



COMUNE DI
MULAZZANO

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: Luglio 2013
**Analisi dei Fabbisogni e definizione del
Progetto di Piano**
Elaborato: **FATTIBILITA' ECONOMICA**

ID Elaborato

PdS_01-C

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del / /
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del / /
Pubblicazione B.U.R.L. n. del . .2013, Serie Avvisi e Concorsi

Sindaco Dr. Abele Guerini
Segretario Comunale Dott. Ssa Lucia Pepe
Responsabile del Procedimento Arch. Carmela Ricciardo

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



Sede RTP POLIS-PAN

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

Tel. 0371 421992
Fax 0371 422449
e-mail: studio@polis.io.it

[retrocopertina]

INDICE GENERALE

Introduzione generale: cos'è il Piano dei Servizi

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 A1 – ANALISI DELLO STATO DEI SERVIZI

Nota Metodologica

Capitolo 1 – Centimento dei Servizi e delle Proprietà Comunali

Capitolo 2 – Geografia della Città Pubblica

PARTE A2 - CATALOGO DEI SERVIZI ESISTENTI

Schede di Valutazione prestazionale

PARTE B – ANALISI DEL QUADRO DEI FABBISOGNI

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)

[retro Indice]

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.

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 2013-2015 (segue Tabella):

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima del Costo Complessivo (in euro)	Livello di implementazione e annotazioni
Nuovo tracciato viario SP 158 Quartiano/Tavazzano	680.000,00	Apporto di capitale privato € 500.000,00 – Tipo/Strumento: Finanza di Progetto
Nuovo tracciato SP 158 Cassino Tribiano – Prolungamento via delle Nazioni (**) <i>Finalità: Miglioramento e incremento di servizio</i>	700.000,00	Livello progettuale: Studio di fattibilità Apporto di capitale privato € 700.000,00 - Tipo/Strumento: Società Partecipate o "di scopo"

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.

Nuovo tracciato viario SP 158 a partire dall'intersezione con la S.P. 138	500.000,00	Apporto di capitale privato € 500.000,00 – Tipo/Strumento: Finanza di Progetto
Manutenzioni stradali e realizzazione nuovi parcheggi	110.000,00	Apporto di capitale privato € 0,00

Le voci di costo sopra riportate sono assunte, così come indicate da Programma Triennale⁴.

Con riferimento alle indicazioni di alienazione di beni di proprietà comunale, il Programma Triennale delle Opere Pubbliche (Scheda 2b "Elenco degli Immobili da trasferire extends art.19 comma 5 ter della legge 109/94 e s.m.i."), non indica beni in alienazione.

Agli effetti delle normative vigenti e del presente Piano dei Servizi, l'alienabilità dei beni è subordinata a verifica di dismissione degli stessi da usi pubblici.

Con riferimento al presente tema si ricorda inoltre che sia la l.r. 12/2005 e s.m.i., (Articolo 11), che il D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" e s.m.i., (Articolo 53), prevedono la possibilità, da parte della Pubblica Amministrazione, di acquisire Opere e/o Servizi e/o Immobili ricorrendo al principio della "permuta".

In particolare l'art. 53 sopra richiamato, al comma 6, stabilisce quanto segue:

« In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice, già indicati nel programma di cui all'articolo 128⁵ per i lavori, o nell'avviso di pre-informazione per i servizi e le forniture, e che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico.

Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del presente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato già pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero se la procedura di dismissione ha avuto esito negativo. »

Rientrano nella suddetta categoria di beni anche gli immobili attualmente censiti dal presente Piano dei Servizi come "non qualificati" e per i quali il presente documento non individui forme di valorizzazione specifica riconducibile a una delle famiglie di servizi esaminate e valutate della Parte B del presente documento, (rif. cartografico – elaborato "PdS_03T – Progetto della Città Pubblica").

⁴ Tutte le opere indicate sono valutate al netto di eventuali oneri espropriativi in quanto o insistenti su aree già di proprietà pubblica (comunale), o di acquisizione prevista mediante attivazione di meccanismi compensativi o perequativi.

Per quanto attiene i progetti che abbiano visto la presenza di un progetto preliminare (o di livello superiore), dette voci saranno state derivate a partire dal computo metrico estimativo allegato al progetto. 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.

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".

⁵ Art.128 "Programma Triennale dei Lavori Pubblici",

Comma 4 → Nel programma triennale sono altresì indicati i beni immobili pubblici che, al fine di quanto previsto dall'articolo 53, comma 6, possono essere oggetto di diretta alienazione anche del solo diritto di superficie, previo esperimento di una gara; tali beni sono classificati e valutati anche rispetto ad eventuali caratteri di rilevanza storico-artistica, architettonica, paesaggistica e ambientale e ne viene acquisita la documentazione catastale e ipotecaria.

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".

Per quanto attiene le realizzazioni in sottosuolo, a livello prestazionale dovranno essere assunte eventuali indicazioni progettuali indicate e definite nel P.U.G.S.S., che, per il Piano dei Servizi, con specifico riferimento alle reti, assume valenza di "strumento di settore" e di maggior dettaglio.

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.

Oneri "Vari" ⁶

- 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..)⁷;
- 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 dai Comuni nel costo degli ultimi anni, si è stabilito un *forfait* percentuale minimo "pre-gara" da assommare al costo delle Opere pari:

→ al 15% relativo a Oneri da voci a), b) e c);

→ all'importo IVA, variabile a seconda del tipo di Opera da realizzare⁸ e qui considerata per un valore medio del 10%.

⁶ La presente voce viene stimata tenendo conto dei recenti Bandi per Lavori Pubblici aggiudicati presso i Comuni del Lodigiano e contribuisce alla determinazione dei valori unitari delle Opere di Urbanizzazione.

⁷ "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. .

⁸ IVA 10% → Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria comprese dall'elenco di cui all'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847; la casistica va sviluppata – a seconda del tipo e del livello di "Servizio" – alla luce delle diverse integrazioni normative e circolari interpretative promulgate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dall'Agenzia delle Entrate;

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 Paragrafo "Sub-1".

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.

Si tenga conto, in ciò, che possono incidere sulla determinazione degli oneri di realizzazione delle opere pubbliche diversi fattori, uno dei quali è la possibilità o meno di realizzare un intervento in una soluzione unica (e tempi "ridotti") piuttosto che in più Fasi e permanenza di cantiere.

Al fine di orientare al meglio le risorse disponibili, l'Amministrazione può attivare, in via sperimentale con riferimento al primo quinquennio di attuazione del Piano, uno o più "Fondi", - ovvero accantonamenti dedicati - volti a sostenere alcune politiche ed azioni "immateriali" comunque orientate al soddisfacimento di fabbisogni specifici espressi dai cittadini.

In linea generale l'Amministrazione può comunque sempre prevedere l'attivazione di Fondi volti ad accantonare risorse utili per rispondere a specifiche domande espresse dalla Cittadinanza.

Tabella B - Attrezzature per l'Istruzione ⁹

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima Costo Opere (in euro)	Annotazioni e caratteristiche
Scuola per l'Infanzia	1.095.000,00	N° 3 Aule + aree di pertinenza esterne, per un totale di 2550 mq di cui 600 mq di edificio (per 3 aule).
Scuola Primaria	1.000.000,00 [forfait]	Previsione di Lungo Periodo → accantonamento di risorse per la realizzazione di lavori di ampliamento/adeguamento del plesso esistente. L'impatto economico della presente previsione va verificato alla luce della effettiva dinamica demografica che potrà essere registrata in sede di attuazione dello strumento.
Scuola Secondaria di Primo Grado	1.000.000,00 [forfait]	Previsione di Lungo Periodo → accantonamento di risorse per la realizzazione di lavori di ampliamento/adeguamento del plesso esistente. L'impatto economico della presente previsione va verificato alla luce della effettiva dinamica demografica che potrà essere registrata in sede di attuazione dello strumento.

IVA 21% (o superiore) → Opere di manutenzione "ordinaria" e in generale Opere non ricadenti in casistiche di cui al punto precedente;

IVA 4% → Opere direttamente finalizzate all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

⁹ 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.

Servizio "Nido"	<p>Azione1: 931.500,00</p> <p>Azione2: 931.500,00</p> <p>per complessivi 1.863.000,00</p>	<p>Previsione di Medio periodo → Attivazione di uno spazio adibito a "Servizi Nido", a copertura di un "numero obiettivo" di utenti indicato in 69 bambini (1/2 del fabbisogno dedotto in applicazione dell' "indice Lisbona").</p> <p>L'intervento può essere ripartito in più momenti attuativi (Azioni), prevedendo come target minimo di Breve Periodo la copertura di almeno ½ del "numero obiettivo".</p> <p>Il servizio può essere integrato mediante attivazione di un Fondo "Dote Nido" (come successivamente descritto).</p>
Totale Opere	4.026.500,00	
+ Oneri Vari, determinati in	1.006.625,00	à forfait, sulla base dei Bandi espressi nel corso dell'ultimo anno.
TOTALE	5.033.125,00	Costo complessivo per la realizzazione dei Servizi

Con riferimento ai **Servizi per l'Istruzione**, tolto il riferimento alle funzioni per l'infanzia (*scuola per l'infanzia e asilo nido*), il Piano non indica in modo specifico interventi di carattere fisico-strutturale, demandando – per quanto attiene opere relative alla Scuola Primaria e alla Scuola Secondaria di Primo Grado – a valutazioni da sviluppare tenendo conto dell'effettivo trend di sviluppo demografico ed alla tenuta degli spazi esistenti.

Fondo "Dote Nido"

Si propone all'Amministrazione comunale di 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 Comune¹⁰

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima Costo Opere (in euro)	Annotazioni e caratteristiche
Ristrutturazione dell'Ambulatorio di Cassino d'Alberi	300.000,00	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 un nuovo Ambulatorio presso la frazione Quartiano (di superficie prestazionale minima pari a 100 mq) e la ristrutturazione dell'Ambulatorio di Cassino d'Alberi (per una superficie prestazionale minima di circa 100 mq).
Realizzazione del nuovo Ambulatorio a Quartiano		Il servizio può essere integrato all'attivazione di un Fondo "Servizi "di Base" per la Persona", (come successivamente descritto).
Attrezzature Religiose	385.000,00	Viene individuato un "limite massimo" di Costo previsto in rapporto all'attuazione del PGT definito in applicazione dei disposti della l.r. 12/2005 e s.m.i.; tenendo conto che 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.
Alloggi Comunali	0,00 [valore opere per 69 abTh stimato in € 3.622.500,00]	Piano di Zona (Cassino d'Alberi) – ATCP_PdZ (69 abitanti teorici) Tipo di intervento → Edilizia Convenzionata Realizzazione "in diritto di superficie" previo esperimento di bando, senza oneri per l'amministrazione comunale in quanto l'eventuale importo delle opere di urbanizzazione sarà a carico del soggetto vincitore del Bando.
Spazi per la cultura, di Aggregazione e per la Socializzazione (culturale).	600.000,00 + 225.000,00 +450.000,00	La cifra stimata si intende sufficiente sia a coprire i costi derivati dalla realizzazione ex-novo di strutture idonee all'erogazione del servizio, che alla ristrutturazione di immobili esistenti di proprietà comunale o di prossima di acquisizione comunale. La cifra stimata comprende: → i costi stimati per la realizzazione di uno spazio di 400 mq per l'aggregazione culturale e lo spettacolo (da realizzarsi a Mulazzano); → la realizzazione di due spazi di aggregazione e per la cultura, di circa 75,00 mq ciascuno, localizzati l'uno presso Cassino d'Alberi e l'altro presso Quartiano; → i costi per il potenziamento degli spazi e dell'offerta culturale, mediante la realizzazione di nuove ali della biblioteca comunale, ovvero di sale lettura distaccate e spazi a servizio (come magazzini e archivi), per una superficie di 300 mq coperti e 200 mq all'aperto (giardino culturale). La cifra espressa si intende comprensiva della quota necessaria alla qualificazione degli spazi interni a fini pubblici e al completamento di un livello minimo di arredo. Il servizio può essere integrato all'attivazione di un Fondo "Iniziativa Culturali", (come segue descritto), finalizzato allo sviluppo di Progetti afferenti ulteriori servizi legati alla cultura (anche presso le frazioni).

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.

Le Stime indicate con (*) assorbono, in quota parte, la relativa previsione definita in seno al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, che resta valida agli effetti della programmazione comunale, costituendo e confermandosi come primo orizzonte di intervento.

Municipio e funzioni amministrative	250.000,00 [forfait]	La cifra stimata comprende...
Totale Opere	2.210.000,00	
+ Oneri Vari, determinati in	552.500,00	à forfait, sulla base dei Bandi espressi nel corso dell'ultimo anno.
TOTALE	2.762.500,00	

Fondo "Iniziativa Culturali"

Si propone all'Amministrazione comunale di 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"

Si propone all'Amministrazione comunale di 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).

Ulteriori opere da computare tra gli interventi espressi rispetto a Servizi di Interesse Comune

→ Opere per l'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici di proprietà comunale¹¹

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

Risorse orientate al miglioramento delle strutture esistenti, porto che per le nuove realizzazione verranno comunque espressi progetti volti al risparmio energetico e che tengano conto delle migliori tecnologie presenti sul mercato.

¹¹ 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.

Tabella D - Attrezzature Verdi, per il Gioco e per lo Sport ¹²

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima Costo Opere (in euro)	Annotazioni e caratteristiche
Qualificazione del Giardinòn ATCP-VA	0,00 [valore opere per intervento descritto a lato stimato in € 1.700.000,00]	<p>L'intervento da realizzarsi ad opera di privati, in diritto di superficie e con possibilità di gestione della struttura per un periodo limitato di tempo, da definire secondo quanto definito alla Scheda d'Ambito.</p> <p>Il valore delle opere da realizzare viene stimato a forfait secondo la seguente descrizione:</p> <ul style="list-style-type: none"> → infrastrutturazione di circa 7.340 mq come Verde Attrezzato Generico; → realizzazione di circa 2.000 mq di campi da gioco ripartiti in: <ul style="list-style-type: none"> 400 mq rivolti a bambini di età compresa tra 0 e 6 anni; 400 mq rivolti a bambini di età compresa tra 6 e 10 anni; 1.200 mq rivolti ad adolescenti; → realizzazione di circa 1.000 mq di spazi per la socializzazione (tipo anfiteatro); → realizzazione di circa 500 mq di aree per coperte da strutture chiuse (200 mq) e porticati (300 mq) per la fruizione e gestione del parco; → intervento di recupero e messa in sicurezza del muro di cinta. <p>La stima effettuata ha carattere indicativo, tuttavia i contenuti funzionali espressi all'interno della descrizione si intendono significativi in quanto dedotti al fine di dare risposta ai risultati emersi dalla verifica dei fabbisogni espressa dal Piano dei Servizi.</p> <p>Sono ammesse variazioni quantitative e/o dimensionali a condizione che venga dimostrata la coerenza del progetto con gli obiettivi del PGT e l'utilità del progetto rispetto al quadro dei fabbisogni delineato dal presente Piano ed al momento dell'attuazione dell'Ambito.</p>
Qualificazione area "via dei Platani" come area ad Orti Urbani	303.450,00 [l'intervento può essere attuato per parti]	<p>L'intervento, da realizzarsi ad opera del Comune, prevede la suddivisione dell'area in appezzamenti recintati e infrastrutturali con acqua ed energia elettrica, e l'assegnazione delle singole parti – per un periodo di tempo limitato – a cittadini e/o gruppi di cittadini che ne facciano richiesta (secondo regolamento d'uso da predisporre).</p> <p>I prodotti derivati dalla coltivazione degli orti non possono essere commercializzati.</p>
Verde Attrezzato generico (qualificazione base delle aree acquisite mediante perequazione e area ACCP 4 in compensazione urbanistica)	1.248.800,00 + 564.600,00 [in parte finanziabili attraverso il Fondo Aree Verdi]	<p>La caratterizzazione definitiva delle Aree individuate viene demandata alla fase attuativa del Piano.</p> <p>La stima viene relazionata all'applicazione del parametro base di qualificazione. Inoltre, tenendo conto che sulle suddette aree potranno trovare alloggio sia spazi "gioco", che spazi attrezzati "per l'avviamento allo sport", che spazi di socializzazione, che strutture per l'infanzia, (come descritti all'interno della presente sezione), dall'importo vengono detratte (in quota parte) le voci di investimento collegate a queste fattispecie di interventi.</p> <p>La scelta è assunta al fine di evitare "duplicazioni di spesa".</p> <p>Per le sopra richiamate tipologie di interventi si vedano le stime di costo individuate alle voci successive.</p>

¹² 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 per il gioco	180.000,00	<p>La caratterizzazione definitiva delle Aree individuate viene demandata alla fase attuativa del Piano, (si veda anche Verde Attrezzato generico – allestimento delle aree in acquisizione perequativa).</p> <p>La stima definisce la realizzazione di superfici a gioco per 1.500 mq equivalenti, in prima risposta al quadro dei fabbisogni rilevati.</p> <p>Si consiglia una dimensione minima per area gioco di almeno 500 mq, preferibilmente in contesto frammisto con altre funzioni (per garantire una migliore utilizzazione e controllo dell'area da parte dell'utenza e lungo diverse fasce orarie).</p>
Qualificazione area "via Mulazzano" – in prossimità del campo da rugby – con campo di allenamento / avviamento allo sport.	375.000,00	<p>L'intervento, che interessa una superficie complessiva di 3.282,00 mq, prevede la suddivisione dell'area due parti. Una ospitante uno o due campi di avviamento allo sport, ed un'area gioco per bambini (di cui al punto precedente e pertanto detratta dal computo della presente stima).</p> <p>Nella fase iniziale, in attesa della realizzazione dell'ambito ACCP6, parte della superficie può essere attrezzata a parcheggio, a servizio del campo da rugby e delle funzioni insediande.</p>
Verde Attrezzato con campi e/o spazi per l'avviamento allo sport (ACCP 2)	410.175,00	<p>La caratterizzazione definitiva delle Aree individuate viene demandata alla fase attuativa del Piano, tenendo conto della volontà espressa da parte dell'amministrazione di sviluppare spazi complementari alle strutture sportive esistenti.</p>
Potenziamento Area Centro Sportivo comunale (ATCP-AS)	<p>0,00</p> <p>[valore opere per intervento descritto a lato, stimato in 735.215,50 + 2.940.850,00 + 2.205.637,50]</p>	<p>Il Piano dei Servizi individua un'area di 58.817,00 mq (integrativa rispetto all'esistente).</p> <p>Di questa, 3/4 dovranno essere allestiti a Verde attrezzato.</p> <p>E' ammessa, in questo frangente, la realizzazione di parti boscate e percorsi vita.</p> <p>Le restante parte dovrà essere attrezzata con campi da gioco e strutture sportive (anche coperte, secondo indice indicato dalla Scheda d'Ambito), da realizzarsi in ottemperanza alle misure regolamentari CONI e comprensive di spazi spogliatoio e tribune.</p> <p>Data la portata dell'intervento e la tipologia funzionale del servizio è stato scelto di demandare all'iniziativa privata l'attivazione del comparto, subordinandone la realizzabilità alla cessione dell'area a favore del Comune e procedendo alla realizzazione delle opere "in diritto di superficie", in applicazione di meccanismi di finanzia di progetto.</p> <p>La realizzazione delle opere potrà avvenire per step progettuali, fermo restando l'obbligo di cessione complessiva dell'area all'Amministrazione comunale.</p>
Totale Opere	3.082.025,00	
+ Oneri Vari, determinati in	770.506,25	<i>à forfait, sulla base dei Bandi espressi nel corso dell'ultimo anno.</i>
TOTALE	3.852.531,25	

La Tabella include le realizzazioni a Verde Attrezzato previste all'interno dell'atto di convenzione relativo al piano attuativo attualmente in corso di attuazione presso la Frazione, in quanto non ancora eseguite e pertanto ancora gravanti sul sistema degli Oneri di Urbanizzazione.

Tabella E – Parcheggi ed aree per la sosta ¹³

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima Costo Opere (in euro)	Annotazioni e caratteristiche
Potenziamento aree per la sosta: via Monte Grappa (ACCP 1) via Canzi (ACCP 5) via Mulazzano (ACCP 6)	766.500,00	Tipologia di intervento già in parte prevista dal Piano Triennale per le opere pubbliche 2013-2015. La stima prevede l'infrastrutturazione delle intere aree corrispondenti agli ambiti indicati come "parcheggi pubblici".
Potenziamento aree per la sosta via Leopardi (ACCP 3)	118.100,00	L'intervento può essere attivato in modo autonomo oppure essere collegato all'ampliamento del Polo per Servizi Privati ad uso pubblico (ART SSA e/o ATCP-SSA)
Totale Opere	884.600,00	
+ Oneri Vari, determinati in	221.150,00	<i>à forfait, sulla base dei Bandi espressi nel corso dell'ultimo anno.</i>
TOTALE	1.105.750,00	

Per quanto attiene le Opere volte a indurre un incremento della connettività in Ambito Urbano ed Extra-Urbano (di carattere secondario ovvero non già previste in specifiche Schede d'Ambito come Opere di carattere primario per il comparto), si richiama quanto definito dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2013-2015.

Alla realizzazione della Città Pubblica concorrono sia gli oneri derivati da trasformazioni di carattere Residenziale, che Produttivo - Artigianale, che Commerciale – laddove sia consentito l'insediamento della suddetta tipologia di servizi – secondo quota definita dal Piano dei Servizi (Apparato Normativo).

Alla realizzazione della Città Pubblica concorrono anche risorse acquisite e/o acquisibili mediante risposta a Bandi di tipo sovralocale.

Si intendono 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), tutte le opere funzionali al potenziamento delle strutture esistenti.

L'apporto di dette "economie" rispetto al quadro di sostenibilità economica della Città Pubblica, viene quantificato in una somma compresa tra il 10% e il 25% dell'importo posto a base di gara (a seconda del tipo di contratto) – tenendo conto della formulazione di "ribassi di gara" che vengano prestati sulla base di computi metrici estimativi puntuali e di bandi in cui venga esplicitamente richiesta e verificata sia un'attenzione "alla qualità e al controllo delle materie prime fornite"; che alla presenza di condizioni di "giusto prezzo", (con riferimento sia alle prestazioni e retribuzioni della

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.

manodopera impegnata che all'impresa - come espressamente indicato anche dal Codice dei Contratti).

Agli effetti della determinazione della fattibilità delle Azioni di Piano, tenuto conto di un ribasso medio applicato in sede di gara e sopra richiamato, viene stabilito di applicare una detrazione, dal costo complessivo delle Opere espresso nelle tabelle B - C - D ed E, di valore pari al 10% della dell'addizione dei quattro totali.

Tale scelta è dovuta alla volontà di ottenere una maggior prossimità tra "teoria del Piano" e "andamento del Mercato", con riferimento, in particolare, al mondo degli Appalti per Opere e Lavori Pubblici.

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 ¹⁴

La presente voce comprende: i costi di manutenzione "verde"; i costi di manutenzione ordinaria "edifici pubblici e strade"; i costi di manutenzione straordinaria degli edifici pubblici; i costi di manutenzione straordinaria della segnaletica stradale;

DATO OMESSO per sopraggiunte modifiche nella conformazione della finanza locale.

b) COSTI di "gestione" del Sistema della Conoscenza e del Governo del Territorio¹⁵

Spese per Prestazioni di Servizio legate alla realizzazione del P.G.T. comprendenti:

- Incarico di Redazione del Piano di Governo del Territorio composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole;
- Incarico relativo alla Valutazione Ambientale Strategica del PGT;
- Aggiornamento dello Studio sulla Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT;
- Redazione del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo – PUGSS;
- Redazione di uno Studio Agronomico a supporto del PGT;
- Redazione del Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

¹⁴ La presente voce viene stralciata in quanto la capacità economica all'esecuzione delle azioni da essa derivate è stata ricollegata all'imposta TARES – dal 2014 identificata come Service Tax.

¹⁵ Durata dello Strumento PGT:

- Documento di Piano (e Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano): 5 anni [salvo proroghe o modifiche introdotte da successive leggi regionali]
- 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 forfettari di adeguamento dello Strumento al 2018:

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

Incidenza costo di aggiornamento Piano dei Servizi : 10.000 euro¹⁶

Incidenza costo di aggiornamento Piano delle Regole: 6.000 euro ¹⁷

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:

- *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;*
- *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.*

In caso il Comune ritenga utile provvedere all'acquisto di un software GIS a licenza singola, eventualmente formando un soggetto dedicato alla compilazione delle banche dati ed alla composizione degli shapefiles, si ricorda che il costo iniziale di un software base si aggira intorno ai 3.500 euro.

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

Totale Costo aggiornamento PGT-VAS e Strumenti Correlati (2018): 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 = b = 64.000,00 euro circa

La verifica tiene conto della sostenibilità delle Previsioni di Piano in rapporto al periodo di vigenza del Documento di Piano (5 anni)¹⁸.

¹⁶ 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.

¹⁷ Supponendo il mantenimento dell'impianto strutturale del Piano e dunque la definizione di correzioni di livello unicamente cartografico.

¹⁸ 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 richiama come la percentuale di maggiorazione applicata presso il Comune di Mulazzano sia variabile a seconda di dove ricada l'intervento 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 1.997 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 257.840,00 mc (ripartita tra Ambiti di Trasformazione, Tessuto Urbano Consolidato e Nucleo di Antica Formazione).

Bilancio della Città Pubblica		
[Le cifre qui riportate afferiscono i costi complessivi di realizzazione delle Opere, al loro di Oneri Vari e IVA 21%]		
Descrizione	Costi	Risorse
Attrezzature per l'Istruzione [Tabella B]	+ 5.033.125,00	
Attrezzature di Interesse Comune [Tabella C]	+ 2.762.500,00	
Attrezzature Verdi, per il Gioco e per lo Sport [Tabella D]	+ 3.852.531,25	
Parcheggi ed aree per la sosta [Tabella E]	+ 1.105.750,00	
Opere per l'incremento della connettività in Ambito Urbano ed Extra-Urbano [come da Programma Triennale 2013-2015]	+ 1.880.000,00	
(A)	= 14.633.906,25	
Applicazione di una riduzione del 10% sull'importo (A) dovuto a "ribassi d'asta" applicati in sede di gare		- 1.463.390,63
Parziale COSTI "per Città Pubblica"	= 13.170.515,63	
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)"	+ 64.000,00	
TOTALE Uscite dovute a COSTI "per Città Pubblica"	= 13.334.515,63	(pag. successiva)

Con riferimento alla tenuta dell'importo relativo agli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, afferente sia le funzioni residenziali, si stabilisce di assumere come quota-unitaria di riferimento quelle definite dalla Tabella Oneri vigente, al fine di operare una prima verifica degli importi.

- Oneri di Urbanizzazione Secondaria per nuove costruzioni di tipo residenziale (valore 2008) per interventi ricedenti in Ambiti di Trasformazione (ex zone "C") = 25,88 euro/mc
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria per ristrutturazioni di tipo residenziale (valore 2008) per interventi ricedenti in Ambiti di Trasformazione (ex zone "C") = 11,50 euro/mc

In base al primo test di verifica effettuato, in applicazione del suddetto valore, la quota, tenendo conto degli altri valori in gioco, è risultata sufficiente a garantire la copertura dei costi di realizzazione dei Servizi come sopra indicati.

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 parametro applicando un valore minimo pari a 110 euro/mq**, (valore indicato nel 2008 dalla Camera di Commercio di Lodi come "minimo" per un metro quadrato di area edificabile sita presso il Comune di Mulazzano. Nello stesso anno il valore massimo indicato era pari a 150 euro/mq, tuttavia dato il periodo di

forte crisi del mercato immobiliare e recessione, si è valutato di procedere in prima battuta riferendosi al valore minimo dell'anno antecedente al rallentamento del comparto edilizio).

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 in abito residenziale. [209.685 mc di cui 4/5 nuova costruzione o sostituzione edilizia e 1/5 ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione]		+ 4.824.197,70
Quantificazione degli importi previsionali di incasso derivati dalla corresponsione del Contributo sul Costo di Costruzione dovuto in rapporto alla Capacità Edificatoria attuabile in ambito residenziale (stimando tenendo conto di un valore parametrico di 15,00 euro/mc).		+ 3.145.275,00
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 residenziale (con applicazione del parametro di 110,00 euro/mq)		5.491.750,00
Quantificazione degli importi previsionali di incasso derivati dalla corresponsione della maggiorazione degli oneri dovuto per Fondo Aree Verdi		non quantificabile in modo puntuale, stimato in: + 120.000,00
TOTALE Entrate derivate dalla Trasformazione		= 13.581.222,70

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: 25,88 euro/mc**

→ **valore minimo unitario di Monetizzazione delle Aree per Attrezzature e Servizi: 110,00 euro/mq**

[Do.Min.O. pro-capite = 25,00 mq/abth]

Il mantenimento dei suddetti valori determina la fattibilità delle opere e degli interventi descritti all'interno della presente sezione del Piano dei Servizi.

Si suggerisce comunque di procedere ogni 3 anni all'aggiornamento del valore degli oneri di urbanizzazione conguagliandone gli importi in applicazione delle percentuali di variazione ISTAT al costo della vita.

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 condizionante 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 Mulazzano applica il principio di Perequazione Urbanistica d'Ambito per tutti gli Ambiti aventi superficie territoriale superiore a 10.000,00 mq.

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 Mulazzano applica il principio di Compensazione Urbanistica, individuando specifici Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica (ACCP).

Criteria di definizione degli indici urbanistici di tipo perequativo e compensativo

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

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.

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 PGT vigente, (riscontrando, per altro, un livello di saturazione dei comparti già consistente), 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. »).

Allo stesso modo, in sede di nuove individuazioni compensativo che dovessero essere approntati con riferimento a progetti infrastrutturali o per la realizzazione di servizi, il valore delle aree potrà essere parametrato e tradotto in "capacità edificatoria negoziale".

Di seguito si riporta un breve schema relativo al territorio extraurbano:

PRG	Indice	PGT	Indicizzazione
Zona E - Agricola di Sviluppo	Uso Agricolo	Ambito Agricolo Produttivo	0,050
Zona E - "a futuri insediamenti di carattere comunale"	Uso Agricolo	Ambito Agricolo Periurbano	0,075
Zona Sottoposta a tutela idrografica o simile	Uso Agricolo	Ambito Agricolo di interesse paesistico-ambientale	0,050
Come sopra, ad esclusione delle aree individuate dal PGT come "non soggette a trasformazione urbanistica"	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).

L'attivazione degli Ambiti di Compensazione individuati successiva mentente all'adozione del PGT, agli effetti del Piano dei Servizi, può essere implementata sulla base delle forme di indicizzazione sopra richiamate e attingendo, in termini di capacità edificatoria, da apposito "fondo di accantona" - indicato tra i Parametri del Piano dei Servizi come "Delta Negoziale" – dedicato all'attivazione di attuazioni strettamente funzionali all'implementazione del Progetto di Città Pubblica. Il Delta Negoziale risponde ed è coerente con la Previsione Insediativa complessiva del PGT e non può produrre "deroghe" all'applicazione dei parametri virtuali assegnati ai singoli Ambiti di Trasformazione.

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 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 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 da un incremento, in termini di abitanti teoricamente insediabili, seppur e comunque ricompreso all'interno della soglia della Previsione di Piano.

Dal punto di vista tecnico-normativo, infatti, l'assegnazione delle suddette quote "compensative" 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:

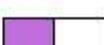
- 1 - La trasformazione urbanistica progettata deve tener conto delle indicazioni tipologiche espresse per il comparto e non può prescindere dall'applicazione delle indicazioni relative alle funzioni insediabili d'Ambito espresse da ciascuna Scheda d'Ambito.

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)].

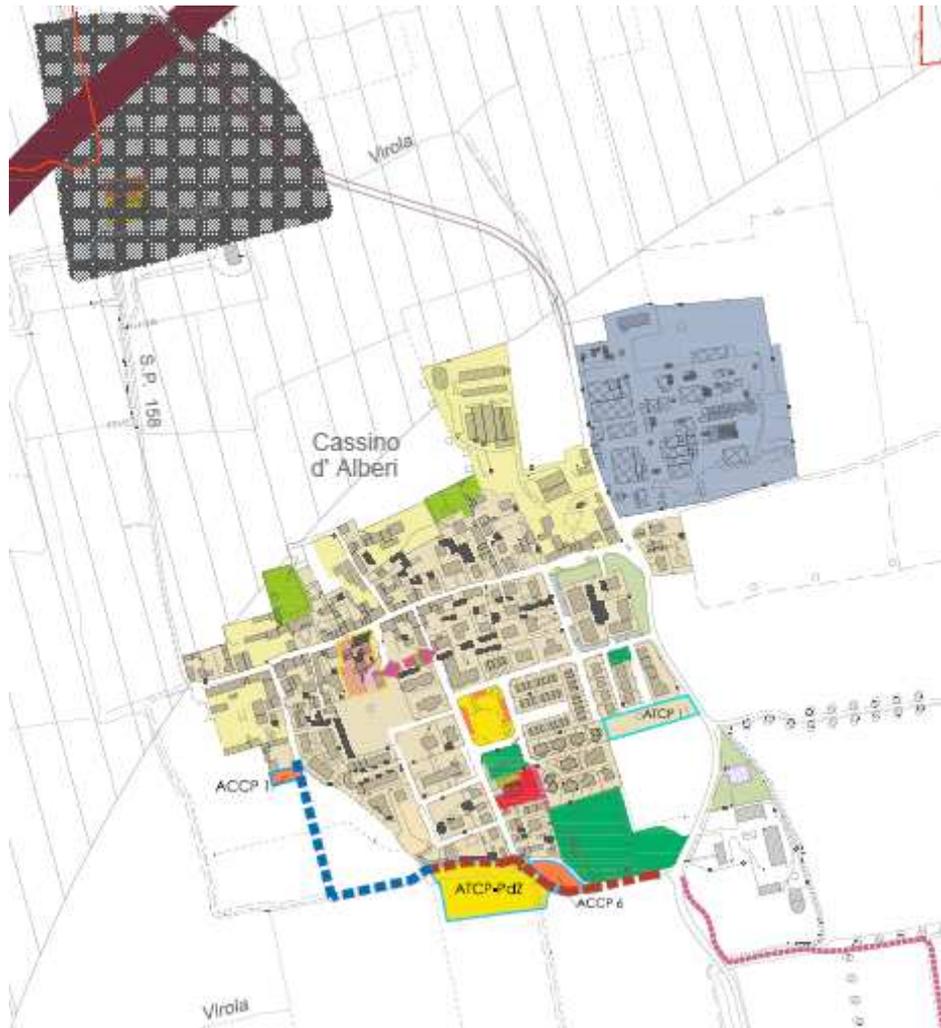
Nuova Geografia della Città Pubblica (2025)

Legenda

<p>Salvaguardie Infrastrutturali di livello Sovraordinato</p> <p> FASCIA DI SALVAGUARDIA T.E.E.M. (valida sino al completamento del Progetto)</p> <p> Opera Connessa prevista dal AdP T.E.E.M.</p>	<p> Infrastrutture per la Mobilità e i Trasporti</p> <p> Rete Ciclo-pedonale esistenti</p> <p> Verde di Mitigazione stradale</p>	<p> Parcheggi di natura Primaria</p> <p> PIATTAFORME TECNOLOGICHE Impianti e Attrezzature Pubbliche</p> <p> FASCIA DI RISPETTO DA IMPIANTI DI DEPURAZIONE (L. 125/76 e smi - 100mt)</p>
<p>Aree per Attrezzature e Servizi di Interesse Comune</p>	<p> Servizi Pubblici</p> <p> Servizi Pubblici (Attrezzature Religiose)</p>	<p> Servizi di Tipo Privato e ad Uso Pubblico</p>
<p>Aree per Attrezzature e Servizi per l'Istruzione</p>	<p> Servizi Pubblici</p>	<p> Servizi di Tipo Privato e ad Uso Pubblico</p>
<p>Aree a Verde Attrezzato, per il Gioco e per lo Sport</p>	<p> Servizi Pubblici</p>	
<p>Aree per la Sosta di carattere Secondario</p>	<p> Parcheggi secondari (residenza e funzioni di vicinato)</p>	<p> Parcheggi secondari (prod. artigianale e commerciale)</p>

(sotto) Mulazzano - Riproduzione della Tavola PdS_03-N.





(sopra) Cassino d'Alberi - Riproduzione della Tavola PdS_03-N.

(sotto) Quartiano - Riproduzione della Tavola PdS_03-S.

