All.8.1	P.I.I.	22/04/2026	R.M.	A.G.	A.G.	00
Nome del file :	Fase di lavoro :	Data :	Redatto:	Verificato:	Approvato:	Revisione:

COMUNE DI LIVIGNO

PROVINCIA DI SONDRIO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
EX CASA SUSANNA

IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

	SILENE SPORT S.N.C.	data: 22/04/2026
	RELAZIONE ECONOMICA	
	Relazione Economica	allegato n° **8** / tav. n° **1**
	progettisti: Arch. Alberto Gavazzi Arch. Simone Songini	scala:

Studio: Via Bottà, 6-23017 Morbegno tel. 0342.612808 e-mail alberto@studioarkgeo.it C.F. GVZ **LRT** 60D30 F712V

RELAZIONE ECONOMICA

SOMMARIO

7.1. PREMESSA 2

7.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE 2

7.3. AREE A STANDARD 3

7.4. STANDARD QUALITATIVO 4

7.5. PROGRAMMA TEMPORALE DELLE OPERE 4

7.6. RIEPILOGO ONERI 6

7.1. PREMESSA

La presente relazione costituisce la parte economica del Programma Integrato d'Intervento relativo al comparto immobiliare della società SILENE SPORT S.N.C.; il corredo di una relazione economica di massima di cui al titolo VI capo 1 della L.R. n. 12/2005 e alla Deliberazione della Giunta Regionale del 9 luglio 1999, n°6/44161. In linea generale la finalità della relazione economica è quella di fornire i riferimenti sui costi indotti dall'attuazione delle opere e degli interventi di interesse pubblico e sui finanziamenti correlati; allo stesso tempo vengono fornite indicazioni circa le relative modalità di gestione oltre al programma temporale di attuazione degli interventi. In complesso la proposta di P.I.I. illustrata nel progetto planivolumetrico e descritta nella Relazione Tecnica indica la volontà di dare attuazione ad un intervento edilizio ed infrastrutturale che comporta cessione ad uso pubblico di opere di urbanizzazione primaria (marciapiede) ma nessuna opera di urbanizzazione secondaria.

7.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE

All'interno del perimetro del P.I.I., non è prevista alcuna opera di urbanizzazione primaria. Per questo l'Operatore provvede a **sistemare e cedere** ad uso pubblico una **porzione di marciapiede** in proprietà in fregio a Via Isola. La superficie totale in cessione è di **44,90 mq.** suddivisa in:

- 16,14 mq. nel mappale n. 1631;
- 23,96 mq. nel mappale n. 1150;
- 4,80 mq. nel mappale n. 49.

Il valore economico della superficie a marciapiede è stimato nella misura di 100€/mq., per un totale di 4.490,00 €, per il quale non è richiesta compensazione. Mentre il costo della sistemazione del tratto esistente è il risultato del computo metrico estimativo contenuto nell'allegato 5.1 e redatto sulla base del Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche anno 2025 (aggiornamento infrannuale 24.06.2025) e ammonta a **15.637,57 €**. L'asservimento ad uso pubblico del marciapiede avviene contestualmente alla richiesta di agibilità degli edifici privati.

Si precisa che di seguito sono state calcolate solo le superfici e i volumi soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazioni primaria e secondaria. Gli oneri di urbanizzazione saranno oggetto di **calcolo in sede di rilascio del Permesso di Costruire**, sulla base dei parametri vigenti e delle quantità effettivamente assentite. Qualora l'importo degli oneri risultasse inferiore al costo di realizzazione dell'opera di urbanizzazione prevista, non si procederà ad alcun conguaglio o compensazione tra le parti. Diversamente, nel caso in cui il costo di realizzazione dell'opera risulti inferiore all'importo degli oneri dovuti, il soggetto attuatore provvederà a corrispondere al Comune la relativa differenza. Il P.I.I. **non** prevede la realizzazione di opere di **urbanizzazione secondaria** e pertanto si prevede la loro completa monetizzazione.

L'area a standard minima richiesta calcolata in base all'art.3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e art. 25 D.N. è di 91,04 mq. Questa area equivale a 8 posti auto da cedere ad uso pubblico. È prevista la monetizzazione dello standard destinato a parcheggio pubblico in quanto il contesto urbano nell'intorno del P.I.I. assolve già al servizio pubblico al quale detti parcheggi sono sottesi.

Il conteggio delle superfici soggette al contributo degli oneri comunali è stato eseguito in funzione del grado di intervento, ristrutturazione e nuova costruzione, e come differenza tra superfici esistenti e di progetto considerando le sole superfici commerciale e residenziale. Le superfici sono quantificate in:

- Superficie commerciale in ristrutturazione: 59,08 mq.
- Volume residenziale in ristrutturazione: 941,31 mc.
- Volume residenziale in ampliamento: 758,66 mc.

7.3. AREE A STANDARD

A copertura della richiesta di aree a Standard, sono state valutate due alternative: la monetizzazione integrale e la cessione diretta di aree. Considerato che il valore economico della cessione, determinato sulla base dei valori unitari dei terreni, risulta inferiore rispetto all'importo derivante dalla monetizzazione totale, si è ritenuto opportuno privilegiare la **cessione**, in quanto maggiormente coerente con l'interesse pubblico all'acquisizione di aree da destinare a servizi. Al fine di garantire un equilibrio economico complessivo non penalizzante rispetto all'ipotesi di monetizzazione integrale, la soluzione adottata prevede la cessione delle aree integrata dalla monetizzazione di una quota pari a 115,00 mq. Gli Operatori si impegnano dunque a versare al Comune la cifra di **43.930,00 €** come monetizzazione di **115,00 mq**. e a **cedere** al Comune una superficie di **815,24 mq.** in area F1 - Aree di verde pubblico attrezzato di cui all'art. 52.11delle Disposizioni Normative. In base alla Delibera della Giunta Comunale n. 53 del 03/04/2025 il valore per terreni edificabili oggetto di cessione al comune ammonta a 106 €/mq., pertanto la cessione di 815,24 mq. equivale alla corresponsione di 86.415,44 €. La soluzione adottata consiste nella monetizzazione e la cessione per un totale di **130.345,44 €**.

SOLO MONETIZZAZIONE

Commerciale 59,08 mq. * 382 €/mq.		22.568,60 €
Residenziale (1.544,36 /100) * 18 * 382 €/mq.		106.109,19 €
	Totale	128.758,75 €

SOLUZIONE ADOTTATA

Monetizzazione di 115 mq. dell'area standard mentre la restante viene compensata con la cessione di 815,24 mq. in area F1 Aree di verde pubblico attrezzato art. 52.11.		
115,00 mq x 382€/mq		43.930,00 €
Area a verde pubblico 815,24* 106 €/mq.		86.415,44 €
	Totale	**130.345,44 €**

Il presente P.I.I., in Variante al P.G.T. vigente, prevede il cambio di destinazione urbanistica di 1.087,05 mq. da zona F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (art.52) a Vpv - Zona a Verde privato vincolato (art.68). Inoltre, su richiesta del decreto di VAS, la zona F1 viene decrementata di ulteriori 252,45 mq. rientrando in ambito B1 – Zone residenziali e commerciali (art.41).

7.4. STANDARD QUALITATIVO

Lo Standard Qualitativo consiste nelle valorizzazioni aggiuntive contenute nel presente P.I.I. e determinate dal maggior valore messo in atto dal P.I.I. stesso ai sensi degli artt. 46 e 93 della L.R. 11.3.2005, n. 12, definite dalla somma di Standard Qualitativo Aggiuntivo e Plusvalore.

Lo **Standard Qualitativo aggiuntivo** consiste nel:

- versamento dell'importo di **80.000,00 €** di seguito motivato;
- la cessione di 118,40 mq. esterni al P.I.I. di proprietà della società SILENE S.N.C. dove è previsto il passaggio della pista ciclopedonale in previsione suddivisa in:
  - foglio 28, mappale n. 60, 43,10 mq.;
  - foglio 28, mappale n. 1392, 75,30 mq.

Non essendoci sia all'interno dell'ambito sia nelle zone circostanti alcuna opera ad uso pubblico che potrebbe rientrare nella definizione di Standard Qualitativo, si è calcolato un importo di Standard sulla base di parametri già adottati dall'amministrazione Comunale per altri Programmi Integrati di Intervento. In un P.I.I. di recente valutazione, in analoga condizione urbana, avente però destinazione residenziale con vincolo ad uso del personale dipendente della Società richiedente, è stato definito un valore di 458,52 €/mq. Trattandosi in questo caso di ampliamento della destinazione residenziale libera da vincoli si propone una maggiorazione del 20%, arrivando ad un costo di (458,52 * 1.20) = 550,20 €/mq. approssimabile a 550 €/mq. Moltiplicando tale valore per la Superficie Lorda in ampliamento di 142,87 mq. si ottiene un importo di Standard pari a 78.578,50€ arrotondato a **80.000,00€.** Tale importo rappresenta una quota di compartecipazione dell'Operatore nei confronti del Comune per la realizzazione di opere pubbliche individuate dall'Amministrazione Comunale.

Il Plusvalore, consistente nell'importo di 89.642,00 € è calcolato sul totale delle Superfici Commerciale e Residenziale in progetto. Per determinare tale valore si assumono i seguenti valori vigenti deliberati:

Sup. Commerciale 59,08 mq x 200,00 €/mq = 11.816,00 €
Sup. Residenziale 518,84 mq x 150,00 €/mq = 77.826,00 €

Lo Standard Qualitativo Aggiuntivo e il Plusvalore (80.000,00 € + 89.642,00 €) verranno corrisposti dall'Operatore al Comune all'atto di stipula della convenzione.

7.5. PROGRAMMA TEMPORALE DELLE OPERE

Il programma temporale di attuazione del P.I.I. è indicativo e sarà subordinato al rilascio di tutti gli atti Autorizzativi e Abilitativi, nessuno escluso, necessari per l'esecuzione degli stessi; l'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci funzionali ed in questa fase pianificatoria, è stato ipotizzato il seguente cronoprogramma schematico di riferimento:

a) avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS entro 30 gg. dal deposito degli elaborati di progetto;
b) approvazione del Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT ai sensi dell'art. 92 della L.r. 12/2015 con la procedura di cui all'art. 14 comma 5 della medesima legge;
c) stipula della convenzione entro mesi 3 dalla definitiva approvazione del programma e comunque, entro e non oltre, il termine massimo di un anno pena decadenza degli atti assunti;

d) presentazione contestuale delle richieste e dei titoli edilizi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (sede stradale e parcheggi ad uso pubblico) e per gli interventi afferenti agli edifici privati entro un anno dalla stipula della convenzione;
e) presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione (sede stradale e parcheggi ad uso pubblico) entro 120 gg. dal rilascio del titolo abilitativo;
f) inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria (sede stradale e parcheggi ad uso pubblico) e per gli interventi afferenti agli edifici privati entro un anno dal rilascio dei titoli abilitativi;
g) ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria (sede stradale e parcheggi ad uso pubblico) e per gli interventi afferenti agli edifici privati entro tre anni dalla stipula della convenzione;
h) cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico delle opere di urbanizzazione (sede stradale e parcheggi ad uso pubblico) entro 180 gg. dall'avvenuto collaudo tecnico-amministrativo;
i) richiesta di certificati di agibilità al termine dei lavori di urbanizzazione primaria (sede stradale e parcheggi ad uso pubblico).

7.6. RIEPILOGO ONERI

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA				
Marciapiede privato da cedere come servitù ad uso pubblico				
Il valore dell'asservimento marciapiede è stimato in 100 €/mq. avendo questo una superficie di circa 44,90 mq. il suo valore economico stimato è di 44,90 * 100,00 = 4.490,00 **€**				0,00 €
Sistemazione del marciapiede esitente				15 637,57 €
AREA STANDARD				
Monetizzazione di 115,00 mq. Di area standard mentre la restante viene compensata con la cessione di 815,24 mq. in area F1 - Aree di verde pubblico attrezzato art. 52.11. 115,00 mq. x 382 €/mq.				43 930,00 €
STANDARD QUALITATIVO				
In un P.I.I. di recente adozione, la residenza vincolata all'uso del personale ha un valore di circa 458,52 €/mq., trattandosi in questo caso di una residenza non vincolata si applica una maggiorazione del 20%, arrivando ad un costo di (458,52 * 1.20)= 550,20 €/mq. approssimabile a 550 €/mq. Moltiplicando tale valore per la Superficie Lorda in ampliamento di 142,87 mq. si ottiene un importo di Standard pari a 78,578,50 € arrotondato a **80.000,00€.**				80 000,00 €
PLUSVALORE				
Commerciale	59,08	mq.	x200€/mq.	11 816,00 €
Residenziale	518,84	mq.	x150 €/mq.	77 826,00 €
ONERI - da calcolare al rilascio del P.d.C.				
Oneri di urbanizzazione primaria				- €
Oneri di urbanizzazione secondaria				- €
TOTALE ONERI E COSTI DOVUTI				**229 209,57 €**