
VARIANTE a Piano Attuativo
REGALINI COSTRUZIONI SPA (EX CIDNEO)

PROPRIETA': Regalini Costruzioni spa
Progetto: Studio BUZZI
Localizzazione: via Chiusure

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

- Con deliberazioni del Consiglio comunale in data 28.01.2005 n. 31/2291 P.G. e in data 06.06.2005 N. 112/22119 P.G. è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano Attuativo relativo ad aree site in via Chiusure denominate "ex Cidneo" di proprietà della società Regalini Costruzioni S.p.A.;
- con deliberazione della Giunta comunale in data 20/07/2005 n. 771/30213 P.G. è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per €. 1.426.983,60 comprensivo dell'importo ammesso a scomputo stimato in €. 784.000,00 relativo alle strutture per il servizio pubblico di quartiere (sede circoscrizione);
- in data 02.08.2005, con atto notaio Metelli n. 90653 di Rep. e n. 37942 racc., è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa al Piano Attuativo denominato "ex Cidneo" di proprietà della società Regalini Costruzioni S.p.A.;
- nell'ambito della sopracitata Convenzione si prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per un importo di €. 1.426.983,60 comprensivo dell'importo ammesso a scomputo stimato in €. 784.000,00 relativo alle strutture per un servizio pubblico di quartiere (1300 mq di slp) ;
- in data 21.01.2009 con atto notaio Metelli n. 97468 di rep e n. 41631 di racc. sono stati adempiuti gli obblighi previsti in convenzione relativamente alla cessione di aree e costituzione di servitù;
- in applicazione della L.R. N. 33/2007 in data 17.09.2009 si è proceduto con la modifica alla convenzione originaria, formalizzata con atto notaio Iannasso n. 20330 di Rep. e n. 24089 di racc.; con tale variante si è proceduto a modificare parzialmente il regime delle aree e alcune prescrizioni di carattere edilizio .
- in data 19.02.2010 n. 9985 P.G. la Società Regalini Costruzioni S.p.A. ha presentato domanda intesa ad ottenere l'approvazione della variante al Piano Attuativo in oggetto (Piano Norma PN06), ai sensi della L.R. 23/97 – art. 2 – comma 2 – lettera e), prevedendo un incremento della S.L.P. edificabile pari a mq. 400,00 (300 mq commerciali e 100 mq residenziali) ;
In quel contesto, a seguito della maggior definizione degli spazi necessari alla collettività (per cui da 1300 mq previsti, si è passati a 1500 mq) è stato stimato un maggior costo di realizzazione dell'edificio a Servizi Circostrizionali che ora ammonta ad € 2.284.589,09; la realizzazione di tale opera è prevista in tre stralci, il primo stralcio a carico dei lottizzanti per un importo, al netto dello sconto pari a € 1.477.502,85.
(il primo stralcio prevedeva che l'edificio fosse completato per la parte destinata alla sede della polizia locale, agli uffici circostrizionali, all'anagrafe ed al centro sociale, mentre erano previste al

rustico la sala polifunzionale e la biblioteca mentre il secondo ed il terzo stralcio, erano a carico dell'Amministrazione).

- con deliberazione n. 75 del 11/04/2012 PG 04291 il Consiglio Comunale ha approvato la variante urbanistica cui ha tuttavia fatto seguito l'inerzia del proponente nella stipula della Convenzione ;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 25/05/2012 PG 38936 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ;

CONTENUTI TECNICI

La variante in oggetto riguarda la Convenzione urbanistica annessa al vigente **Piano Attuativo PN06 "ex Cidneo"**, localizzato tra via Chiusure via Volturmo e via dei Sabbio, prevedendo un incremento della slp assegnata pari a 100 mq. di slp residenziale, da distribuirsi all'interno dei fabbricati già realizzati, con una diminuzione rispetto a quanto già approvato dal Consiglio Comunale il 11/04/2012.

Rispetto al piano attuativo approvato, restano invariate sia le quantità delle aree per standard, sia il regime delle aree (asservimenti e cessioni), sia le dotazioni di parcheggi pertinenziali (già reperiti ampiamente oltre il minimo di legge).

	Convenzione vigente	Variante 2011 mai sottoscritta		Variante 2014
Slp residenziale	9.470 mq	+ 100 mq	9.570 mq	+100 mq
Slp commerciale (di vicinato)	430 mq	+ 300 mq	730 mq	Invariato 430 mq
Slp per struttura pubblica	1.500 mq	invariato		
Standard reperiti / dovuti	15.447 mq > 12.687 mq	invariato (*)		invariato
Aree in cessione	12.540 mq	invariato		invariato
Aree asservite	4.138 mq	invariato		invariato
Parcheggi pertinenziali reperiti / dovuti	6.771 mq > 2.970 mq	invariato		invariato

Si precisa che, anche con il suddetto incremento di slp residenziale, la quota minima dovuta di edilizia convenzionata viene comunque garantita.

La slp che è stata destinata ad edilizia residenziale è infatti pari a 2.920 mq, valore superiore al 30% della slp residenziale totale, anche considerando la presente variante. :

Precisazioni sulla realizzazione della struttura per servizi pubblici di quartiere e sulle altre opere di urbanizzazione

Secondo la convenzione urbanistica originaria, oltre all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per un importo pari a 612.506,5 euro, il lottizzante si era impegnato a contribuire alla realizzazione di una struttura per servizi pubblici di quartiere fino ad un importo di 784.000 euro, che erano stati stimati corrispondere a circa 980 mq di slp, mentre la restante quota, stimata in circa 250.000 euro e corrispondente a circa 320 mq di slp, sarebbe stata compensata dalla pubblica Amministrazione, secondo modalità da stabilirsi in sede di progetto esecutivo.

A seguito della maggior definizione degli spazi necessari alla collettività (per cui da 1300 mq previsti, si è passati a 1500 mq) ed a seguito della redazione, da parte dei lottizzanti, del progetto esecutivo dell'edificio, è emerso che il costo dell'opera, al netto dello sconto previsto, è di 1.477.502,85 euro.

In seguito accanto alla rinuncia di parte della slp richiesta in ampliamento la società ha chiesto di rivedere il progetto dell'edificio pubblico presentando uno studio di fattibilità per un nuovo edificio del valore di € 1.214.000,00 della superficie di mq. 960 di slp.

Tra le opere di urbanizzazione che restano da eseguire è chiesta una riduzione di quelle afferenti alla piazza prospiciente la chiesa e quelle relative alla realizzazione del parcheggio Volturmo (vd. Prospetto sottostante) ; il proponente presenterà una variante al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 25/05/2012 PG 38936.

Riepilogo impegni

TABELLA PROGETTO DEFINITIVO OPERE A CARICO DEI LOTTIZZANTI	da convenzione originaria	Variante non sottoscritta	Attuale variante
Opere Stradali su Via Chiusure;		€ 89.195,50	Invariato
Spazio pavimentato pedonale ad uso pubblico (su Via Chiusure);		€ 37.715,15	"
Piazza allungata;		€ 59.787,56	€ 46.198,05 (-13.589,51)
Costo totale opere primarie	€ 205.461,64	€ 186.698,21	173.108,70
Giardino pensile;		€ 4.800,27	invariato
Parcheggio Via Sabbio;		€ 35.544,97	"
Spazi pavimentati pedonali (pubblici);		€ 81.623,43	"
Spazi pavimentati pedonali (privati ad uso pubblico);		€ 19.246,88	"
Verde ;		€ 153.977,81	"
Parcheggio Via Voltorno;		€ 90.738,64	€ 80.553,88 (- 10.184,76)
Costo totale opere secondarie	€ 407.044,83	€ 385.932,00	375.747,04
Costo totale opere primarie + secondarie	€ 612.506,47	€ 572.630,21	548.855,74
impegno di spesa per struttura pubblica	€ 784.000,00	€ 1.477.502,85	€ 1.214.000,00
Costo totale opere a carico dei compartisti	€ 1.396.506,47	€ 2.050.133,06	€ 1.762.855,74

La quota di monetizzazioni dovute per il mancato reperimento degli standard a seguito dell'incremento di slp è coperta dalle opere a carico dei compartisti (come dalla presente modifica di convenzione); il costo totale delle opere, al netto delle monetizzazioni dovute, sarà scomputabile dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Conformità urbanistica

Trattasi di variante riduttiva in termini di slp (approvati + 400 mq che ora si riducono a + 100 mq) rispetto a quanto già approvato dal Consiglio Comunale nel 2012 e pertanto il Piano Attuativo si configura in Variante a quello originario ma conforme a quanto già approvato dal Consiglio Comunale e quindi al PGT ; conseguentemente varia in diminuzione l'entità della monetizzazione ed il progetto di realizzazione del nuovo centro circoscrizionale .

MONETIZZAZIONI

A fronte dell'incremento di s.l.p. richiesto dalla società Regalini s.p.a., pari a complessivi mq. 100, il mancato reperimento di aree da cedere a standard viene valorizzato in € 14.400,00 (mq. 100 x 0,80 x 180,00 €/mq) .

EFFETTI SUL BILANCIO DELL'ENTE

La presente variante rispetto a quanto approvato nell'Aprile 2012 prevede per l'amministrazione un minor valore di realizzazione in opere di urbanizzazione per complessivi € 287.277,32.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Arch Ornella Fogliata

Allegati :

VO1 _ Centro civico e biblioteca , studio di fattibilità

T01_ Progetto norma approvato _ estratto aerofotogrammetrico, mappa

T02_ " " _ individuazione funzioni, planivolumetrico

T03_ " " _ profili

T04_ " " _ planimetria attacco a terra, aree standard, regime aree , spazi privati

T05_ Progetto norma variante _ planimetria individuazione funzioni, planivolumetrico di progetto

T06_ " " _ planimetria attacco a terra, aree a standard, regime delle aree, spazi privati

MODIFICHE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA_ principali contenuti tecnici

A parziale modifica della convenzione urbanistica del 02/08/2005 n. 90653/37942 notaio Metelli e dell'atto n. 20330/2065 del 17/09/2009 notaio Iannasso, nonché riprendendo i contenuti dello schema di Convenzione approvato con deliberazione n. 75 del 11/04/2012 PG 04291 si riassumono i principali contenuti tecnici della Convenzione :

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A seguito della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria in variante il costo delle opere da realizzare a scomputo, rispetto alla convenzione originaria, ammonta a complessivi €. 173.108,70 a fronte degli originari € 186.698,21.

Scadenze

Le opere di cui all'articolo 1 – 1.1 numero 03 – della convenzione originaria non ancora realizzate e ora stimate in € 46.198,05 a fronte degli originari € 59.787,56 dovranno essere realizzate non oltre il 31/12/2014.

La proprietà presenterà il progetto esecutivo in variante a quanto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 25/05/2012 PG 38936.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25 per mille dell'importo delle singole opere di cui al presente punto non ultimate.

2) - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

A seguito della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria in variante, il costo delle opere da realizzare a scomputo, rispetto alla convenzione originaria, ammonta a €. 375.747,04 a fronte degli originari € 385.921,00 escluse le opere relative alla realizzazione della struttura per il servizio pubblico di quartiere, prevista al punto 10 dell'articolo 2 della convenzione originaria, per la quale si rimanda all'articolo successivo.

Scadenze

Le opere di cui all'articolo 2 – 2.1 punto 05 della convenzione originaria non ancora realizzate e ora stimate in € 80.553,88 a fronte degli originari € 90.738,64 dovranno essere realizzate entro il 31/10/2014.

La proprietà presenterà il progetto esecutivo in variante a quanto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 25/05/2012 PG 38936.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25 per mille dell'importo delle singole opere di cui al presente punto non ultimate.

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - STRUTTURA PER SERVIZIO PUBBLICO DI QUARTIERE

A seguito della maggior definizione degli spazi necessari per la realizzazione della struttura pubblica al servizio del quartiere il costo delle opere, al netto dello sconto previsto del 15% ammonta a €. €

1.214.000,00 come da studio di fattibilità agli atti degli uffici comunali.

La proprietà si impegna a presentare il progetto preliminare entro 30 (trenta) giorni dalla approvazione della presente convenzione ed il progetto definitivo/esecutivo, completo di validazione , entro i successivi 60 (sessanta) giorni e comunque prima della stipula della presente convenzione .

Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire al netto dell'importo di €. 14.400,00 dovuto a titolo di monetizzazione di cui al successivo articolo 4 e fino ad un importo massimo di € 1.076.600.

Il restante importo fino ad un massimo di € 123.000,00 verranno scomputati dalle urbanizzazioni afferenti al comparto di via mantova Via Trivellini – Fondazione Pio Istituto Pavoni _ della medesima proprietà .

Scadenze

Le opere di cui al presente punto dovranno avere inizio entro il 31/12/2014 ed essere completate entro i successivi 24 mesi.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25 per mille dell'importo delle singole opere di cui al presente punto non ultimate.

4) - MONETIZZAZIONE

A fronte dell'incremento di S.L.P. richiesto dalla società Regalini Costruzioni S.p.A. pari a complessivi mq. 100,00, il mancato reperimento di aree da cedere a standard viene monetizzato in €. 180,00 al mq. per complessivi €. 14.400,00.

In luogo del versamento di tale cifra, la Proprietà si impegna a realizzare le maggiori opere relative alla realizzazione delle strutture per servizio pubblico di quartiere (sede circoscrizionale) di cui al precedente articolo 3.

5) - PROGETTI EDILIZI

A seguito della variante al Piano Attuativo, in variante al P.R.G. vigente, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 11/04/2012 PG 04291 e della variante alla Convenzione approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. del la nuova edificabilità complessiva prevista è la seguente:

- Residenza S.L.P.	mq. 9.570,00
- Commercio (negozi di vicinato) S.L.P.	mq. 430,00

- TOTALE	mq. 10.000,00

6) - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Regalini Costruzioni S.p.A. si impegna a integrare di €. 180.000,00 la fideiussione presentata in data 25/07/2005 n. 02.50042478 emessa dalla Liguria Assicurazioni.

Tale garanzia sarà restituita dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui alla presente convenzione, la Proprietà autorizza il Comune a disporre della fideiussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.