

All.7.1	P.I.I.	05/12/2025	R.M.	A.G.	A.G.	03
All.7.1	P.I.I.	13/10/2025	R.M.	A.G.	A.G.	02
All.7.1	P.I.I.	20/09/2025	R.M.	A.G.	A.G.	01
All.7.1	P.I.I.	28/03/2025	R.M.	A.G.	A.G.	00
Nome del file :	Fase di lavoro :	Data :	Redatto :	Verificato :	Approvato :	Revisione :

<div>COMUNE DI LIVIGNO</div> <div>PROVINCIA DI SONDRIO</div>				
<div>PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO</div> <div>EX CASA SUSANNA</div> <div>IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE</div>				
	SILENE SPORT S.N.C.		data:	
	RELAZIONE ECONOMICA		05/12/2025	
	Relazione Economica		allegato n°	tav. n°
	progettisti: Arch. Alberto Gavazzi Arch. Simone Songini		7	1
		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	2
7.4. LO STANDARD QUALITATIVO	3
7.5. PROGRAMMA TEMPORALE DELLE OPERE	4
7.6. QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO	5
7.7. 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 comparto del P.I.I., non essendoci previsioni di opere di urbanizzazione primaria, l'Operatore provvede alla cessione ad uso pubblico della porzione di marciapiede di proprietà in fregio alla Via Isola il cui valore economico è stato stimato nella misura di 100 €/mq. Gli importi legati all'urbanizzazione primaria sono i seguenti:

- Servitù marciapiede € 3.540,00
- Oneri d'urbanizzazione primaria € 4.977,51

La cessione ad uso pubblico del marciapiede ricade nelle opere di urbanizzazione primaria e sarà ceduto al comune contestualmente alla richiesta di agibilità degli edifici privati.

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 94,14 mq. Questa area equivale a 8 posti auto da cedere ad uso pubblico. Non potendo provvedere alla realizzazione di 8 p.a. si intende monetizzarli per intero.

Il P.I.I. non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto si prevede la loro completa monetizzazione di € 8.272,79.

Il conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stato eseguito in funzione della differenza tra superfici esistenti e di progetto considerando le sole superfici commerciale e residenziale. Gli importi sono stati applicati ai sensi della Delibera della Giunta Comunale n. 241 del 29/12/2024 ed all'articolo 44 commi 5 e 6 della LR 12/2005.

7.3. AREE A STANDARD

A copertura della richiesta di aree a Standard l'Operatore si impegna a cedere al Comune una superficie di 815,24 mq.; la quale, dopo l'approvazione del presente P.I.I. in variante al P.G.T. Vigente, si divide in area F1 - Aree di verde pubblico attrezzato di cui all'art. 52.11 delle Disposizioni Normative e una superficie di 79,54 mq. in area F1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale. In base alla Delibera della Giunta Comunale n. 17 del 15/02/2024 il valore per terreni edificabili oggetto di cessione al comune ammonta a 105 €/mq., pertanto la cessione di 815,24+79,54 mq. per un totale di 894,78 mq. che equivale alla corresponsione

di € 93.951,90. La cessione dell'area ammonta ad un totale superiore all'intera monetizzazione delle aree a standard calcolate sulle destinazioni d'uso commerciale e residenziale.

Il presente P.I.I., in Variante al PGT prevede, per l'area in zona F1 la cessione gratuita di 894,78 mq, oltre al cambio di destinazione d'uso di 1259,96 mq in VpV (Verde Privato Vincolato). Il valore economico dell'area prevista dal P.I.I. in cessione gratuita, pari a 894,78 mq (815,24+79,54), equivale a 93.951,90 € pari a 105 €/mq come da Delibera della Giunta Comunale n. 17 del 15/02/2024. Il valore economico dell'area a VpV (Verde Privato Vincolato) è equiparato al 70% del valore dell'area edificabile, in quanto trattasi di area non edificabile; pertanto, il valore complessivo di quest'area viene stabilito in 74 €/mq ($105 \text{ €/mq} \times 70\% = 73,50 \text{ €}$ che si arrotonda a 74 €), equivale a 93.237,04 €. Il saldo pari a 714,86 € ($93.951,90 - 93.237,04$) a favore dell'Operatore viene considerato totalmente compensato ad € 0,00.

MONETIZZAZIONE

Residenziale 142,63 mq. * 382 €/mq.	54.484,66€
Totale	54.484,66 €

SOLUZIONE ADOTTATA

CESSIONE

Cessione di 815,24 mq. in area F1 Aree di verde pubblico attrezzato art. 52.11.

Cessione di 79,54mq. Per il nuovo progetto della pista ciclopedonale

Area a verde (815,24 + 79,54) *105 €/mq. 93.951,90 €

Totale	93.951,90 €
---------------	--------------------

7.4. LO STANDARD QUALITATIVO

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 $(458,52 \times 1.20) = 550,20 \text{ €/mq}$. 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.

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. QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

Superfici o Volumi complessivi soggetti al contributo degli oneri comunali di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, distinte in:

DESTINAZIONE D'USO	STATO DI FATTO		PROGETTO		DIFFERENZE	
COMMERCIALE	148,04 mq.	434,45 mc.	59,08 mq.	189,05 mc.	-88,96 mq.	-245,40 mc.
RESIDENZIALE	287,01 mq.	785,70 mc.	518,84 mq.	1.570,20 mc.	231,83 mq.	784,50 mc.
Totale	435,05 mq.	1.220,15 mc.	577,92 mq.	1.759,25 mc.	142,87 mq.	539,10 mc.

Importo oneri ripartito per tipologia di intervento e destinazione urbanistica:

Nel conteggio degli oneri di urbanizzazione per il "Volume Residenziale - Ristrutturazione" si è aggiunto al volume dello Stato di Fatto Residenziale il volume derivato dal cambio di destinazione d'uso da commerciale a Residenziale. $110,10 - 59,87 = 155,61$ mc. Il Volume di ristrutturazione è di 941,31 mc.

VOLUME RESIDENZIALE - AMPLIAMENTO

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	3,10 €/mc.	2.431,95 €
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	6,78 €/mc.	5.318,91 €

VOLUME RESIDENZIALE - RISTRUTTURAZIONE

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	1,24 €/mc. *	1.167,22 €
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	2,71 €/mc. *	2.550,95 €

SUPERFICIE COMMERCIALE - RISTRUTTURAZIONE

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	23,33 €/mq. *	1.378,34 €
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	6,82 €/mq. *	402,93 €

* Calcolati in base a quelli oggetto di ampliamento scontati del 60% in base all'art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005

TOTALE:

Oneri di urbanizzazione primaria: 4.977,51€

Oneri di urbanizzazione secondaria: 8.272,79 €

7.7. RIEPILOGO ONERI

COMUNE DI LIVIGNO - PROVINCIA DI SONDRIO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "EX CASA SUSANNA"

Proprietà: SILENE SPORT s.n.c.

RIEPILOGO ONERI

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Marciapiede privato da cedere come servitù ad uso pubblico

Il valore stimato del marciapiede è di 100 €/mq. avendo questo una superficie di circa 35,40 mq. il suo valore economico stimato è di $35,40 \times 100,00 = 3.540,00$ €
a scomputo

AREE A PARCHEGGIO

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. sulla superficie residenziale in ampliamento, è di 94,14 mq.

Nella fattispecie, facendo riferimento alla dicitura "o a parcheggio" nell'art.3 del D.M. n. 1444, si divide la superficie ottenuta per l'area di un singolo posto auto di dimensione $5 \times 2,5$ mt = 12,5 mq. allora: $94,14 / 12,5 = 7,5$ p.a. approssimato in eccesso a **8 p.a.**

Dato atto che all'interno del P.I.I. la loro realizzazione è impossibilitata, si intende monetizzarli per intero.

Monetizzazione di 8 p.a.	8	382,00 €/mq.	38 200,00 €
--------------------------	---	--------------	-------------

AREA STANDARD

Allo stato attuale, nel perimetro del P.I.I., il P.G.T. prevede un'area in Zona F1 di 2.154,74 mq.	0,00 €
--	--------

Il presente P.I.I. in variante al P.G.T. vigente prevede una cessione al comune di 815,24 mq. in area F1 Aree di verde pubblico attrezzato art. 52.11. e di 79,54mq. per il nuovo progetto della pista ciclopedonale.

- La nuova area a Standard è pari al 41% di quella prevista dal P.G.T. vigente poiché per il rimanente 59% il PII prevede un cambio d'uso a VpV - Verde Privato Vincolato; Il valore del cambio d'uso da F1 a VpV lo si considera al 70% del valore dei terreni edificabili oggetto di cessione al comune che ammonta a 105 €/mq; pertanto $105 \text{ €/mq} \times 70\% = 73,5$ arrotondato a 74 €/mq; pertanto:

il valore complessivo del cambio d'uso equivale a: $1259,96 \text{ mq} \times 74 \text{ €/mq} = 93.237,04$ €

- In base alla Delibera della Giunta Comunale n. 17 del 15/02/2024 il valore per terreni edificabili oggetto di cessione al comune ammonta a 105 €/mq., pertanto:

la cessione di $815,24 + 79,54$ mq per un totale di 894,78 mq. equivale a: 93.951,90 €.

Da quanto emerge dal conteggio sopra riportato il valore della cessione al comune di 894,78 mq di terreno equivale al valore attribuito al solo cambio d'uso della porzione da F1 a VpV.

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 $(458,52 \times 1,20) = 550,20$ €/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.	$\times 200 \text{ €/mq.}$	11 816,00 €
Residenziale	518,84 mq.	$\times 150 \text{ €/mq.}$	77 826,00 €

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Oneri di urbanizzazione primaria	4 977,51 €
Oneri di urbanizzazione secondaria	8 272,79 €

TOTALE ONERI E COSTI DOVUTI	217 552,30 €
------------------------------------	---------------------