

COMUNE DI ORIO AL SERIO
Protocollo

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0006633/2024 del 02/05/2024
Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

PROGETTO VARIANTE 3 AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO AMBITO 09 PDR	REVISIONE	OGGETTO DI AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGNATORE	CONTROLLO	
	00 01	prima emissione correzione recluso	20.03.2024 29.04.2024	AB AB	SC SC	
OGGETTO P.I.I. - VAR 3						
ELABORATO RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA						
ALLEGATO RTI						
COMUNE DI		ORIO AL SERIO (BG)		COMMESSA	048	2023
PODONA S.R.L. F.A.I. - Federazione Autotrasportatori Italiani - Associazione Provinciale di Bergamo SINERGIE SERVIZI S.R.L. STUDIO BIAVA S.R.L.		ATTUATORE PODONA S.R.L.		STATO DI AVANZAMENTO	PD	REV. 01
L'AMMINISTRATORE UNICO:		IL DIRETTORE ARTISTICO:		048_23_PiNo Carigli_00_PE		
IL DIRETTORE TECNICO:		IL DIRETTORE UNICO:		General contractor progettazione		
I PROGETTISTI RISERVANO LA PROPRIETA' INTELLETTUALE DEL PRESENTE DISEGNO, AI SENSI DELLA LEGGE 22/4/1941 NR. 633.		I PROGETTISTI RISERVANO LA PROPRIETA' INTELLETTUALE DEL PRESENTE DISEGNO, AI SENSI DELLA LEGGE 22/4/1941 NR. 633.		DOMUS ing&arch		
				Seriale (Bg) via Pastrengo n°1/c tel. 035/5039.04 c.f./p.iva 0357580168 e-mail: domus@studiodomus.net web: www.studiodomus.net		
				Iscritta al casellario delle società di Ingegneria e professionisti - ANAC		

allegato “RTI_v3”

OGGETTO: **relazione Tecnica Variante 3**

Programma Integrato d’Intervento “Ambito 09” del PdR.

PROPONENTE:

✓ **PODONA S.R.L.**

PROPRIETÀ:

✓ **PODONA S.R.L.**

✓ **F.A.I. – FEDERAZIONE AUTOTRASPORTATORI ITALIANI – ASSOCIAZIONE PROVINCIALE DI BERGAMO**

✓ **SINERGIE SERVIZI S.R.L.**

✓ **STUDIO BIAVA S.R.L.**

E
COMUNE DI ORIO AL SERIO Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0006633/2024 del 02/05/2024 Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

Sommario

PREMESSA.....	4
CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE N. 3 AL PII.....	4
DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI	5
Superficie drenante.....	6
Parcheggi privato.....	6
INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DALLA VARIANTE 3 AL PII	6
Opere di urbanizzazione primaria.....	6
CONTRIBUTO DI CONCESSIONE – SCOMPUTI	7
Scomputo oneri di urbanizzazione primaria	7
Scomputo oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione.....	8
STANDARD QUALITATIVO PER LA VARIANTE AL PII	9
QUADRO ECONOMICO – VARIANTE N. 3 AL PII.....	10

E
COMUNE DI ORIO AL SERIO
Protocollo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0006633/2024 del 02/05/2024

Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

PREMESSA

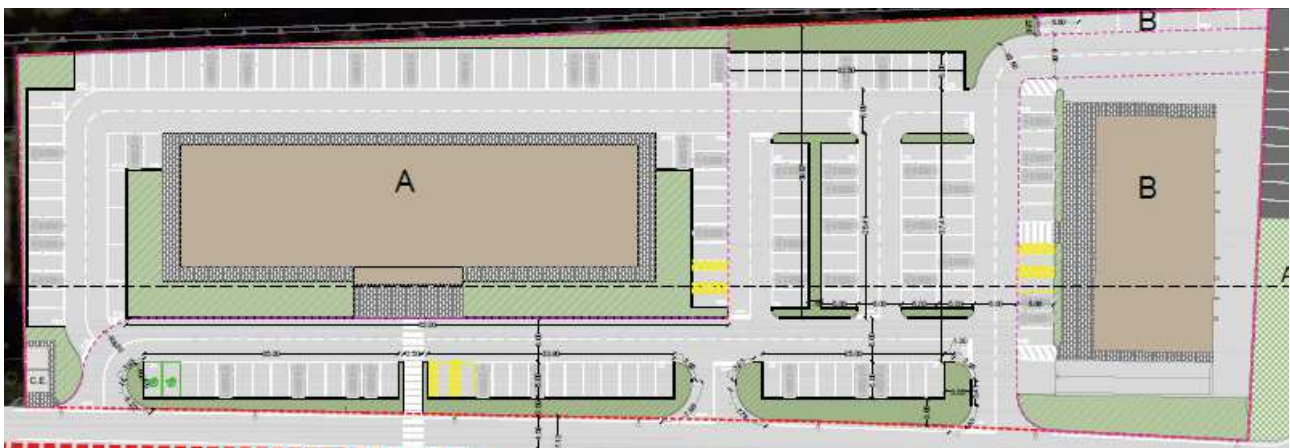
La presente relazione accompagna il progetto di variante n. 3 al PII terziario/ricettivo-direzionale di via Portico denominato PII "Ambito 09" di via Portico, per il quale risulta ancora vigente la convenzione urbanistica stipulata in data 21.04.2010, rep. n. 59306/39482 del Notaio Dr. Francesco Mannarella in Bergamo, attuativa della variante n. 2, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 21.04.2009, al PII approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 28.11.2003.

CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE N. 3 AL PII

La società Podona S.r.l. ha recentemente acquistato, a seguito di procedura esecutiva fallimentare, la proprietà dell'intera porzione di area costituente la parte ancora non attuata di PII. Nella zona est del comparto è infatti già esistente un edificio a destinazione terziaria (Lotto B) realizzato quale primo lotto del PII che non è quindi interessato dalle previsioni della presente proposta di variante se non per le opere di sistemazione esterna sul fronte nord ed ovest (comunque di proprietà della Podona S.r.l.).

La variante 3 al PII è finalizzata a conseguire le seguenti modifiche:

- riduzione della capacità edificatoria da realizzarsi nel comparto che passa da 12.500 mq di SLP a 9.955 mq di SLP;
- riduzione dell'altezza massima dell'edificio da realizzarsi nel comparto (lotto A) che passa dai 43,5 m a 35,50 m (265,40 mt s.l.m.);
- redistribuzione delle aree per servizi pubblici (standard) con previsione di realizzazione di parcheggi a raso in luogo dell'originaria previsione di realizzazione in struttura;
- implementazione della dotazione di infrastrutture per servizi pubblici mediante la previsione di realizzazione, oltre che delle opere di urbanizzazione interne al comparto funzionali alla trasformazione, anche degli interventi di formazione di un percorso ciclo/pedonale di collegamento all'aeroporto.



Planivolumetrico di PII variante 3

I parametri edilizi ed edificatori del PII vengono dunque così ridefiniti:

parametro	PII vigente (variante 2)	PII variante 3	differenza
Superficie territoriale	9.105 mq	9.105 mq	0 mq
Rapporto di copertura	19,71%	19,71%	0,00%
Superficie coperta massima	1.794,59 mq	1.794,59 mq	0,00 mq
SLP edificabile massima (1)	12.500 mq	9.955 mq	-2.545 mq
standard urbanistici indotti (100% SLP)	12.500 mq	9.955 mq	-2.545 mq
standard urbanistici reperiti	5.773,00 mq	3.392,13 mq	-2.380,87 mq
standard urbanistici monetizzati	6.723,00 mq	6.723,00 mq	0,00 mq
totale standard reperito+monetizzato	12.496,00 mq	10.115,13 mq	-2.380,87 mq
altezza massima edifici	43,50 m	35,50 m	-8,00 m
rapporto di permeabilità	15,00%	15,00%	0,00%
superficie permeabile minima da reperire	1.365,75 mq	1.365,75 mq	0,00 mq
superficie permeabile reperita	1.160,00 mq	1.431,02 mq	271,02 mq

(1) la SLP residua potrà essere eventualmente utilizzata mediante variante al PII con recupero della dotazione di standard urbanistici indotti

Resta inteso che la residua quota di SLP di 2.545 mq non viene cancellata e che nel caso l'Attuatore ritenesse di volerla utilizzare ciò sarà possibile previa approvazione di specifica ulteriore variante al PII provvedendo a reperire e/o monetizzare l'ulteriore dotazione di standard urbanistico indotto mancante rispetto a quanto reperito con la presente variante.

DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI

Il vigente PII prevede una dotazione di aree per servizi in ragione del 100% della SLP.

Ne deriva che per l'intervento in argomento, la superficie minima da destinare a servizi pubblici (standard) ammonta a mq 9.955,00 (= 9.955,00 mq SL x 100%) di cui mq 6.723,00 già monetizzati con il vigente PII.

Riepilogando la dotazione di aree per servizi risulta dunque così definita:

SLP a destinazione terziaria/ricettiva: mq 9.955,00

Dotazione di aree a standard prescritta: 100% SL

Superficie minima a standard da reperire:

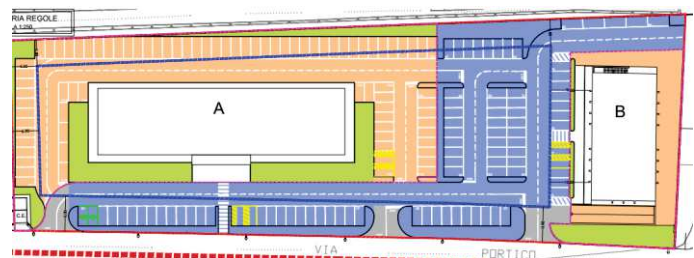
mq 9.955,00

Totale standard dovuto

mq 9.955,00

A fronte di ciò, la presente proposta di variante 3 al PII prevede di reperire le seguenti dotazioni di aree pubbliche e per standard:

	standard	OO.U.
aree a parcheggio di uso pubblico	mq 3.392,13	



Dotazione aree per servizi

aree a standard già monetizzate	mq	6.723,00		
viabilità			mq	190,29
sommano	mq	10.115,13	mq	190,29
totale aree pubbliche	mq	10.305,42		

Ne consegue che:

mq 10.115,13 (reperito+monetizzato) > mq 9.955,00 (dovuto)

Il progetto di variante 3 al PII prevede quindi che la dotazione di aree per servizi venga totalmente assolta e necessita quindi procedere con ulteriori monetizzazioni oltre a quanto già monetizzato con il PII vigente.

Superficie drenante

Quando alla dotazione di aree scoperte drenanti il PII prescrive che per questi ambiti debba essere garantita un rapporto di permeabilità in misura non inferiore al 15% della superficie territoriale.

Il progetto individua la dotazione di aree a tal fine destinate nei seguenti termini:

dotazione prescritta:	9.105,00 mq St x 15% =	1.365,75 mq
superficie drenante reperita:		1.431,02 mq (> 1.365,75 mq)

Parcheggi privato

Quando alla dotazione di parcheggi privati il PII prescrive una dotazione di 1 mq ogni 10 mc di edificio (calcolato quale SLP x 3 m).

Il progetto individua la dotazione di aree a tal fine destinate nei seguenti termini:

dotazione prescritta:	9.955,00 mq SLP x 3 m / 10 mq/mc =	2.986,50 mq
dotazione reperita:		
	parcheggio in superficie	2.410,22 mq
	parcheggio interrato (lotto B)	<u>618,60 mq</u>
		3.002,70 mq (> 2.986,50 mq)

INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DALLA VARIANTE 3 AL PII

Si prevede la realizzazione, a cura e spese del proponente – mediante ricorso alle modalità operative di cui agli artt. 16, comma 2–bis, del DPR 380/2001 – dei necessari interventi urbanizzativi interni al comparto nonché la realizzazione del nuovo percorso ciclo/pedonale di collegamento all'aeroporto da realizzarsi mediante adeguamento/allargamento/implementazione dei percorsi già esistenti.

Di seguito si descrivono tali interventi.

Opere di urbanizzazione primaria

La variante al PII prevede la realizzazione, a cura e spese della proponente e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di tutte le opere necessarie a garantire la corretta ed adeguata urbanizzazione del comparto sia interne che esterne al comparto nei termini che seguono:

a) per opere interne al comparto (importo complessivo stimato € 423.000,00):

- realizzazione delle aree a parcheggio e verde pubblico, completi di reti di servizi, illuminazione, fognatura e rete smaltimento acque meteoriche;

b) per opere esterne al comparto (importo complessivo stimato € 357.000,00):

- realizzazione percorso ciclo/pedonale di collegamento all'aeroporto mediante interventi di adeguamento/allargamento/implementazione dei percorsi già esistenti lungo la via Portico sino al raggiungimento del percorso pedonale esistente in prossimità del centro commerciale Orio Center.

Il valore complessivo di tali opere viene dunque stimato in circa **€ 780.000,00** (da aggiornarsi in sede di progettazione esecutiva) oltre IVA e spese tecniche, come da stima preliminare:

STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE					
REALIZZAZIONE PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO	mq	3.258,34	€/mq	130,00	€ 423.000,00
REALIZZAZIONE MARCIAPIEDI - PERCORSI CICLABILI	mq	2.100,00	€/mq	170,00	€ 357.000,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	mq	5.358,34			€ 780.000,00

CONTRIBUTO DI CONCESSIONE – SCOMPUTI

Complessivamente, il contributo di concessione, di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e art. 43 della L.R. 12/2005, commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al costo di costruzione per l'edificazione prevista nel PII, viene determinato con l'applicazione delle tariffe vigenti alla data di presentazione delle istanze per i titoli abilitativi alla nuova edificazione e con l'applicazione di quanto previsto dall'art. 48, comma 7, della L.R. 12/2005.

Ai fini della valutazione della congruità delle opere dedotte a scomputo degli oneri di urbanizzazione e del complessivo beneficio economico che l'Amministrazione comunale potrà conseguire con l'attuazione della presente variante 3 al PII, si riporta una stima sommaria dell'ammontare presunto del contributo di concessione dovuto per le nuove edificazioni che ammonta a **€ 1.831.132,50**, così determinato:

SLP edificio terziario (edificio A): mq 8.419,00

Oneri di urbanizzazione primaria

8.419,00 mq x 61,50 €/mq =€ 517.768,50

Oneri di urbanizzazione secondaria

8.419,00 mq x 31,00 €/mq =€ 260.989,00

costo di costruzione (stima)

8.419,00 mq x 1.250,00 €/mq x 10% =€ 1.052.375,00

totale contributo di costruzione (stima)€ 1.831.132,50

Scomputo oneri di urbanizzazione primaria

E
COMUNE DI ORIO AL SERIO
Protocollo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0006633/2024 del 02/05/2024

Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

Ciò posto, si dà atto che il soggetto Proponente-Attuatore provvede alla realizzazione – a propria cura e spese – delle opere di urbanizzazione che concorrono allo scomputo di oneri di urbanizzazione primaria, per un importo stimato di € 780.000,00i oltre IVA e spese tecniche.

In relazione alla tipologia di opere da realizzare, al beneficio di interesse pubblico che le stesse rivestono e di utilità pubbliche che perseguono, si dà atto che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al comma precedente viene interamente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per le edificazioni in progetto.

Conseguentemente, si dà atto che, essendo il valore delle opere di urbanizzazione che concorrono allo scomputo previste dal PII pari ad € 780.000,00 superiore al contributo dovuto (pari ad € 517.768,50), il PII, in applicazione a quanto previsto dall'art. 16, comma 2, del citato DPR 380/2001 e dall'art. 45 e 46 della LR 12/2005, prevede lo scomputo totale. Considerato che quanto indicato nella presente relazione rappresenta

una stima di massima parametrica, l'importo effettivo delle opere da dedurre a scomputo sarà quello che risulterà dal progetto esecutivo delle opere e della successiva contabilità as-built di collaudo. Per le costruzioni assentite prima del collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione sarà quindi effettuata con alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione di dette opere.

Scomputo oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione

L'art. 8 della vigente convenzione urbanistica, prevede che a favore del soggetto attuare venga dedotto a scomputo la somma di € 1.139.456,19 (= € 1.189.456,19 - € 50.000,00) che costituisce l'ammontare delle opere già eseguite per la formazione del parco pubblico comunale, da scomputarsi dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione. Con la successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 114 del 06.10.2014 di proroga dei termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata effettuata anche la ricognizione delle opere eseguite dando atto che a favore del soggetto Attuatore residua un credito da portare in detrazione dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria e contributo di costruzione pari ad **€ 1.119.200,71**.

Ne consegue che in sede di rilascio del titolo abilitativo verrà versato il conguaglio tra il credito sopra indicato e l'ammontare del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione, ad oggi stimato in € 194.163,29.

descrizione	importo	
oneri di urbanizzazione secondaria	260.989,00 €	
costo di costruzione (stima preliminare)	1.052.375,00 €	
totale contributo di costruzione		1.313.364,00 €
credito a scomputo per le opere del parco pubblico	- 1.119.200,71 €	
totale		- 1.119.200,71 € 194.163,29 €

L'importo esatto sarà comunque determinato in sede di rilascio del titolo abilitativo alla nuova edificazione in quanto la quota del contributo di costruzione dovrà essere determinata in ragione del 10% dell'importo delle

opere di costruzione dell'edificio così come risulterà dallo specifico computo metrico estimativo da redigersi con l'applicazione dei prezzi di listino della CCIAA.

Resta ferma l'applicazione dell'art. 38, comma 7-bis, della L.R. 12/2005 e dell'art. 48, comma 7, della L.R. 12/2005.

STANDARD QUALITATIVO PER LA VARIANTE AL PII

Il presente progetto contempla, a titolo di standard qualitativo per l'approvazione della variante al PII, la realizzazione dell'intervento di fornitura e posa di arredo per l'allestimento del banco bar all'interno del centro sociale posto all'interno del parco pubblico di Largo XXV Aprile, attualmente in fase di ristrutturazione, per un importo massimo di € 50.000,00 (IVA esclusa).

Il Comune potrà richiedere, con comunicazione formale scritta, l'esecuzione di tale intervento dall'atto di stipula della Convenzione. L'operatore dovrà eseguire tale intervento entro 60 giorni dalla precitata richiesta comunale.

Nel caso in cui l'allestimento del bar comportasse una spesa eccedente la somma di € 50.000,00 nulla sarà dovuto dal Comune all'operatore.

Nel caso in cui l'allestimento del bar comportasse una spesa inferiore alla somma di € 50.000,00 l'operatore sarà tenuto al versamento del conguaglio al Comune di Orio entro 180 giorni dal collaudo dell'intervento.

E

COMUNE DI ORIO AL SERIO
Protocollo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0006633/2024 del 02/05/2024

Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

QUADRO ECONOMICO – variante n. 3 al PII

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO

a) per Opere di Urbanizzazione:

UUO interne all'Ambito	€	423.000,00	
UUO esterne all'Ambito (pista ciclo-pedonale)	€	357.000,00	
totale Opere di Urbanizzazione interne	€	780.000,00	⁽¹⁾

b) per somme a disposizione:

- IVA 10% su lavori	€	78.000,00
- spese tecniche e collaudi - c.p. ed IVA inclusa	€	51.629,06
- arrotondamento	€	370,94

totale somme a disposizione € **130.000,00**

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO € **910.000,00**

STANDARD QUALITATIVO

fornitura arredo (banco bar) per il centro sociale di l.go XXV Aprile	€	50.000,00	
IVA 22%	€	11.000,00	
totale standard qualitativo	€	61.000,00	⁽²⁾

CONTRIBUTO DI CONCESSIONE DA VERSARE

<i>onere</i>	<i>totale</i>	<i>a scomputo</i>	<i>da versare</i>	
oneri di urbanizzazione primaria	517.768,50	-€ 780.000,00	€	- ⁽¹⁾
oneri di urbanizzazione secondaria	260.989,00	-€ 1.119.200,71	€	194.163,29 ⁽³⁾
costo di costruzione (stima)	1.052.375,00			

TOTALE BENEFICIO ECONOMICO PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE € **1.165.163,29**

(1) a scomputo degli OOU primaria

(2) va versare alla stipula della convenzione

(3) conguaglio su scomputo del credito di cui all'art. 8 della Convenzione del 21.04.2010 così come risultante dalla DGC 114/2014

E
 COMUNE DI ORIO AL SERIO
 Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0006633/2024 del 02/05/2024
 Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI