originariamente depositata, vengono assunti a carico del Proponente e Attuatore:

- a) le attività e gli oneri economici necessari alla conversione e aggiornamento di tutti gli elaborati cartografici del PGT (PdR, PdS, DdP) alla nuova piattaforma GIS attualmente utilizzata dall'Amministrazione (progetti QGS/QGZ – dati shp/gpkg) e alla redazione di tutti gli strati informativi necessari alla consegna a Regione Lombardia del PGT in formato digitale (PGTWEB) secondo l'ultima versione del documento "Schema fisico tavola delle previsioni di piano e carta del consumo di suolo" (per un importo stimato pari a € 20.000,00);
- b) la riqualificazione del giardino pubblico posto all'intersezione tra via Canturina e via Sant'Antonino, mediante fornitura e posa di attrezzature ludiche e arredo urbano (per un importo complessivo pari a € 80.000,00, comprensivo di IVA, spese tecniche e oneri accessori);
- c) la realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico, di estensione massima pari a 1.500 mq, su area di proprietà comunale o comunque resa disponibile dal Comune all'esterno del comparto, completo di illuminazione e delle reti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche (per un importo stimato di € 300.000,00, oltre IVA e spese tecniche nella misura del 7% dell'importo dei lavori).

L'aggiornamento non comporta modifiche alla configurazione edilizia del comparto, alla SLP, alla superficie coperta, alla destinazione d'uso, alle dotazioni urbanistiche interne o agli altri parametri edilizi e urbanistici della proposta di PA.

La variante urbanistica proposta, pertanto, non si pone in contrasto con esigenze di tutela del patrimonio edilizio esistente, proprio perché riferita a un immobile privo di riconosciuti caratteri di pregio storico-testimoniale; essa risulta anzi funzionale a sostituire un manufatto incongruo e privo di qualità distintive con un nuovo organismo edilizio maggiormente idoneo sotto il profilo funzionale, energetico, urbanistico e dell'inserimento nel contesto, contribuendo al contempo al miglioramento della qualità urbana e alla dotazione di servizi per la collettività.

La destinazione d'uso commerciale per media struttura di vendita risulta invece già espressamente ammessa sia nella classificazione attuale sia in quella di variante per cui non costituisce elemento di variante urbanistica.

La variante urbanistica in esame non determina incremento del consumo di suolo (trattandosi di ambito già interamente edificato inserito all'interno del Tessuto Urbano Consolidato) e risulta quindi ammissibile anche ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014.

5.2 Benefici di interesse pubblico e impegni economici del Proponente

Si ritiene importante evidenziare che la variante urbanistica in argomento consente anche di portare a vantaggio della collettività un insieme di benefici di interesse pubblico di seguito elencati:

- a. **contenimento del consumo del suolo, valorizzazione ambientale e riqualificazione di un ambito urbano produttivo vetusto** per la localizzazione di una struttura della media distribuzione commerciale che costituisce un **servizio di prossimità alla cittadinanza** in un quartiere privo di tale tipologia di servizio. Al riguardo si evidenzia come anche Regione Lombardia abbia più volte rimarcato il pubblico interesse presente nelle attività di **recupero del patrimonio edilizio dismesso e/o in via di dismissione**. Le aree dismesse non residenziali rappresentano infatti un potenziale danno territoriale, sociale ed economico e possono costituire un pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale e per il contesto ambientale e urbanistico. Il recupero di queste aree è dichiarata dalla stessa Regione Lombardia quale **attività di pubblica utilità e di interesse generale**.

La Legge di governo del territorio attribuisce poi alle aree compromesse un ruolo chiave per la ri-valorizzazione del territorio lombardo, rivolgendo l'attenzione all'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali e alla conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero, attraverso l'individuazione delle parti di città o di territorio urbano caratterizzate da dismissioni in atto, abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico;

- b. **realizzazione di un intervento di riqualificazione e messa in sicurezza dell'intersezione stradale di via Canturina con via Acquanera mediante realizzazione dei lavori di formazione di una nuova rotatoria**. Trattasi della realizzazione di un'opera viabilistica di importanza strategica prevista dal vigente Piano Urbano del Traffico per migliorare il sistema di accesso e uscita dal centro cittadino in direzione est. L'Amministrazione comunale conseguirebbe quindi la realizzazione di un'opera a cura e spese del soggetto Attuatore sgravando l'Ente e la collettività dal relativo onere di progettazione e realizzazione con consistente vantaggio economico e gestionale. Rimarrebbe infatti a carico dell'Amministrazione comunale il solo onere di esperire la procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera, fermo restando che i costi di acquisizione delle aree vengono assunti in capo al Soggetto Attuatore;
- c. **miglioramento del sistema viabilistico interno al quartiere mediante istituzione del senso unico di marcia su via Tagliamento** (direzione da via Canturina a via Druso) al fine di consentire la formazione di percorsi pedonali sulla via Tagliamento a protezione degli utenti deboli della strada e miglioramento delle condizioni di sicurezza degli accessi pedonali e carrali ivi esistenti;
- d. **allargamento della via Canturina e miglioramento del sistema viabilistico della via Sant'Antonino mediante istituzione dell'obbligo di uscita in direzione ovest verso la realizzanda nuova rotatoria** al fine di eliminare l'attuale manovra di uscita in direzione est (svolta a sinistra) a tutto vantaggio della sicurezza dell'intersezione;
- e. **adozione di soluzioni progettuali volte ad impedire che gli utenti della nuova struttura commerciale utilizzino la via Sant'Antonino in direzione nord per raggiungere la via Canturina**, percorrendo quindi le strade interne al Quartiere di Albate, consistenti nella formazione di isole spartitraffico di canalizzazione degli utenti in uscita dalla struttura commerciale in direzione sud e quindi verso la via Canturina e la nuova rotatoria;

- f. **sostituzione di un'attività produttiva, oramai incoerente con il contesto residenziale sviluppatosi su tutto l'intorno dell'insediamento**, con un'attività pienamente compatibile con il contesto residenziale e priva di problematiche ambientali connesse ai cicli produttivi industriali. La presenza di supermercati di prossimità all'interno dei quartieri residenziali rappresenta un elemento estremamente positivo per la qualità della vita e dei servizi dei cittadini residenti. Il quartiere di Albate è poi completamente privo di supermercati di MSV ed è quindi un servizio fortemente atteso dai cittadini che attualmente devono spostarsi in altri quartieri cittadini per poter effettuare la spesa;
- g. **incremento di opportunità lavorative** anche a favore dei cittadini residenti. Per il nuovo punto vendita si prevede l'impiego di almeno 60/70 addetti dei quali almeno il 70% sarà dedicato al personale femminile con possibilità di accesso anche a contratti di lavoro part-time particolarmente ricercati per conciliare le esigenze di gestione familiare con l'attività lavorativa;
- h. **importante contributo alla ripresa del sistema economico** a seguito della grave crisi derivata dalla recente fase di emergenza sanitaria. A fronte di un'attività dismessa e di un'altra in corso di dismissione, si consegue l'insediamento di una nuova attività solida e florida che può offrire importanti benefici economici sia per la fase dei lavori di rigenerazione del comparto immobiliare (con il coinvolgimento anche di attività e maestranze locali) sia per le successive e future attività di gestione e manutenzione, nonché in termini di tributi a favore del Comune e quindi della collettività;
- i. assunzione a carico del Proponente e Attuatore di tutte le attività tecniche e dei relativi oneri economici connessi alla conversione e aggiornamento di tutti gli elaborati cartografici del PGT (PdR, PdS, DdP) alla nuova piattaforma GIS attualmente utilizzata dall'Amministrazione (progetti QGS/QGZ – dati shp/gpkg) e alla redazione di tutti gli strati informativi necessari alla consegna a Regione Lombardia del PGT in formato digitale (PGTWEB) secondo l'ultima versione del documento "Schema fisico tavola delle previsioni di piano e carta del consumo di suolo";
- j. riqualificazione del giardino pubblico posto all'intersezione tra via Canturina e via Sant'Antonino, mediante fornitura e posa in opera di attrezzature ludiche e arredo urbano;
- k. realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico esterno al comparto, su area di proprietà comunale o comunque resa disponibile dal Comune all'esterno del comparto, di estensione massima pari a 1.500 mq, completo di impianto di illuminazione, rete di raccolta e sistema di smaltimento delle acque meteoriche.
- Gli ulteriori impegni di interesse pubblico introdotti con l'aggiornamento del 10.07.2026 non modificano i dati dimensionali, edilizi e urbanistici del progetto riportati nel successivo capitolo.

5.3 Capacità edificatorie e destinazioni funzionali

La proposta progettuale prevede una riduzione della superficie coperta (Sc) e della superficie lorda di pavimento (SLP) esistenti, mediante la realizzazione di un nuovo edificio la cui altezza massima risulta inferiore rispetto all'altezza massima del fabbricato esistente. I parametri edilizi ed urbanistici della proposta progettuale risultano i seguenti:

- H massima (art. 9 delle Disposizioni Attuative): ≤ m 12
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade (art. 7.12 delle

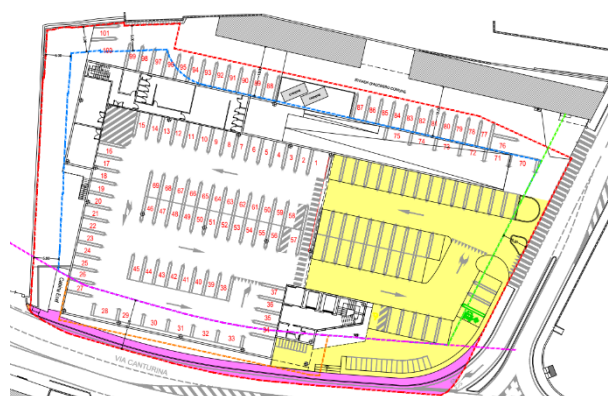
Disposizioni Attuative)m 0,00

Il progetto prevede i seguenti dati dimensionali ed urbanistici:

parametro	esistente	progetto	differenza
Superficie territoriale	5.607,85 mq	5.607,85 mq	- mq
Superficie coperta	4.741,75 mq	2.482,40 mq	- 2.259,35 mq
SLP	5.145,00 mq	2.791,51 mq	- 2.353,49 mq
Altezza massima	13,76 m	12,00 m	- 1,76 m
destinazione d'uso	industriale	commerciale MSV	

5.4 Dotazioni di aree per servizi – verifiche urbanistiche

Esaminate, nel paragrafo che precede, le potenzialità edificatorie e le funzioni dedotte dalla proposta progettuale, si procede, qui di seguito, ad illustrare – rispetto al fabbisogno generato dagli interventi in previsione – la dotazione di standard urbanistici reperita, onde attestare la complessiva coerenza del progetto rispetto alle previsioni al riguardo declinate dall'Amministrazione comunale di Como nel proprio Piano delle Regole del PGT.

*Dotazione aree per servizi*

5.4.A Dotazione di aree per servizi prescritta

Ai sensi dell'art. 23.6.1 delle D.A. del PGT, il bisogno di standard indotto dalle nuove previsioni edificatorie a destinazione terziaria commerciale per MSV (Sv max 1.500 mq) è il seguente:

- SLP in progetto mq 2.791,51
- dotazione aree a standard dovuta (100% SLP) mq 2.791,51
- Di cui: minimo a parcheggio: 50% SLP = 1.395,76 mq

Totale aree per servizi da reperire mq 2.791,51

5.4.B Dotazione di aree per servizi reperita:

- parcheggi ad uso pubblico mq 1.412,97 (> 1.395,76)

Totale aree per servizi ad uso pubblico reperite mq 1.412,97 (< 2.791,51)

Aree per servizi ad uso pubblico reperite mq 1.412,97 < aree per servizi prescritte mq 2.791,51

Standard da monetizzare: mq 1.378,54 (= 2.791,51 – 1.412,97)

Conseguentemente si dà atto che quota parte dello standard indotto viene monetizzato al prezzo di 150 €/mq per un importo complessivo di € 206.781,00 (= 1.378,54 mq x 150 €/mq) che viene monetizzato attraverso la realizzazione delle opere di cui al successivo cap. 5.5.B.

L'ulteriore parcheggio pubblico, di estensione massima pari a 1.500 mq, previsto dall'aggiornamento della proposta di PA, è localizzato all'esterno del comparto e costituisce un impegno aggiuntivo di interesse

pubblico. Esso non viene computato ai fini del soddisfacimento della dotazione di aree per servizi prescritta per il comparto e non modifica, pertanto, la quantificazione dello standard da monetizzare.

5.4.C Dotazione di parcheggi privati da PGT

Ai sensi dell'art. 7.15.1 delle D.A. del PGT, il fabbisogno di parcheggi privati indotto dalle nuove previsioni edificatorie risulta il seguente:

Attività commerciali con SLP > 400 mq:

1 posto auto / 25 mq SLP = 1 p.a. / 25 mq SLP x 2.791,51 mq SLP = n. 112

Totale parcheggi privati da reperire n. 112

5.4.D Dotazione di parcheggi privati reperiti:

parcheggio privato reperito n 101

Parcheggio privato reperito n. 101 p.a. < parcheggio privato prescritto n. 112

Conseguentemente si dà atto che quota parte di parcheggi pertinenziali non reperiti (n. 11 p.a. x 12 mq/p.a. = 132 mq) viene monetizzato al prezzo di 505,80 €/mq per un importo complessivo di € 66.765,60 (= 132 mq x 505,80 €/mq) che viene anch'esso monetizzato attraverso la realizzazione delle opere di cui al successivo cap. 5.5.B.

L'ulteriore parcheggio pubblico, di estensione massima pari a 1.500 mq, previsto dall'aggiornamento della proposta di PA, è localizzato all'esterno del comparto e costituisce un impegno aggiuntivo di interesse pubblico. Esso non viene computato ai fini del soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati pertinenziali e non modifica la relativa monetizzazione.

5.4.E Dotazione di superfici permeabili

La dotazione di superficie permeabile richieste per il comparto destinazione produttiva risulta così soddisfatta:

Superficie territoriale	mq	5.607,85
Rapporto di Permeabilità	%	15%
Superficie permeabile da reperire (St x Rp)	mq	841,18
Superficie permeabile reperita	mq	1.017,04

Superficie permeabile reperita mq 1.017,04 > Superficie permeabile prescritta mq 841,18

5.5 Interventi urbanizzativi

5.5.A Opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione

Il progetto prevede la realizzazione, a cura e spese della proponente, di tutte le opere necessarie a garantire la corretta ed adeguata urbanizzazione del comparto.

Il valore complessivo di tali opere viene stimato in circa **€ 541.000,00**, oltre IVA e spese tecniche, come da stima parametrica di seguito riportata, di cui:

€ 196.000,00 per opere di urbanizzazione a scomputo (aree in cessione e aree già di proprietà comunale)

€ 345.000,00 per opere di urbanizzazione non dedotte a scomputo (aree asservite ad uso pubblico)

STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI ALLA TRASFORMAZIONE			
descrizione opera	superficie	incidenza	TOTALE
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI			
Allargamento via Canturina e adeguamento via Sant'Antonino	mq 1.958,53	€/mq 100,00	196.000,00 €
somma opere di urbanizzazione a scomputo			€ 196.000,00
OPERE NON DEDOTTE A SCOMPUTO			
Parcheggi asserviti ad uso pubblico	mq 1.412,97	€/mq 250,00	345.000,00 €
somma opere di urbanizzazione NON dedotte a scomputo			€ 345.000,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE			€ 541.000,00

Le opere di urbanizzazione da realizzare a carico del presente progetto risultano essere:

- Allargamento via Canturina: trattasi della realizzazione completa delle opere di allargamento della via Canturina nel tratto antistante l'ambito d'intervento, al fine di consentire la creazione di un'ulteriore corsia centrale di accumulo e garantire la continuità del marciapiedi con larghezza di 1,5 m;
- adeguamento via Sant'Antonino: trattasi della realizzazione completa delle opere di adeguamento dell'intersezione stradale di via Sant'Antonino con la via Canturina e formazione delle opere di canalizzazione su via Sant'Antonino per disincentivare la svolta in direzione sinistra per i veicoli in uscita dal nuovo insediamento commerciale;
- parcheggio ad uso pubblico: trattasi della realizzazione completa delle opere di formazione delle aree a parcheggio di uso pubblico, complete di impianti, segnaletica e opere del verde.

5.5.B Opere di urbanizzazione a compensazione delle monetizzazioni di cui al cap. 5.4.B e 5.4.D

Il progetto di PA prevede di dar corso alla realizzazione della nuova rotatoria all'intersezione della via Canturina con la via Acquanera che costituisce opera di interesse pubblico prevista dal PGT e dal Piano Urbano del Traffico (PUT) ma che non è classificabile come opera di urbanizzazione funzionale alla trasformazione.

La realizzazione di detta opera viene assunta in capo al soggetto Attuatore a compensazione e scomputo totale delle monetizzazioni dovute per le aree a standard e per i parcheggi pertinenziali non reperiti all'interno del comparto, così come determinati nei precedenti cap. 5.4B e 5.4.D.

L'importo dovuto delle monetizzazioni ammonta a:

€ 206.781,00 per la monetizzazione delle aree per servizi (standard) non reperite nel comparto

€ 66.765,60 per la monetizzazione dei posti auto privati pertinenziali non reperiti nel comparto

€ 273.546,60 totale monetizzazioni

Il valore della rotatoria da realizzarsi all'intersezione della via Canturina con la via Acquanera ammonta ad **€ 340.000,00** oltre IVA e spese tecniche, per complessivi **€ 420.000,00**, che risulta nettamente superiore al valore delle monetizzazioni dovute.

5.5.C Opere funzionali all'agibilità

Ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, comma 4, lettera a), ai fini dell'agibilità del futuro fabbricato da realizzarsi nell'ambito del presente PA, è necessario che siano realizzate e collaudate le "relative" opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria "relative" all'intervento sono quelle definite "funzionali alla trasformazione" che costituiscono quindi presupposto essenziale per il conseguimento dell'agibilità del fabbricato.

Le opere funzionali alla trasformazione sono quindi le opere indicate al precedente cap. 5.5.A.

Gli interventi di riqualificazione del giardino pubblico e realizzazione dell'ulteriore parcheggio pubblico esterno al comparto costituiscono impegni aggiuntivi di interesse pubblico. Le relative modalità di progettazione, approvazione, esecuzione, collaudo e consegna sono disciplinate dalla convenzione urbanistica e tengono conto della necessità di acquisire la preventiva disponibilità delle aree ai fini della realizzazione delle opere. Per tale ragione, dette opere, che comunque non costituiscono opera funzionale alla trasformazione e non concorrono alla realizzazione delle dotazioni di opere di urbanizzazione indispensabili per l'agibilità del fabbricato da realizzare nel comparto, si prevede espressamente che dette opere non condizionano l'agibilità e l'apertura del negozio di MSV.

Analogamente, le opere di urbanizzazione esterne al comparto, da realizzarsi a compensazione delle monetizzazioni di cui al cap. 5.4.B e 5.4.D, consistenti nella realizzazione della rotatoria all'intersezione della via Canturina con la via Acquanera, non costituiscono opera di urbanizzazione funzionale alla trasformazione e non concorrono quindi a costituire presupposto per il conseguimento dell'agibilità del fabbricato.

Sebbene quindi dette opere risultino influenti ai fini del conseguimento dell'agibilità del fabbricato privato, d'intesa con l'Amministrazione comunale si è comunque convenuto che fosse opportuno che il livello di servizio dell'intersezione della via Canturina con la via Acquanera venisse migliorato prima dell'apertura della nuova MSV.

A tal fine si è quindi concordato un programma di attività volto ad assicurare il raggiungimento di tale obiettivo così definito:

- 1) Con la delibera di adozione del PA in variante al PGT verrà anche approvato il PTFE dell'opera e dichiarata la pubblica utilità per l'avvio della procedura espropriativa delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria come da piano particellare allegato al PTFE;
- 2) Immediatamente a valle della pubblicazione della delibera di adozione del PA e della dichiarazione di pubblica utilità di cui al punto precedente, il Comune darà avvio alla procedura espropriativa delle aree invitando il Soggetto Attuatore a prendere contatto con i soggetti espropriandi al fine di definire la cessione volontaria delle aree mediante sottoscrizione di bonario accordo con assunzione in capo al Soggetto Attuatore dei relativi costi;

- 3) Depositare il progetto esecutivo dei lavori della rotatoria entro 30 giorni dall'approvazione del Piano Attuativo;
- 4) Il Comune approva il progetto esecutivo entro 30 giorni dal deposito di cui al precedente punto 3) ovvero dall'ultima integrazione richiesta dal Comune;
- 5) Avviare i lavori entro 30 gg dalla comunicazione di avvenuta approvazione del progetto esecutivo con contestualmente emissione, da parte del Comune, del decreto di occupazione d'urgenza ed immissione in possesso delle aree interessate dalla procedura di esproprio nel caso in cui gli espropriandi non avessero ancora sottoscritto l'accordo bonario per la cessione volontaria delle aree;
- 6) Ultimare i lavori entro il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione di cui al precedente cap. 5.5.A.
- 7) Nel caso in cui le aree necessarie per la realizzazione della rotatoria non venissero messe a disposizione entro 9 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio privato, il Soggetto Attuatore viene sin d'ora autorizzato ad attuare lo scenario viabilistico provvisorio come infra definito, ovvero a realizzare le opere di miglioramento del livello di servizio dell'intersezione così come individuate nell'elaborato grafico "028_23 PA SV_R_00 Studio viabilistico - Schema rotatoria provvisoria". Dette opere costituiscono uno "scenario intermedio provvisorio" attuabile su aree già interamente di proprietà del Comune ed hanno lo scopo di consentire l'apertura al pubblico della MSV di che trattasi non pregiudicando l'attività economica del Soggetto Attuatore ma garantendo comunque livelli di servizio adeguati al carattere commerciale dell'insediamento. Dalla data di consegna delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria nella configurazione definitiva, scatterà il termine di 6 mesi entro il quale il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a realizzare le opere dello scenario definitivo del progetto esecutivo di cui al precedente punto 3).

5.6 Contributo straordinario art. 16 D.P.R. 380/2001

L'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del DPR 380/2001, prevede che, in caso di varianti o deroghe al PGT, debba essere effettuata una *valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*

Si provvede quindi a effettuare la valutazione dell'eventuale maggior valore generato sul comparto per effetto della variante al PGT correlata al presente progetto.

L'elemento di variante al PGT che deve essere tenuto in considerazione per la determinazione dell'eventuale incremento di valore degli immobili risulta il seguente:

- "modalità di intervento": l'art. 49 delle Disposizioni Attuative non contempla la possibilità di demolizione dell'edificio mentre il progetto lo ritiene imprescindibile;

Ai fini del calcolo del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU), come da indicazione fornita dall'UT, si è fatto riferimento alla metodologia disciplinata dall'allegato A alla DGR n. 22-2974 del 29.02.2016 di Regione Piemonte.

Ai fini del calcolo del CSU si assumono le seguenti definizioni tratte dalla sopra citata DGR:

CSU contributo straordinario di urbanizzazione

VT Valore di trasformazione

VT1 Valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento

VT0 Valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alla edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica vigente

VM Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile

KT Costo di trasformazione, comprensivo dei costi di costruzione del fabbricato (**CC**), dei costi per rendere l'area idonea (**CI**) quali bonifiche, urbanizzazioni, demolizioni, allacciamenti, indagini specialistiche, ecc., i contributi di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 (**OU**), le spese tecniche (**CP**) che possono variare tra l'8 e il 10%, e l'onere complessivo (**OC**) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari che può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato (**VM**).

Ai fini della determinazione del valore di mercato (**VM**) si assumono a riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) ultime disponibili (1-2025) e i costi di costruzione stabiliti dal Comune.

Il valore di trasformazione (**VT**) si calcola attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

Il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) è quindi calcolato con la seguente formula:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

Al CSU si applicano poi i seguenti coefficienti:

- 1,00 per interventi di rigenerazione o riqualificazione di aree già edificate
- da 1,50 a 2,00 per interventi su aree libere

Ai fini della determinazione dell'eventuale incremento di valore, si assume a riferimento il confronto tra la destinazione d'uso attuale, ipotizzando di effettuare un intervento di manutenzione straordinaria per riportare l'immobile a condizioni di buona efficienza e stato di conservazione al fine di un'ipotetica vendita dello stesso. Tale condizione rappresenta la condizione di minor valore possibile dello stato di fatto da utilizzarsi come base di raffronto con l'ipotesi di valore dell'immobile commerciale in progetto.

			STATO VARIANTE AL PGT				
ST			mq	5.607,85			
SLP			mq	2.791,51			
destinazione d'uso			commerciale MSV				
		di cui:			valori OMI max		
VM1		commerciale		mq 2.791,51	€/mq 2.200,00	6.141.322,00 €	
							€ 6.141.322,00
KT1	CC	commerciale	mq	2.791,51	€/mq 505,80	1.411.945,76 €	
							-€ 1.411.945,76
	CI	opere di urbanizzazione				541.000,00 €	
		opere a compensazione delle monetizzazioni				340.000,00 €	
		demolizione	mq	5.145,00	€/mq 40,00	205.800,00 €	
		bonifiche/indagini ambientali	mq	5.145,00	€/mq 20,00	102.900,00 €	
		allacciamenti	mq	5.145,00	€/mq 25,00	128.625,00 €	
							-€ 1.318.325,00
	OU	OOU 1^ (103,04 €/mq - 60%)	mq	2.791,51	€/mq 103,04	287.637,19 €	
		OOU 2^ (44,20 €/mq - 60%)	mq	2.791,51	€/mq 44,20	123.384,74 €	
		recupero oneri per opere a scomputo				- 196.000,00 €	
		costo di costruzione (505,80 €/mq - 60% * 10%)	mq	2.791,51	€/mq 60,00	167.490,60 €	
							-€ 382.512,53
	CP	spese tecniche		2.730.270,76 €	8%	218.421,66 €	
						-€ 218.421,66	
OC	utile di impresa		6.141.322,00 €	20%	1.228.264,40 €		
						-€ 1.228.264,40	
VT1	VM1-KT1						-€ 4.559.469,35
							€ 1.581.852,65

STATO CONFORME AL PGT									
ST			mq	5.607,85					
SLP			mq	5.145,00					
destinazione d'uso			produttiva						
					valori OMI max				
VM0		produttivo		mq	5.145,00	€/mq	900,00	4.630.500,00 €	€ 4.630.500,00
KT0	CC	produttivo (intervento di manutenzione: 30% VM0)	mq	5.145,00	€/mq	270,00	1.389.150,00 €	-€ 1.389.150,00	
	CI	opere di urbanizzazione:						€ 0,00	
	OU	produttivo						€ 0,00	
	CP	spese tecniche	1.389.150,00 €		8%	111.132,00 €	-€ 111.132,00		
	OC	utile di impresa	4.630.500,00 €		20%	926.100,00 €	-€ 926.100,00		
								-€ 2.426.382,00	
VT0	VM0-KT0							€ 2.204.118,00	

		VT0		VT1	
	CSU =	-€ 2.204.118,00	+	€ 1.581.852,65 * 50%	-€ 311.132,68

Come si può evincere dalle tabelle sopra riportate, la variante al PGT non induce un incremento di valore dell'immobile bensì una complessiva diminuzione.

Ai fini della presente verifica, i nuovi e ulteriori impegni economici di interesse pubblico assunti con l'aggiornamento del 10.07.2026 non sono stati portati in detrazione nel calcolo del valore di trasformazione VT1. La loro eventuale inclusione tra i costi di trasformazione determinerebbe un'ulteriore riduzione del VT1 e confermerebbe, rafforzandola, la conclusione circa l'assenza di un maggior valore positivo generato dalla variante.

Le motivazioni di tale decremento di valore sono evidenti e riassumibili nei seguenti termini:

- la SLP complessiva che si prevede di utilizzare per il nuovo edificio è significativamente ridotta rispetto allo stato di fatto (-45%);
- la realizzazione del nuovo edificio comporta un bagaglio di costi in termini di demolizione, ricostruzione,

opere di urbanizzazione e contributo di concessione che nel caso di mantenimento della destinazione d'uso attuale, risulterebbero significativamente più bassi (se non addirittura assenti).

5.7 Standard di qualità

Pur ricorrendo quindi il caso dell'assenza totale di incremento di valore e quindi di nullità del contributo straordinario di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, il progetto prevede, a cura e spese della proponente la corresponsione di uno standard di qualità a totale carico del Soggetto Attuatore consistente in:

- 1) **realizzazione delle opere necessarie a garantire il miglioramento del sistema viabilistico interno al quartiere mediante istituzione del senso unico di marcia su via Tagliamento** (direzione da via Canturina a via Druso) al fine di consentire la formazione di percorsi pedonali sulla via Tagliamento a protezione degli utenti deboli della strada e miglioramento delle condizioni di sicurezza degli accessi pedonali e carrali ivi esistenti, per un ammontare complessivo di spesa di **€ 50.000,00**, comprensivo delle spese tecniche nella misura del 7% dell'importo dei lavori, oltre IVA, per complessivi € 55.719,63;
- 2) assunzione a carico del Proponente e Attuatore di tutte le attività tecniche e dei relativi oneri economici connessi alla conversione e aggiornamento di tutti gli elaborati cartografici del PGT (PdR, PdS, DdP) alla nuova piattaforma GIS attualmente utilizzata dall'Amministrazione (progetti QGS/QGZ – dati shp/gpkg) e alla redazione di tutti gli strati informativi necessari alla consegna a Regione Lombardia del PGT in formato digitale (PGTWEB) secondo l'ultima versione del documento "Schema fisico tavola delle previsioni di piano e carta del consumo di suolo", per un importo stimato pari a circa € 20.000,00;
- 3) riqualificazione del giardino pubblico posto all'intersezione tra via Canturina e via Sant'Antonino, mediante fornitura e posa in opera di attrezzature ludiche e arredo urbano, per un importo complessivo pari a € 80.000,00, comprensivo di IVA e spese tecniche nella misura massima del 7% dell'importo lavori;
- 4) realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico esterno al comparto, su area di proprietà comunale o comunque resa disponibile dal Comune all'esterno del comparto, di estensione massima pari a 1.500 mq, completo di impianto di illuminazione, rete di raccolta e sistema di smaltimento delle acque meteoriche, per un importo stimato di € 300.000,00, oltre IVA e spese tecniche nella misura del 7% dell'importo dei lavori.

Il valore complessivo di tali opere/interventi viene stimato in **€ 511.439,25**, comprensivo delle spese tecniche nella misura del 7% dell'importo dei lavori ed IVA.

La realizzazione di dette opere, ai sensi dell'art. 56, comma 2, del D.Lgs 36/2023 (Codice dei Contratti pubblici), è esclusa dall'ambito di applicazione del Codice stesso.

5.8 Contributo di costruzione e scomputi

Come evidenziato al precedente cap. 5.5, la proponente si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria funzionali alla trasformazione, il cui valore ammonta a complessivi **€ 541.000,00**, oltre IVA e spese tecniche di cui € 196.000,00 per opere da realizzare su aree da cedere al Comune o già di proprietà del Comune, ed € 345.000,00 per opere da realizzare su aree private da asservire ad uso pubblico.

Per le opere di urbanizzazione da realizzare su aree che resteranno di proprietà privata, seppur gravate da servitù di uso pubblico, il costo di realizzazione di dette opere non viene dedotto a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione viene invece dedotto il costo per la realizzazione delle opere su aree previste in cessione al Comune o già di proprietà comunale.

Complessivamente, il contributo di concessione, di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e art. 43 della L.R. 12/2005, commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e al contributo commisurato al costo di costruzione per le edificazioni previste in progetto, ammonta ad **€ 578.512,53**, così determinato:

SLP a destinazione commerciale: 2.791,51 mq

Oneri di urbanizzazione primaria: 2.791,51 mq x 103,04 €/mq = € 287.637,19

Oneri di urbanizzazione secondaria: 2.791,51 mq x 44,20 €/mq = € 123.384,74

costo di costruzione (stima): 2.791,51 mq x 600,00 €/mq x 10% = € 167.490,60

totale contributo di costruzione (stima) € 578.512,53

Ciò posto, si dà atto che il soggetto Attuatore provvede alla realizzazione – a propria cura e spese – delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto funzionali alla trasformazione per un importo stimato di € 541.000,00, oltre IVA e spese tecniche di cui € 196.000,00 per opere che concorrono allo scomputo di oneri ed € 345.000,00 per opere che non concorrono allo scomputo di oneri.

In relazione alla tipologia di opere da realizzare, al beneficio di interesse pubblico che le stesse rivestono e di utilità pubbliche che perseguono, si dà atto che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione che concorrono allo scomputo (€ 196.000,00) viene interamente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per le nuove edificazioni e stimati in € 411.021,93 (= € 287.637,19 + 123.384,74) risultando quindi un conguaglio a favore del Comune ad oggi stimato in € 215.021,93 (= € 411.021,93 - € 196.000,00) che verrà versato al rilascio del permesso di costruire. L'importo esatto del conguaglio verrà quindi determinato in sede di rilascio del Permesso di Costruire quale conguaglio tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti e l'ammontare delle opere da realizzare a scomputo così come risultante dal progetto esecutivo che verrà presentato per la relativa approvazione.

In merito alle modalità di scomputo, è infatti doveroso ricordare che la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione può essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, cumulativamente senza distinzione, a prescindere dalla tipologia di opere effettivamente eseguite, come espressamente ammesso dall'art. 46, comma 1, lettera b), della LR 12/2005, così come modificata dall'art. 21, comma 1, lettera h), della LR n. 7 del 2010, che ha soppresso la parola «distintamente».

Resta inteso che ove, a consuntivo, si verificasse che l'ammontare delle opere di urbanizzazione realizzate, unitamente al conguaglio versato, fosse inferiore all'importo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti dal Comune alla data di rilascio dei singoli permessi di costruire, o di deposito delle SCIA, il Soggetto Attuatore, ovvero i successivi aventi causa, si impegnano a corrispondere al Comune la differenza.

La quota di contributo di costruzione commisurato all'incidenza del costo di costruzione (stimato in € 167.490,60 ma da determinarsi in modo puntuale in sede di rilascio del PdC), fatta salva l'applicazione dell'art. 38, comma 7-bis, della L.R. 12/2005, verrà corrisposta con le modalità di cui all'art. 42, comma 3 e all'art. 48, comma 7, della L.R. 12/2005.

6. QUADRO ECONOMICO

OPERE DI URBANIZZAZIONE				
a) per lavori:				
opere di urbanizzazione a scomputo	€	196.000,00		
opere di urbanizzazione NON a scomputo	€	345.000,00		
b) per somme a disposizione:			€	541.000,00
- IVA 10%	€	54.100,00		
- spese tecniche e collaudi (IVA inclusa)	€	44.900,00		
totale somme a disposizione			€	99.000,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE				€ 640.000,00
OPERA A COMPENSAZIONE DELLE MONETIZZAZIONI				
a) per lavori:				
ROTATORIA VIA CANTURINA	€	340.000,00		
b) per somme a disposizione:			€	340.000,00
- IVA 10%	€	34.000,00		
- spese tecniche e collaudi (IVA inclusa)	€	31.000,00		
- indennità di esproprio	€	15.000,00		
totale somme a disposizione			€	80.000,00
TOTALE OPERE A COMPENSAZIONE DELLE MONETIZZAZIONI				€ 420.000,00
STANDARD QUALITATIVO/Contributo straordinario art. 16 DPR 380/2001				
percorsi pedonali via Tagliamento (7% spese tecniche incluse)	€	50.000,00	€	55.719,63
IVA su lavori e spese tecniche via Tagliamento	€	5.719,63		
arredo e giochi parco via Canturina-via Sant'Antonino (IVA e spese tecniche incluse)	€	80.000,00	€	80.000,00
parcheggio 1.500 mq esterno al comparto (7% spese tecniche incluse)	€	300.000,00	€	355.719,62
IVA su parcheggio esterno al comparto	€	55.719,62		
oneri aggiornamento cartografico PGT	€	20.000,00	€	20.000,00
TOTALE OPERE per STANDARD QUALITATIVO/C.S. art. 16 DPR 380/2001				€ 511.439,25
CONTIBUTO DI COSTRUZIONE				
	<i>totale</i>	<i>a scomputo</i>	<i>da versare</i>	
oneri di urbanizzazione primaria	€ 287.637,19	-€ 196.000,00	€ 215.021,93	
oneri di urbanizzazione secondaria	€ 123.384,74			
costo di costruzione (stima)	€ 167.490,60		€ 167.490,60	
sommano	€ 578.512,53	-€ 196.000,00	€ 382.512,53	
TOTALE CONTIBUTO DI CONCESSIONE DA VERSARE				€ 382.512,53
TOTALE BENEFICIO ECONOMICO PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE				€ 1.953.951,78
⁽¹⁾ a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria				