

**COMUNE DI ALMENNO S. SALVATORE**  
**PROVINCIA DI BERGAMO**

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)**  
in variante al P.G.T. vigente ai sensi della  
Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i.

Compendio via ROMANELLE



**RELAZIONE ECONOMICA**

## 1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PROGETTO

### **L'ARTICOLATO DELLA PROPOSTA**

La presente proposta di Programma Integrato d'Intervento, redatta ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i. è finalizzata a pervenire alla riqualificazione territoriale, urbanistica, ambientale e funzionale, del compendio immobiliare, di cui ai mappali n. 3092-3093-3870-3312-3311-638 che allo stato attuale è di piena e esclusiva disponibilità della Società S.C. EVOLUTION spa.



Costituito da un'area di frangia, rispetto all'abitato, alla data odierna libera, avente una superficie di circa 5.487,06 mq è ubicata nel quadrante sud occidentale del

Comune di ALMENNO S. SALVATORE, è funzionalmente collegata, alla viabilità locale, tramite la via Romanelle, dalla quale vi si accede.



#### PLANIMETRIA DI PROGETTO

L'odierna proposta di intervento, è finalizzata alla realizzazione di un insediamento dal mix funzionale con una destinazione funzionale prevalente commerciale, e una quota minoritaria con funzione terziario direzionale.

I contenuti specifici del progetto puntano, oltre che a riconfermare la vocazione edificatoria del compendio, già acclarata dal vigente P.G.T., ad apportare gli opportuni correttivi funzionali finalizzati alla rivitalizzazione di una porzione urbana dell'ambito territoriale di riferimento, anche e soprattutto alla luce delle nuove strategie di sviluppo delle infrastrutture sovracomunali, finalizzati alla rivitalizzazione di una porzione urbana dell'ambito territoriale di riferimento.

Ne consegue che l'odierna proposta, soprattutto nella sua ridefinizione delle destinazioni e dei parametri urbanistici sia esplicitamente ed espressamente compatibile con gli obiettivi di sviluppo contenuti nei documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, ma soprattutto vi si riscontrano caratteristiche tipologiche e funzionali tali da fornire gli elementi di sicura coerenza programmatica circa la sua approvazione.

Ciò precisato, si segnala che, l'odierna proposta di P.I.I. ha caratteristiche tali da risultare integralmente coerente con la vigente disciplina legislativa di riferimento in particolare, la riqualificazione del comparto "*persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale*", in totale sintonia con quanto disposto dall'art. 88, comma 2, della LR 12/2005.

L'odierna proposta di P.I.I. contempla la realizzazione di un complesso a destinazione mista, commerciale (2.550,00 mq/slp) e direzionale/terziaria (50,00 mq/slp) oltre alla regolarizzazione della differenza di superficie tra la superficie fondiaria del comparto e la superficie territoriale riscontrata, ne consegue che dal punto di vista urbanistico la proposta si articola nei termini che seguono:

Area comparto	5.487,06 mq;
Area edificabile	5.487,06 mq;
Aree a parcheggio	2.002,73 mq;
Area a verde	745,39 mq;
Viabilità a supporto	409,38 mq;
Diritti edificatori (s.l.p.)	2.600,00 mq;

La proposta di intervento è quindi finalizzata alla realizzazione di un edificio polifunzionale integrato per attività economiche (per funzioni commerciali con media struttura di vendita pari 1.500 mq di vendita, direzionali terziarie), coerente dal punto di vista funzionale col vigente Documento di Piano ma da assumersi in variante allo stesso stante l'adeguamento delle consistenze edificatorie nonché le specifiche destinazioni urbanistiche.

La proposta, oltre che la riqualificazione funzionale del compendio, a mezzo dell'introduzione di destinazioni aventi tipologie commerciale e direzionale/terziario, contempla anche la messa a disposizione di puntuali dotazioni di natura economica, in particolare, la proponente assume in questa sede l'impegno a versare e/o

realizzare - a titolo perequativo e compensativo - interventi pubblici e di interesse pubblico e generale, da individuarsi di concerto con l'Amministrazione comunale di ALMENNO S. SALVATORE.

Nel rispetto del principio perequativo e compensativo, viene assunto, da parte del soggetto attuatore, l'impegno a realizzare opera di valenza territoriale, ricompresa nel piano triennale delle opere pubbliche, nella misura di 220.000,00 € in ossequio ai contenuti delle N.T.A. del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di ALMENNO S. SALVATORE.

Sul punto specifico durante la fase di concertazione svolta tra le parti si è convenuto che la messa a disposizione a favore dell'Ente delle risorse da destinare, a titolo perequativo e compensativo, poc'anzi richiamate, finalizzate al potenziamento del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, debbano essere imputate nella riqualificazione di una porzione dell'edificio adibito a scuola elementare per la creazione di una sala polifunzionale.

In ordine alla messa a disposizione di adeguate prestazioni economiche aggiuntive, in ossequio al principio di sostenibilità, adeguatezza e proporzionalità vengono assunti, da parte del soggetto attuatore, impegni economici, per un importo stimato pari a circa 200.000,00 €, relativamente a opere di riqualificazione viabilistica aventi per oggetto la sistemazione dell'attraversamento stradale tra la via Romanelle e la S.P. n. 175., opere quest'ultime funzionali anche al miglioramento dell'accessibilità da parte dei presidi di emergenza presenti sul quadrante territoriale specifico (Croce Azzurra e Forze dell'Ordine).

## 2. IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA

L'ammontare degli oneri dovuti in rapporto alle nuove previsioni edificatorie previste in P.I.I. (calcolato in base alle tariffe vigenti in Comune di ALMENNO S. SALVATORE) è costituito nei termini che seguono:

### Destinazione TERZIARIO/DIREZIONALE:

Oneri di urbanizzazione primaria	€ 2.933,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 1.441,00

### Destinazione COMMERCIALE:

Oneri di urbanizzazione primaria	€ 149.583,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 73.491,00

A fronte di tali importi, la proposta di Programma Integrato d' Intervento prevede di realizzare – a scomputo – opere di urbanizzazione primaria (costituite da: allacciamento ai sottoservizi tecnologici, per la sola pubblica illuminazione, opere viabilistiche di accesso al lotto, spazi di sosta, approntamento di aree a verde), il cui importo complessivo, come si evince dai computi metrici estimativi allegati, è superiore agli oneri a tale titolo dovuti, operandosi, sotto tale profilo, lo scomputo integrale.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (progetto)	
Tipologia	Importo (€)
Adeguamento incrocio via Romanelle	55.375,00
Verde e percorsi pedonali	12.250,00
Aree a parcheggio	299.880,00
<b>totale</b>	<b>367.505,00</b>

Quanto agli oneri di urbanizzazione secondaria, l'odierna proposta di P.I.I. ne prevede l'integrale corresponsione al Comune di ALMENNO S. SALVATORE da assolversi all'atto del rilascio del correlato titolo edilizio abilitativo.

Oltre a ciò, la proponente si impegna a corrispondere all'Ente il contributo commisurato al costo di costruzione, da versarsi al Comune con le modalità e nei termini indicati dall'art. 48, comma 7, della LR 12/2005 (nel testo novellato dalla LR 12/2006).

### 3. PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO

Come dianzi precisato, la proposta di intervento prevede, a corredo dell'intervento, le seguenti dotazioni economiche:

**Oneri di urbanizzazione primaria** € 152.516,00

**Destinazione Direzionale/Terziaria**

Oneri di urbanizzazione primaria € 2.933,00

**Destinazione Commerciale:**

Oneri di urbanizzazione primaria € 149.583,00

Relativamente a tale importo, l'odierna proposta preliminare prevede di operare lo scomputo integrale, atteso che il progetto di intervento prevede la realizzazione, a cura e spese della proponente – con le modalità di cui all'art. 32, lettera g), del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. – di opere di urbanizzazione primaria di importo nettamente superiore agli oneri dovuti.

**Oneri di urbanizzazione secondaria** € 74.932,00

**Destinazione Direzionale/Terziaria:**

Oneri di urbanizzazione secondaria € 1.441,00

**Destinazione Commerciale:**

Oneri di urbanizzazione secondaria € 73.491,00

Per essi, la proposta di P.I.I. prevede l'integrale versamento al Comune all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativi.

Oltre a ciò, la proponente si impegna a corrispondere all'Ente, nei termini e con le modalità di cui all'art. 48 LR 12/2005 e s.m.i., il contributo afferente il costo di costruzione.

**Corredo minimo prestazioni economiche** € 220.000,00

**(N.T.A. del Piano delle Regole)**

Ulteriormente, la proponente assume in questa sede l'impegno a realizzare - a titolo perequativo e compensativo - interventi pubblici e di interesse pubblico e generale, di concerto con l'Amministrazione comunale di ALMENNO S. SALVATORE.

Nello specifico, a titolo perequativo e compensativo, vengono assunti impegni da parte del soggetto attuatore, a realizzare l'opera di valenza territoriale, ricompresa nel piano triennale delle opere pubbliche, in ossequio ai contenuti nella relazione allegata al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di ALMENNO S. SALVATORE, individuata nella realizzazione dell'intervento di riqualificazione di una porzione della scuola elementare per la creazione di una sala polifunzionale;

**Prestazioni economiche aggiuntive** **€ 200.000,00**  
**(Riqualificazioni viabilistiche)**

In ordine alla messa a disposizione di adeguate prestazioni economiche aggiuntive, in ossequio al principio di sostenibilità, adeguatezza e proporzionalità vengono assunti, da parte del soggetto attuatore, impegni economici, per un importo stimato pari a circa 200.000,00 €, relativamente a opere di riqualificazione viabilistica aventi per oggetto la sistemazione dell'attraversamento stradale tra la via Romanelle e la S.P. n. 175., opere quest'ultime funzionali anche al miglioramento dell'accessibilità da parte dei presidi di emergenza presenti sul quadrante territoriale specifico (Croce Azzurra e Forze dell'Ordine).