

PROGETTO PIANO ATTUATIVO - AT.R1.03bis  
Via Boccaccio-Via Leopardi-Via Cornicione, Novate Milanese (MI)

COMMITTENTE IMMOBILIARE CHIARA s.r.l.  
Via Bovisasca n.53, Novate Milanese (MI)

DESCRIZIONE PIANO ECONOMICO PRELIMINARE

SCALA -  
DATA DICEMBRE 2023  
COD A51\_PA\_INTEGR 3.dwg

A117

ALLEGATO  
L  
AGG2  
PA  
PIANO  
ATTUATIVO

IL COMMITTENTE:

IL TECNICO:

L'IMPRESA ESECUTRICE:

Spett.le  
COMUNE DI NOVATE MILANESE  
Area Servizi al Territorio  
Settore Urbanistica  
Servizio Edilizia Pubblica e Privata  
Via Vittorio Veneto n.18  
20026 Novate Milanese (MI)

Brugherio, 08.12.2023

OGGETTO: AMBITO AT.R1.03bis

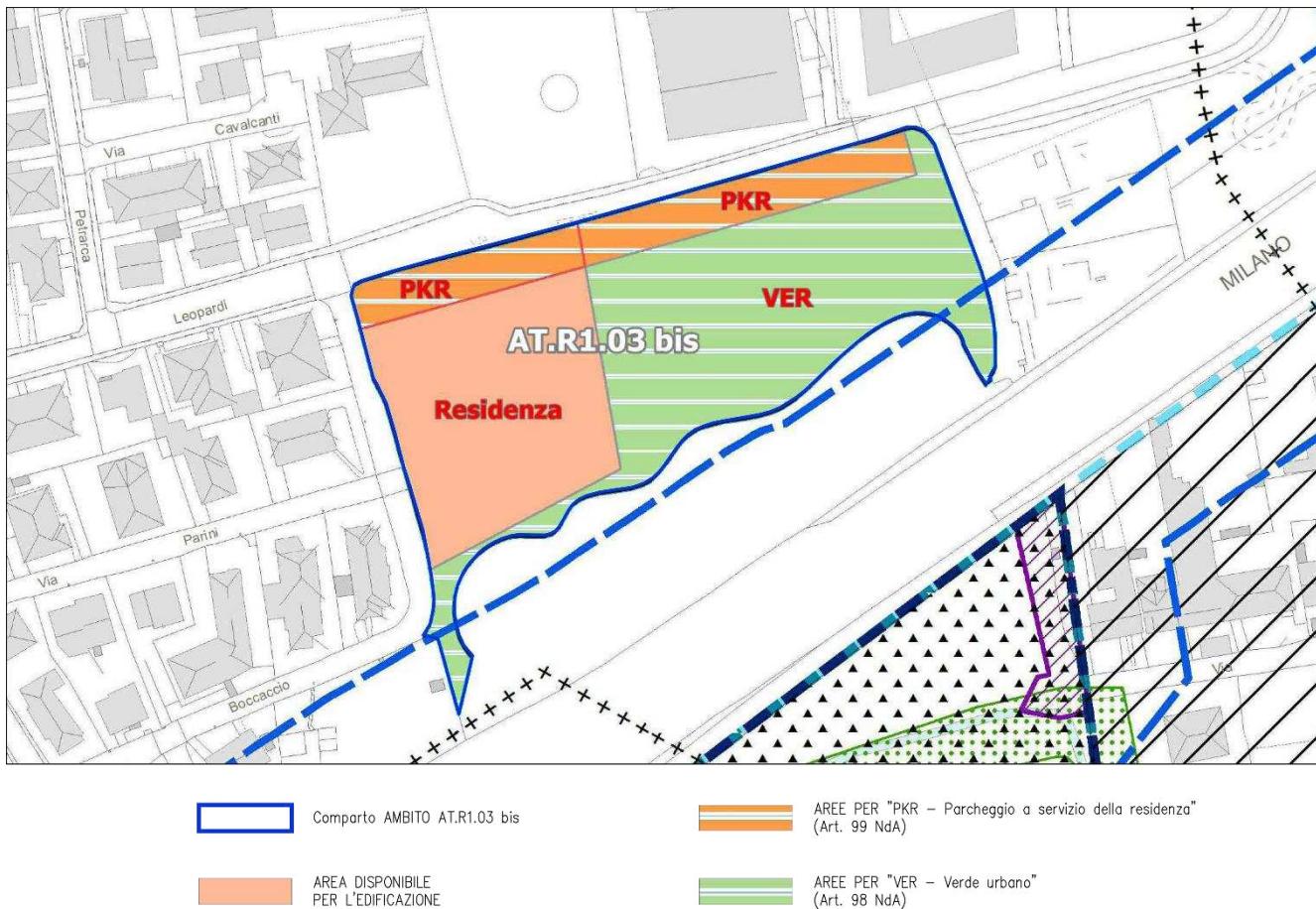
Via Boccaccio - Via Leopardi - Via Cornicione, Novate Milanese (MI)  
Fg. 17 Mapp. 439-442-405  
**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO**

## PIANO ECONOMICO PRELIMINARE

## 1. AREE IN CESSIONE PER “CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI” E MONETIZZAZIONE

Secondo quanto previsto dalla scheda d'ambito specifica, il Piano Attuativo “AT.R1.03 bis” prevede la cessione gratuita al Comune di Novate Milanese di un'area di superficie pari a 8.005,00 mq, quale “Contributo al sistema dei Servizi da reperire all'interno del comparto”, in parte da dedicare a parcheggi a servizio della residenza (PKR), in parte a verde urbano (VER).

### Estratto Scheda d'ambito AT.R1.03 bis Via Cornicione - Via Leopardi - Via Boccaccio



Secondo quanto previsto dal comma 8 dell'Art. 10 delle NdA del PGT vigente, il “Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto” è la superficie da cedere e realizzare all'interno dell'Ambito a cura del Soggetto Proponente.

Come meglio specificato nella Relazione Tecnica di Progetto (Allegato C AGG), il progetto urbanistico prevede, oltre ad una diversa localizzazione dei servizi rispetto a quanto previsto dalla scheda d'ambito, anche una cessione di Aree per Servizi in quantità minore rispetto a quella prescritta.



Ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005, dell'Art.114 comma 1 delle N.d.A. e come previsto dall'Art. 6 comma 3 della Convenzione, per la quota parte delle Aree per Servizi pubblici che competono al Pianto Attuativo quale "Contributo al Sistema dei Servizi da reperire all'interno del comparto" che non sono reperite dall'Operatore, si ricorre alla monetizzazione.

Come specificato negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo la superficie mancante risulta pari a 8.005,00 - 7.576,33 = **428,67 mq.**

Ai sensi dell'Art. 114 comma 2 delle N.d.A., secondo quanto previsto dall'art 46 c. 1 lett. a- della Legge Regionale n.12/2015 e s.m.i., il valore unitario della monetizzazione dovrà essere determinato con atto di ricognizione tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale secondo il criterio del vantaggio economico conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione.

In modo preliminare, come da indicazione dell'UTC, si stima un valore unitario della monetizzazione di Euro 178,00 (euro centosettantotto,00).

L'importo totale della monetizzazione viene pertanto in questa fase stimato come segue:

**MONETIZZAZIONE "AREE PER SERVIZI" NON CEDUTE**  
**- STIMA PRELIMINARE -**

- Valore unitario monetizzazione	€/mq 178,00
- Superficie per "Aree per Servizi" non cedute	mq 428,67

**TOT MONETIZZAZIONE "AREE PER SERVIZI" [€] = 178,00 x 428,67 = **76.303,26****

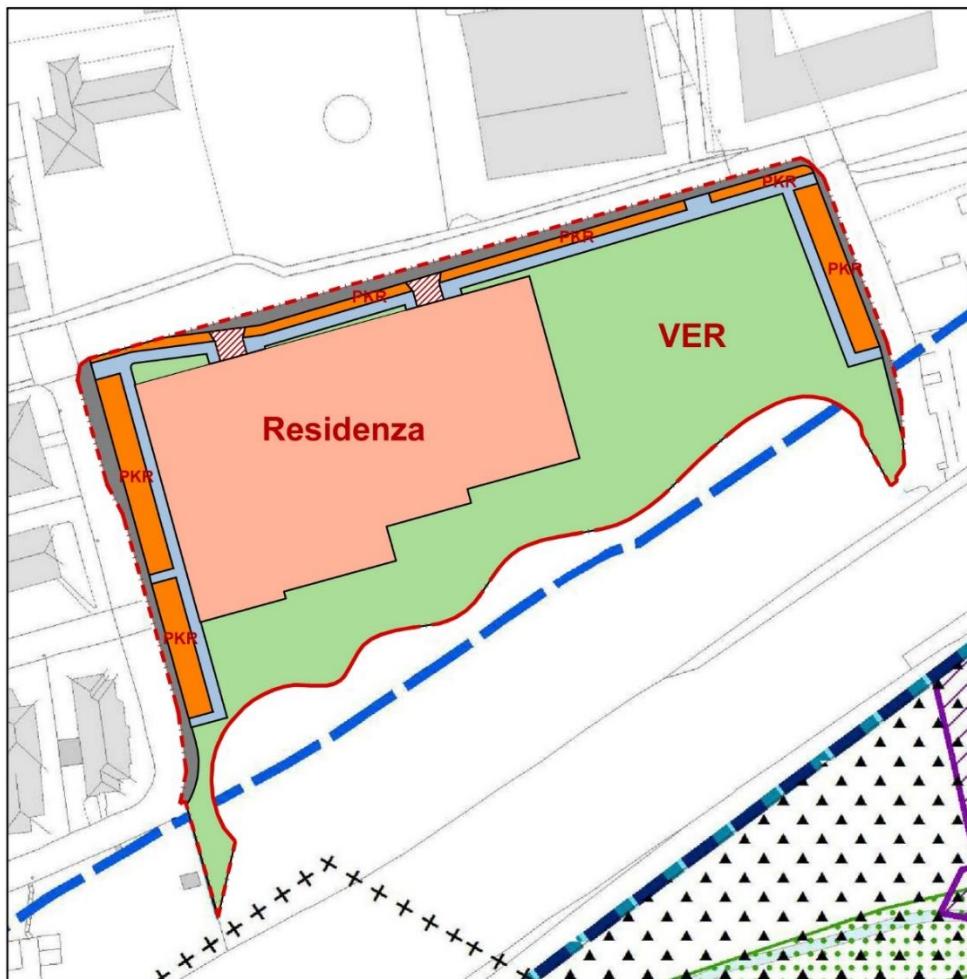
In considerazione di quanto prescritto dal comma 8 dell'Art. 10 delle NdA del PCT vigente e ai sensi del comma 2-bis dell'Art. 16 del D.P.R. 380/2001, il Soggetto Proponente, oltre a cedere aree di proprietà quali "Contributo al Sistema dei Servizi da reperire all'interno del comparto", deve prendersi in carico anche la realizzazione delle opere su queste insistenti, secondo quanto previsto dal progetto di Piano Attuativo.

Secondo gli accordi di preistruttoria con l'Amministrazione e come riportato anche nella Convenzione Urbanistica (Art. 7 comma 3), dai costi sostenuti da parte del Soggetto Attuatore viene esclusa la fornitura e posa delle attrezzature gioco / fitness e della "casa dell'acqua" che, secondo gli accordi presi durante gli incontri di preistruttoria, saranno a totale carico del Comune.

Come detto, rispetto alla scheda d'ambito, il progetto di Piano Attuativo prevede una rilocalizzazione delle funzioni e dei servizi, secondo lo schema di seguito rappresentato:



RILOCALIZZAZIONE FUNZIONI IN PROGETTO  
(ai sensi del comma 7 dell'Art.10 del P.G.T. vigente)



LEGENDA (PROPOSTA DI MODIFICA)

	PERIMETRO COMPARTO AMBITO AT.R1.03 bis	Superficie Territoriale (da scheda) = <b>11.928,00 mq</b>
	AREA FONDIARIA (RESIDENZA) Vedere Tav.10 AGG	Superficie = <b>4.273,03 mq</b>
	AREE PER "PKR - Parcheggio a servizio della residenza" (Art. 99 NdA)	Superficie = <b>922,51 mq</b>
	AREE PER "VER - Verde urbano" (Art. 98 NdA)	Superficie = <b>5.207,10 mq</b>
	AREE PER LA MOBILITA' CICLOPEDONALE (SERVIZIO COMPLEMENTARE A PKR)	Superficie = <b>756,13 mq</b>
	AREE PER LA MOBILITA' VEICOLARE (STRADA) (SERVIZIO COMPLEMENTARE A PKR)	Superficie = <b>690,59 mq</b>
	SPAZIO OCCUPATO DA ACCESSI CARRAI (ESCLUSO DAL COMPUTO DELLE AREE PER SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 113, COMMA 9 DELLE N.d.A.)	Superficie = <b>78,64 mq</b>

CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI DA REPERIRE ALL'INTERNO DEL COMPARTO  
Superficie =  
= 922,51 + 5.207,10 +  
+ 756,13 + 690,59 = **7.576,33 mq**

NOTA: IL RAGGIUNGIMENTO DELLA QUOTA DI "CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI" DA CEDERE SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PIANO AT.R1.03 bis (= **mq 8.005,00**) E' OTTENUTO TRAMITE LA MONETIZZAZIONE DELLA QUOTA MANCANTE (= 8.005,00 - 7.576,33 = **mq 428,67**), AI SENSI DELL'ART. 114 DELLE N.d.A. DEL P.G.T. VIGENTE



Al fine di individuare il costo delle opere da realizzare quale "Contributo al sistema dei servizi" a carico del Soggetto Proponente, considerando i materiali e le finiture meglio descritti negli elaborati grafici allegati (Tavola 17 AGG), si è proceduto in fase preliminare con la stesura di un Computo Metrico Estimativo Preliminare (Allegato M2), di cui si riporta di seguito il riepilogo per macro-voci di costo:

**OPERE RELATIVE AL CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI INTERNE  
AL PERIMETRO DELL' AMBITO AT.R1.03bis  
A CARICO DEL PROPOONENTE**

- SU BASE COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRELIMINARE - vedere Allegato M2 -

	STIMA COSTO OPERE [€]
- Impianto di cantiere, noleggi, opere provvisionali	20.000,00
- Demolizioni, rimozioni, scavi	96.113,15
- Formazione di massicciata stradale e di fondazione stradale	43.046,98
- Cordonature (cordoli-binderi)	106.251,40
- Pavimentazioni speciali	66.129,00
- Marciapiedi	77.583,10
- Sede stradale	56.675,80
- Tubi, pozzetti, chiusini, griglie e manufatti in CLS	32.269,79
- Segnaletica orizzontale e verticale	5.871,56
- Opere a verde	107.627,84
- Arredo urbano	35.952,60
- Illuminazione pubblica	48.010,10
- Imprevisti (=10% dell'importo opere)	69.553,13
NOTA - visto il carattere "preliminare" del Computo Metrico Estimativo, non sono state ancora approfondate questioni che verranno esaminate solo in fase esecutiva (quali indagini sulla qualità dei materiali esistenti - asfalti e relativi sottofondi e fondazioni, nonché verifiche dello stato dei sottoservizi esistenti con eventuali problematiche di allaccio delle nuove reti di raccolta acque). L'importo indicato quale "imprevisti" verrà approfondito in fase di Progetto Esecutivo.	
TOT GENERALE OPERE [€] =	<b>765.084,46</b>
SCONTO 15% (come previsto dalla bozza di Convenzione - Allegato F AGG1) =	<b>114.762,67</b>
TOT GENERALE OPERE SCONTATO [€] =	<b>650.321,79</b>
<b>TOT OPERE CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI [€] - stima (arrotondato) =</b>	<b>650.000,00</b>

NOTA - importo da verificare in fase esecutiva a seguito di stesura Progetto Esecutivo e relativo Computo Metrico dettagliato



## 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI

Nell'ambito delle opere previste dal Piano, come meglio precisato nella Relazione Tecnica allegata (Allegato CAGGI), a completamento ed integrazione delle opere relative al "Contributo al Sistema dei Servizi", è prevista una sistemazione dei tratti di Via Boccaccio, Via Leopardi e Via Cornicione in prossimità del comparto.

Tali opere, come meglio descritte negli elaborati grafici allegati (Tavola 18 AGG), prevedono sostanzialmente un rifacimento delle carreggiate, la formazione di nuovi marciapiedi e piste ciclo-pedonali, nonché la creazione di nuovi posti auto pubblici intervallati da aiuole di verde alberato.

Per la stima delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri si è proceduto in fase preliminare con la stesura di un Computo Metrico Estimativo Preliminare (Allegato M1), di cui si riporta di seguito il riepilogo per macro-voci di costo:

### OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI - SU BASE COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRELIMINARE - vedere Allegato M1 -

	STIMA COSTO OPERE [€]
- Impianto di cantiere, noleggi, opere provvisionali	20.000,00
- Demolizioni, rimozioni, scavi	81.200,28
- Formazione di massicciata stradale e di fondazione stradale	22.563,27
- Cordonature (cordoli-binderi)	43.835,20
- Pavimentazioni speciali	19.886,70
- Marciapiedi	34.593,60
- Sede stradale	62.086,10
- Tubi, pozzetti, chiusini, griglie e manufatti in CLS	29.514,88
- Segnaletica orizzontale e verticale	10.726,42
- Opere a verde	21.394,10
- Arredo urbano	5.251,56
- Illuminazione pubblica	46.506,41
- Imprevisti (=10% dell'importo opere)	39.793,85
NOTA - visto il carattere "preliminare" del Computo Metrico Estimativo, non sono state ancora approfondate questioni che verranno esaminate solo in fase esecutiva (quali indagini sulla qualità dei materiali esistenti - asfalti e relativi sottofondi e fondazioni, nonché verifiche dello stato dei sottoservizi esistenti con eventuali problematiche di allaccio delle nuove reti di raccolta acque). L'importo indicato quale "imprevisti" verrà approfondito in fase di Progetto Esecutivo.	
<b>TOT GENERALE OPERE [€] =</b>	<b>437.732,36</b>
<b>SCONTO 15% (come previsto dalla bozza di Convenzione - Allegato F AGG) =</b>	<b>65.659,85</b>
<b>TOT GENERALE OPERE SCONTATO [€] =</b>	<b>372.072,51</b>
<b>TOT OPERE A SCOMPUTO ONERI [€] - stima (arrotondato) =</b>	<b>372.000,00</b>

NOTA - importo da verificare in fase esecutiva a seguito di stesura Progetto Esecutivo e relativo Computo Metrico dettagliato



### 3. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In base alle tabelle e tariffe vigenti alla data di presentazione del Piano Attuativo, relativamente ai previsti interventi edilizi ed alle effettive destinazioni d'uso, la quota del Contributo di Costruzione (riferita alla Capacità Edificatoria Massima) risulta dovuta come segue:

ONERI DI URBANIZZAZIONE	SLP [mq]	IMPORTO ONERI	
		[€/mq]	[€]
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	2.500,00	15,64	<b>117.300,00</b>
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	2.500,00	30,04	<b>225.300,00</b>
Maggiorazione 5% (comma 2-bis del l'art. 43 della L.R. n. 12/2005, in quanto le aree oggetto di intervento sono ricomprese tra le "aree agricole nello stato di fatto" rilevate da Regione Lombardia.)			
Maggiorazione 5% OUP = 117.300,00 € x 5%			<b>5.865,00</b>
Maggiorazione 5% OUS = 225.300,00 € x 5%			<b>11.265,00</b>
<b>TOT ONERI DI URBANIZZAZIONE [€] =</b>			<b>359.730,00</b>

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE	STIMA PRELIMINARE		
	NOTA - si precisa che la porzione di fabbricati realizzati in Edilizia Convenzionata è esente dal pagamento del Contributo sul Costo di Costruzione, ai sensi del comma 1 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001		<b>80.000,00</b>
	Maggiorazione 5% (comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. n. 12/2005, in quanto le aree oggetto di intervento sono ricomprese tra le "aree agricole nello stato di fatto" rilevate da Regione Lombardia.)		
	Maggiorazione 5% CCC = 80.000,00 € x 5%		<b>4.000,00</b>
	Maggiorazione 30% (comma 2-sexies dell'art. 43 della LR n. 12/2005., in quanto "gli interventi consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricomprese nel tessuto urbano consolidato")		
	Maggiorazione 30% CCC = 80.000,00 € x 30%		<b>24.000,00</b>
<b>TOT CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE [€] =</b>			<b>108.000,00</b>

**TOT CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE [€] - stima (arrotondato) = **465.000,00****

NOTA - si rimanda la verifica degli importi alle reali superfici di progetto in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

### 4. IMPORTI SCOMPUTABILI

Ai sensi dell'Art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e dell'Art. 45 della L.R. 12/2005, l'Operatore propone di realizzare le opere elencata al punto 2, come meglio precise dal Progetto Urbanistico (Tav. 18 ACC) e dal relativo computo metrico preliminare (All. M1), a scompo totale degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.



Inoltre viene richiesto lo scomputo anche dell'importo corrispondente alla maggiorazione del 30% del C.C.C. di cui all'Art. 43 comma 2-sexies della L.R. 12/2005 (“interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato”), in quanto la lett. “d” del suddetto articolo prescrive che gli importi corrispondenti alla maggiorazione siano “da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune”.

In considerazione del fatto che l'intervento di sistemazione di Via Boccaccio, Via Leopardi, Via Cornicione previsto dal Progetto può essere considerato come intervento di “riqualificazione urbana e territoriale”, si ritiene che l'importo corrispondente alla maggiorazione, così come calcolato al Punto 3, possa essere oggetto di scomputo degli oneri.

Si riportano di seguito gli importi scomputabili:

		IMPORTO [€]
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	<b>117.300,00</b>
	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	225.300,00
<b>CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>	Maggiorazione 30% (comma 2-sexies dell'art. 43 della LR n. 12/2005, in quanto “gli interventi consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato”)	24.000,00
<b>TOT IMPORTI SCOMPUTABILI [€]</b>		<b>366.600,00</b>

NOTA - si rimanda la verifica degli importi alle reali superfici di progetto in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

## 5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra riportato, l'Operatore propone di prendersi a carico le opere di cui al precedente Punto 3 (importo stimato € 372.000) a scomputo totale degli importi riepilogati al Punto 4 (€ 366.600,00), senza nulla chiedere al Comune per la differenza tra i due importi.

Oltre a questo, in carico all'operatore rimarrà la corresponsione della monetizzazione della “Aree per Servizi” non cedute (stimate in € 76.303,26), che verrà versato all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, e della quota restante del Contributo sul Costo di Costruzione (stimata in € 80.000 + € 4.000 = € 84.000,00) oltre che dell'importo relativo alla maggiorazione del 5% sugli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui al comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. n.12/2005(stimato in € 5.865,00 + € 11.265,00 = €



17.130,00), importi che saranno da verificare a seguito delle superfici di progetto in sede di richiesta del titolo abilitativo delle opere private e che verranno saldati al rilascio del Permesso di Costruire, salvo eventuale rateizzazione.

- il Tecnico -

