



THE
BLOSSOM[®]
AVENUE
FOR BETTER HUMAN LIVING

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT n° 13

5.2

Relazione economica

PROPONENTE



develog6

logistics
development

Develog 6 s.r.l.
Via Durini 9
20122 Milano (Milano)

PROJECT MANAGEMENT E
PROGETTAZIONE DEL PIANO
ATTUATIVO

The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Urb. Marco Dellavalle
Arch. Luca De Stefani
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel +39 (02) 365 20482
tbapartners@pec.it

CONSULENZA AMBIENTALE

TEA consulting
Ing. Massimo Moi
via G. B. Grassi, 15, 20157 - Milano
moi@territorioambiente.com
Invarianza idraulica
Ing. Michelangelo Aliverti

PROGETTAZIONE DEL PAESAGGIO E DEL VERDE

Studio Architettura Paesaggio di Luigino Pirola
Dott. Arch. Paesagg. Luigino Pirola
Via Piave 1 24040 - Bonate Sopra (BG)
info@studioarchitetturapaesaggio.it

Maggio 2023

RELAZIONE ECONOMICA PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE 13

LONATO DEL GARDA (BS)

Sommario

0.0 Premessa.....	3
1.0 Contributo di costruzione	4
1.1 Oneri di urbanizzazione primaria	4
1.2 Oneri di urbanizzazione secondaria	4
1.3 Smaltimento rifiuti.....	4
1.4 Maggiorazioni ai sensi della L.r. 12/05 articolo 43	5
2.0 Contributo aggiuntivo	5
3.0 Monetizzazione degli standard.....	6
4.0 Opere di urbanizzazione primaria a scomputo.....	6
4.1 Contributo manutentivo stradale.....	7
5.0 Conclusione	7

0.0 Premessa

La presente relazione viene redatta per quantificare le obbligazioni economiche relative all'attuazione del Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione AdT 13 del Comune di Lonato del Garda (BS).

1.0 Contributo di costruzione

1.1 Oneri di urbanizzazione primaria

I parametri di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria derivano dalla Delibera di Giunta Comunale n. 221 del 24.12.2013.

Si precisa che le somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione primaria saranno determinate in funzione della SLP convenzionata. Sulla base delle tabelle in vigore per la capacità edificatoria convenzionata pari a 35.000 mq, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria è pari a:

$$\text{mq } 35.000 \times 9,79 \text{ €/mq} = \text{€ } 342.650,00$$

Dalle somme dovute per gli oneri di urbanizzazione primaria, di cui al precedente periodo, verranno scomputati i costi per le opere di urbanizzazione meglio specificate al successivo paragrafo 4.0.

Non saranno soggetti a scomputo tutti gli oneri professionali connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (quali quelli di progettazione, direzione lavori, sicurezza, frazionamenti catastali, collaudi provvisori, definitivi e in corso d'opera), l'IVA, gli oneri per le gare d'appalto e gli oneri per il collaudo delle opere.

1.2 Oneri di urbanizzazione secondaria

I parametri di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria derivano dalla Delibera di Giunta Comunale n. 221 del 24.12.2013.

Si precisa che le somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria saranno determinate in funzione della SLP effettiva di progetto. Sulla base delle tabelle in vigore per la capacità edificatoria convenzionata pari a 35.000 mq, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria è pari a:

$$\text{mq } 35.000 \times 8,56 \text{ €/mq} = \text{€ } 299.600,00$$

Le somme dovute saranno interamente versate al rilascio del titolo abilitativo con eventuale modalità di rateizzazione secondo il regolamento comunale vigente.

1.3 Smaltimento rifiuti

I parametri di riferimento per il calcolo degli oneri di smaltimento rifiuti derivano dalla Delibera di Giunta Comunale n. 221 del 24.12.2013.

Si precisa che le somme dovute a titolo di oneri di smaltimento rifiuti saranno determinate in funzione della SLP effettiva di progetto. Sulla base delle tabelle in vigore per la capacità edificatoria convenzionata pari a 35.000 mq, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria è pari a:

$$\text{mq } 35.000 \times 2,64 \text{ €/mq} = \text{€ } 92.400,00$$

Le somme dovute saranno interamente versate al rilascio del titolo abilitativo con eventuale modalità di rateizzazione secondo il regolamento comunale vigente.

1.4 Maggiorazioni ai sensi della L.r. 12/05 articolo 43

- In applicazione dell'art 43 comma 2bis, trattandosi di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, il Soggetto attuatore è tenuto a versare una maggiorazione pari al **5% (cinque per cento)** sulle somme degli oneri precedenti da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. L'importo della maggiorazione di cui al precedente periodo sarà versato contestualmente al rilascio di ciascun titolo abilitativo in funzione dell'effettiva SLP e non potrà essere portato a scomputo di opere di urbanizzazione.

Considerando la capacità edificatoria di progetto convenzionata pari a 35.000 mq si avrà un complessivo di **€ 36.732,50**.

- In applicazione dell'art 43 comma 2sexies lett. a, trattandosi di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto posti all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato, il Soggetto attuatore è tenuto a versare una maggiorazione pari al **40% (quaranta per cento)** sugli oneri di smaltimento rifiuti, pertanto pari a:

$$\text{€ } 92.400,00 \times 40\% = \text{€ } 36.960,00$$

- In applicazione dell'art 43 comma 2sexies lett. c, trattandosi di interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree della rigenerazione, il Soggetto attuatore è tenuto versare una maggiorazione percentuale pari al 50% (cinquanta per cento) del contributo relativo al costo di costruzione (i.e. del valore relativo allo smaltimento rifiuti). Considerando la capacità edificatoria convenzionata di progetto pari a 35.000 mq si stima un importo pari a:

$$\text{€ } 92.400,00 \times 50\% = \text{€ } 46.200,00$$

L'importo della maggiorazione di cui al precedente periodo sarà determinato e versato in funzione della SLP di progetto e contestualmente al rilascio di ciascun titolo abilitativo e non potrà essere portato a scomputo di opere di urbanizzazione.

2.0 Contributo aggiuntivo

Il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Lonato del Garda prevede all'art. 19, comma 4 del Documento di Piano, una quota di servizi pubblici di qualità da garantire per migliorare la qualità dell'intervento e, complessivamente, la qualità del territorio comunale.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Pertanto viene richiesto di garantire un contributo aggiuntivo per tali standard.

La quota di standard di qualità fissata per l'AdT 13 è pari al 38,50 % della SIp convenzionata:

$$\text{mq } 35.000 \times 38,50\% = \text{mq } 13.475$$

Tale contributo aggiuntivo potrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale per un importo unitario pari a 30,80 €/mq, come stabilito dai criteri di negoziazione della scheda dell'ambito del Documento di Piano.

Pertanto per il contributo aggiuntivo si stima un importo pari a:

$$\text{mq } 13.475 \times 30,80 \text{ €/mq} = \text{€ } 415.030,00$$

3.0 Monetizzazione degli standard

La dotazione di servizi richiesta da corrispondere per l'attuazione dell'ambito di trasformazione AdT 13 individuato nella scheda di piano all'art.37 delle NTA del Documento di Piano è pari al 20% della SIp convenzionata:

$$\text{mq } 35.000 \times 20\% = \text{mq } 7.000$$

Nella scheda del Documento di Piano si specifica che la quota massima monetizzabile di servizi pubblici è pari al 50% della dotazione minima richiesta. Tale contributo sarà corrisposto all'Amministrazione Comunale per un importo unitario pari a 56,00 €/mq, come stabilito dalla Tabella 11 "Monetizzazione standard urbanistico" del Comune di Lonato del Garda per le zone produttive-commerciali del PGT.

Pertanto si stima una monetizzazione pari a:

$$\text{mq } 7.000 \times 50\% \times 56,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 196.000,00$$

4.0 Opere di urbanizzazione primaria a scomputo

Le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri prevedono la riqualificazione e l'adeguamento della strada esistente di Via Mantova al fine di agevolare il passaggio dei mezzi pesanti in doppio senso di marcia. Pertanto sono previsti interventi di adeguamento degli svincoli, di rifacimento dell'asfalto esistente e di allargamento della sede stradale.

I costi delle opere sopra menzionate, intesi come importo lavori a base d'asta, sono complessivamente pari a **€ 355.744,45**.

Tale costo verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria.

4.1 Contributo manutentivo stradale

Con la delibera di adozione del Piano Attuativo (deliberazione n. 61 del 18/04/2023), il Comune ha stabilito come obbligo del Proponente la partecipazione alle spese per la manutenzione della strada di Via Mantova utilizzata dai mezzi pesanti in ingresso e uscita dall'ambito di intervento.

Il Proponente si impegna a corrispondere al Comune di Lonato del Garda un contributo manutentivo stradale annuo per i primi 3 anni di esercizio dell'attività.

Il contributo manutentivo annuale è stato stabilito considerando un valore di 0,60 €/mq di superficie operativa dell'impianto logistico.

Considerando una superficie operativa di circa 58.412 mq, si prevede la corresponsione annua del seguente contributo manutentivo stradale:

$$\text{mq } 58.412 \times 0,60 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.047,20$$

Per un complessivo di 105.141,60 € in 3 anni (€ 35.047,20 x 3 anni).

5.0 Conclusione

Si riporta di seguito un prospetto di riepilogo delle obbligazioni dovute:

LONATO DEL GARDA - AT 13			
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - CC			
	Valore tabellare (€/mq)	SLP convenzionata (mq)	TOTALE
a) Oneri di urbanizzazione primaria *	9,79	35.000,00	€ 342.650,00
b) Oneri di urbanizzazione secondaria	8,56	35.000,00	€ 299.600,00
c) Smaltimento rifiuti	2,64	35.000,00	€ 92.400,00
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE			734.650,00 €
MAGGIORAZIONI PER INTERVENTI COMPENSATIVI - IC			
d) Art. 43 c.2 bis - L.r. 12/05 (5% a+b+c)			€ 36.732,50
e) Art 43 c.2 sexies lett. b - L.r. 12/05 (40% c)			€ 36.960,00
f) Art. 43 c.2 sexies lett. c - L.r. 12/05 (50% c)			€ 46.200,00
TOTALE MAGGIORAZIONI DA L.R. 12/05 ART. 43			119.892,50 €
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - CA			
	Valore monetizzazione (€/mq)	SLP convenzionata (mq)	TOTALE
g) Contributo aggiuntivo <i>da applicare al 38,50% di SLP</i>	30,8	35.000,00	415.030,00 €
MONETIZZAZIONE STANDARD - M			
	Valore monetizzazione (€/mq)	Dotazione standard minima (mq)	TOTALE
h) Monetizzazione standard <i>da applicare al 50% degli standard richiesti</i>	56	7.000,00	196.000,00 €
CONTRIBUTO MANUTENTIVO STRADALE - CS			
	Valore contributo (€/mq)	Sup. operativa (mq)	TOTALE
i) Contributo stradale <i>calcolato per i primi 3 anni di esercizio</i>	0,6	58.412,00	105.141,60 €

*Si prevede lo scomputo delle opere di urbanizzazione di riqualificazione di Via Mantova dagli oneri di urbanizzazione primaria.