

LODI
Via Europa 9

Programma Integrato di Intervento - P.I.I.

Relazione tecnico illustrativa e quadro economico

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. SITUAZIONE CATASTALE.....	4
3. SITUAZIONE URBANISTICA ED INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	7
4. STATO DI FATTO.....	11
5. PROPOSTA PROGETTUALE	13
6. GLI INDICI E LE DESTINAZIONI DEL P.I.I.....	16
7. VERIFICHE URBANISTICHE E DETERMINAZIONE MONETIZZAZIONI	18
7.1. Dotazioni minime di aree per servizi pubblici o di uso pubblico - Art. 6 Piano dei Servizi - Capitolo 4 punto 2 Documento di Inquadramento.....	18
7.2. Dotazioni minime di aree per parcheggi pubblici - Art. 6 Piano dei Servizi.....	22
7.3. Distanze (Dc, De, Df) ed Altezze (H).....	25
7.4. Indice di permeabilità (Ip)	25
7.5. Densità arbustiva (Ar) e Densità arborea (A).....	25
8. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SCOMPUTI	26
9. STANDARD AGGIUNTIVI QUALITATIVI	27
10. VERIFICA DI COERENZA CON L'ART 87 COMMA 2 DELLA LR 12/2005 E CON GLI OBIETTIVI ESPRESSI DAL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO.....	28
11. IL QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	31
12. PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO.....	34
13. RELAZIONI SPECIALISTICHE.....	35

1. PREMESSA

Oggetto della presente relazione è una proposta di Programma Integrato di Intervento avente ad oggetto la trasformazione dell'area sita in Lodi, via Europa 9.

Tale area è di proprietà della società **Gierre S.p.A.** con sede in Milano, Corso di Porta Romana 63.

Attualmente l'immobile è parzialmente occupato da una società del settore farmaceutico, che però ha dismesso le attività produttive ed utilizza solamente la palazzina uffici e qualche area a magazzino.

Circa l'80% della superficie dell'immobile risulta attualmente non utilizzata.

Il vigente PGT incentiva la riconversione ad uso residenziale mediante la presentazione di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), strumento di programmazione declinabile anche in variante alla pianificazione urbanistica comunale.

La difficoltà di ricollocazione a destinazione industriale dell'immobile, dovuta sia al momento difficile del mercato che alla configurazione pluripiano dell'immobile, e la necessità di individuare un orizzonte per la valorizzazione del cespite al fine della salvaguardia del patrimonio dell'azienda, inducono la proprietà a proporre all'Amministrazione comunale di Lodi la richiesta di una conversione funzionale del lotto in parte declinata ad uso residenziale, ammessa mediante PII secondo le previsioni del PGT, in parte in variante allo stesso proponendo l'inserimento della destinazione commerciale al dettaglio (prevista dal PGT) estesa al gruppo funzionale GF I b (media struttura di vendita alimentare e/o non alimentare) ma con una superficie di vendita limitata a soli mq. 800.

Nel prosieguo della relazione verranno descritti:

- gli elementi qualificanti della proposta progettuale di PII
- gli indici urbanistici e le destinazioni della proposta di PII
- il Quadro Economico Complessivo della proposta di PII

Si precisa che in data 21.05.2014 Gierre S.p.A. ha inoltrato al comune di Lodi - Ufficio Urbanistica – Settore 6, una richiesta di parere preventivo per l'attuazione di un Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT relativa all'area oggetto della presente.

Il Comune di Lodi ha risposto con lettera prot. 23382 del 19.06.2014, comunicando al proponente di poter considerare sostenibile la trasformazione proposta alle condizioni contenute nella lettera stessa.

Di tali condizioni si è debitamente tenuto conto nella presente proposta di Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT.

Si precisa altresì che, nell'ambito dell'attuazione del PII, la società proponente assume l'impegno di sottoporre alla società che attualmente occupa parzialmente l'immobile, qualora necessario e richiesto, idonee e tempestive soluzioni di trasferimento, da individuare nella proposta di siti alternativi ove proseguire senza soluzione di continuità l'attività, al fine esplicito di salvaguardare i livelli occupazionali a quel momento presenti nell'area.

2. SITUAZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare, nell'attuale consistenza, risulta così catastalmente individuato:

Catasto Terreni

Foglio 57 - particella 218 - Ente urbano - **Superficie catastale mq. 6460** (vedi Visura in figura 2B)

Catasto Fabbricati

Foglio 57 – particella 218 – subalterno 704

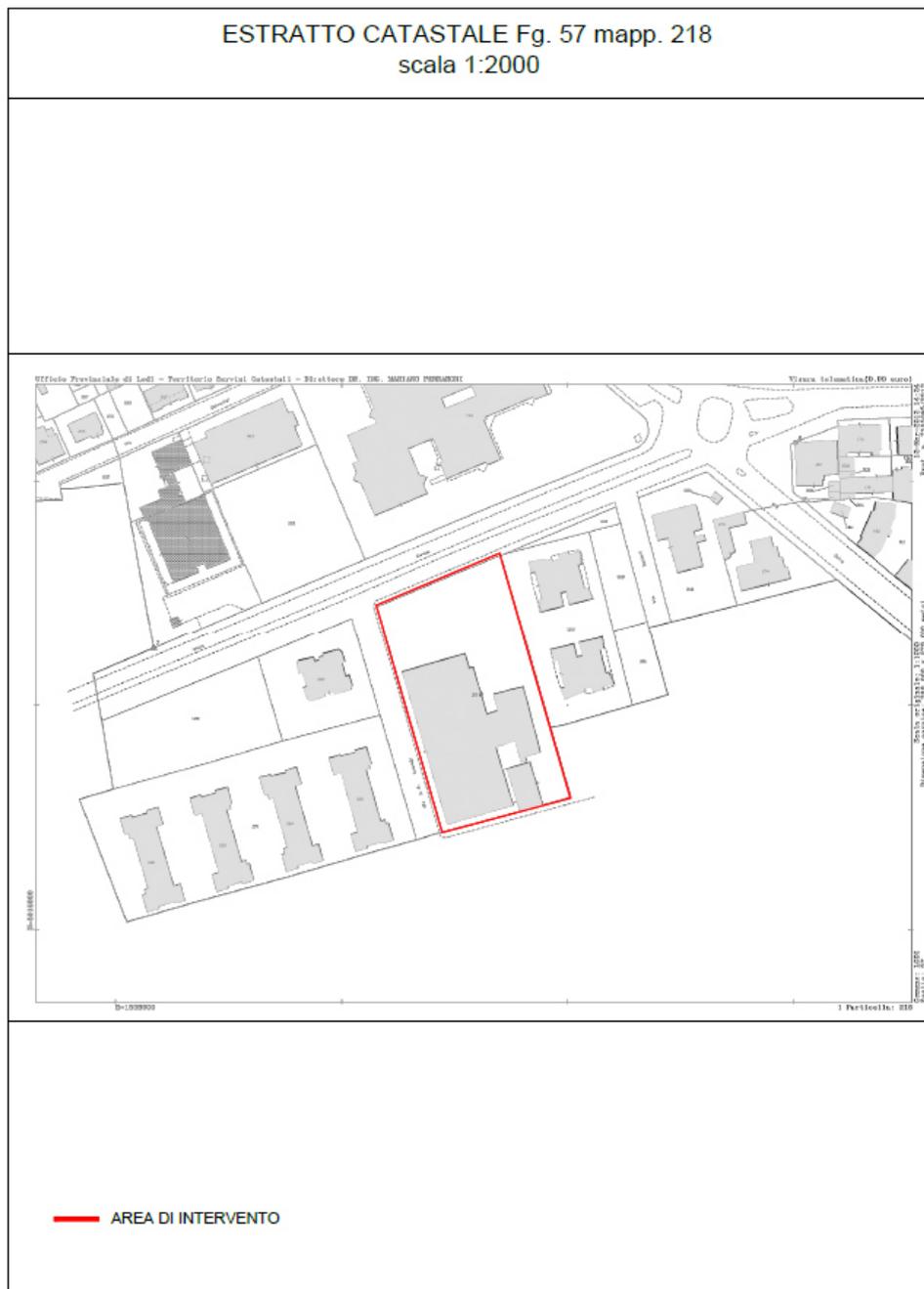


Figura 1

Visura Catasto fabbricati

 Ufficio Provinciale di Lodi - Territorio Servizi Catastali		Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2014		Data: 08/05/2014 - Ora: 18.37.05 Fine Visura n.: T291127 Pag: 1									
Dati della richiesta		Denominazione: GIERRE S.P.A. Terreni e Fabbricati siti nel comune di LODI (Codice: E648) Provincia di LODI											
Soggetto individuato		GIERRE S.P.A. con sede in MILANO C.F.: 05518580963											
1. Unità Immobiliari site nel Comune di LODI(Codice E648) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria D/8	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		57	218	704			D/8				Euro 33.712,00	VIALE EUROPA n . 9 piano: T -1 -2; VARIAZIONE del 19/07/2006 n . 1764 .1/2006 in atti dal 19/07/2006 (protocollo n . LO0028574) AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
Immobile 1: Annotazione:						classamento e rendita validati (d.m. 701/94)							
Intestazione degli immobili indicati al n. 1													
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	GIERRE S.P.A. con sede in MILANO					05518580963*		(1) Proprieta' per 1/1					
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/2007 Nota presentata con Modello Unico n . 2302 .1/2007 in atti dal 22/02/2007 Repertorio n .: 6198 Rogante: IBERATI LUCA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA											
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica													
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria													

Figura 2A

Visura Catasto Terreni

		Ufficio Provinciale di Lodi - Territorio Servizi Catastali		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2014				Data: 29/01/2014 - Ora: 17.00.54 Fine Visura n.: T256714 Pag: 1		
Dati della richiesta		Comune di LODI (Codice: E648) Provincia di LODI Catasto Terreni Foglio: 57 Particella: 218								
Area di enti urbani e promiscui										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	57	218		-	ENTE URBANO	64 60		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 12/04/2006 n. 14494.1/2006 in atti dal 12/04/2006 (protocollo n. LO0014494)
Notifica				Partita		1				
Unità immobiliari n. 1				Tributi erariali: Euro 0,90						
Visura telematica										

Figura 2B

3. SITUAZIONE URBANISTICA ED INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il **PTCP della provincia di Lodi** classifica l'area oggetto della presente come "zona produttiva esistente" e la identifica all'interno di "Ambiti vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 (da verificare ai sensi dell'ultimo comma art. 18 degli Indirizzi Normativi)"; tale vincolo paesaggistico deriva dalla presenza del cono visivo posto sul ponte dell'Adda.

Dall'esame della cartografia si evince come l'intervento in oggetto (PII) non sia visibile con tale cono visivo.

Per tale ragione sull'area di progetto non risulta cogente l'art. 136 del D.Lgs 42/04.

L'area oggetto del PII è attualmente inserita nel vigente PGT del comune di Lodi come " **Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano**".

La disciplina di tali ambiti è normata dall'**art. 40 delle N.T.A.** del Piano delle Regole che si riporta qui di seguito in stralcio:

Art. 40 Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano

Caratteri

Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti destinati all'attività produttiva, localizzati prevalentemente all'interno del tessuto urbano esistente o ai suoi margini. In questo tessuto il piano orienta le funzioni programmate verso usi artigianali terziari, maggiormente compatibili con l'intorno urbano di riferimento.

Con la presentazione di un Programma Integrato di Intervento (PII), (esteso ad un ambito sufficientemente significativo in rapporto alle dimensioni dell'isolato e alle problematiche di compatibilità funzionale), l'Amministrazione Comunale potrà valutare la riconversione funzionale anche verso usi residenziali, sulla base delle necessarie verifiche di impatto ambientale e paesistico.

Normativa funzionale (GF non ammessi)

GF I (b, c) (se di nuova realizzazione)

GF II

GF IV (se immobili di nuova generazione)

GF VI

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,5 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione, pari alla

Slp esistente se superiore a If = 0,5 mq/mq

Ip = 15%

Dc = 1/2H con minimo di mt. 5,00

De = mt 10,00

- A = 2 alberi/100 mq

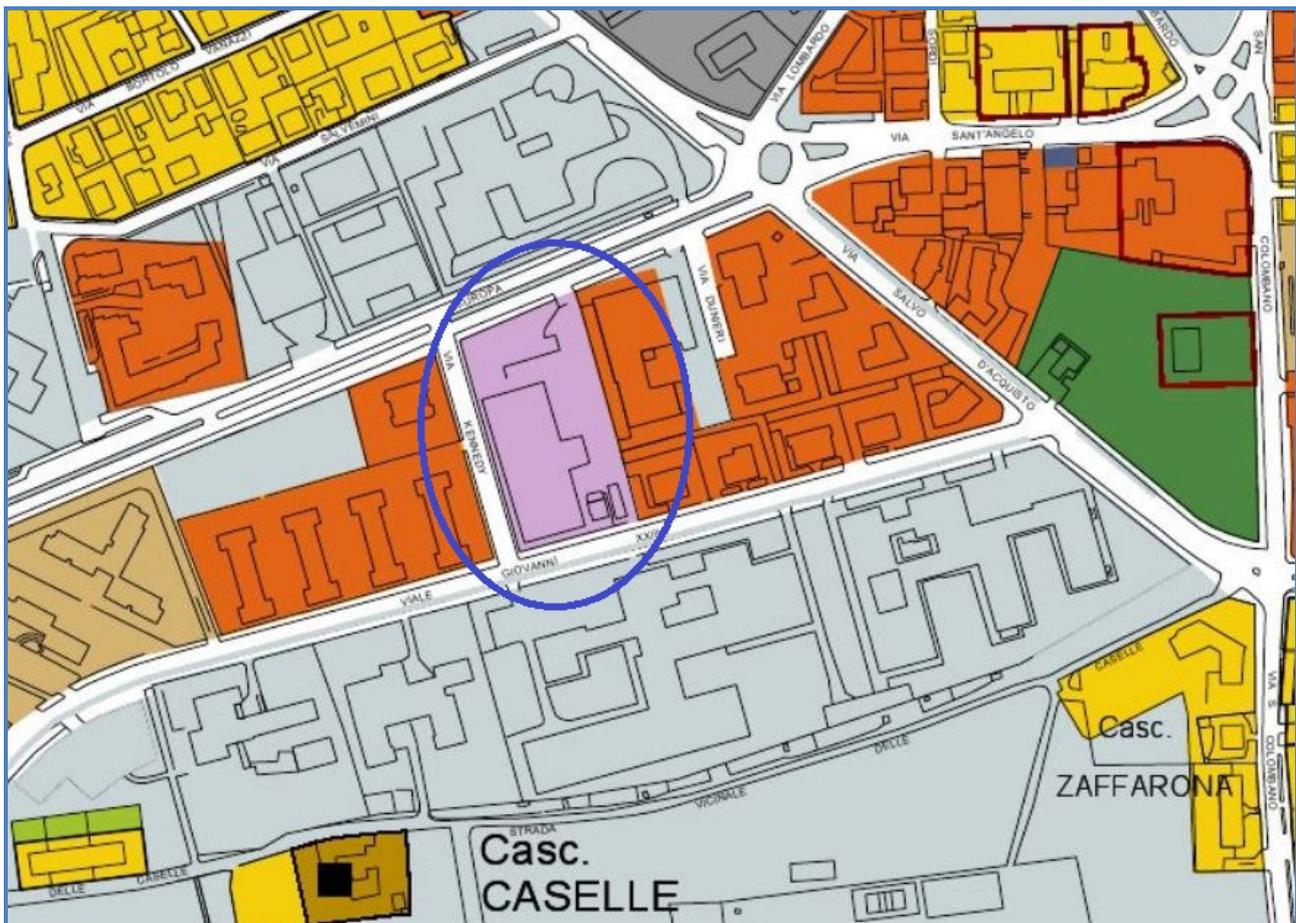
- Ar = 4 arbusti/100 mq

Figura 3

Come sopra evidenziato il PGT prevede già:

- la possibilità di riconversione ad usi **residenziali (GFII sottogruppo a – residenza)**, mediante presentazione ed approvazione di un Programma Integrato di Intervento (**P.I.I.**)
- la destinazione commerciale (**GFI - Commercio**), ma limitatamente al sottogruppo a – **esercizi di vicinato**: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq

ESTRATTO PGT e Legenda



Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano - Art. 40

caratterizzato dalla presenza di capannoni di piccole-medie dimensioni destinati all'attività produttiva e/o artigianale, insediati nei lotti liberi del tessuto residenziale urbano; la presenza di aree permeabili e verdi si presenta scarsa o inesistente. L'insediamento, generalmente, non risulta direttamente connesso alle principali infrastrutture di trasporto.

Figura 4

Si precisa che, in caso di demolizione e ricostruzione con le destinazioni consentite, ai sensi dell'art. 40 delle NTA sopra riportato, l'indice fondiario ammesso (If) coinciderebbe con la SLP esistente in quanto superiore all'applicazione dell'indice previsto pari a $If = 0,5$ (Mq. $6.460 \times 0,50 = \text{mq. } 3.230 < \text{mq. } 5.825$ esistenti)

La superficie costruita esistente pari a circa mq 5.825 garantirebbe quindi un indice pari a:

If = $(5825 / 6460) = 0,918$ mq/mq di gran lunga superiore a quello proposto con il presente PII (0,6 mq/mq) come in seguito meglio specificato.

Il comune di Lodi è dotato di **Documento di Inquadramento** che norma gli indirizzi e regole per la presentazione dei P.I.I.

Anche a questo documento, oltre che al PGT, si farà riferimento nella definizione dei contenuti della presente proposta e più precisamente al capitolo 4 punto 2, qui riportati in stralcio:

2) Aree industriali dimesse e/o degradate

....omissis.....

It = 0,6 mq/mq per edilizia libera
0,7 mq/mq di edilizia libera e convenzionata, edilizia ecocompatibile

Eventuali motivate modifiche degli indici proposti saranno valutate dall'Amministrazione comunale in caso di interventi caratterizzati da rilevanti ricadute pubbliche.

Aree di cessione: minimo 50%.

E' prevista la possibilità di motivata monetizzazione, ai sensi dell'art.90 della LR 12/2005, nonché la possibilità di motivata richiesta di standard qualitativi e di standard aggiuntivi, sulla base delle esigenze espresse dall'Amministrazione comunale.

.... Omissis

Figura 5

Lo strumento del **Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)** è altresì disciplinato dall'art. 87 e seguenti della **L.R. 12/2005**

Si riporta in stralcio l'art 87 comma 2 della L.R. 12/2005 al quale si farà in seguito riferimento nella verifica di coerenza con gli obiettivi espressi dallo stesso e dal Documento di Inquadramento del comune di Lodi sopra richiamato:

Art.	87.	(Programmi integrati di intervento)
1.	omissis
2.	Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:	
a)	previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;	
b)	compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	
c)	rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.	

Figura 6

4. STATO DI FATTO

L'area oggetto della presente proposta di Programma Integrato di Intervento è ubicata nel quadrante sud ovest del tessuto urbano cittadino.

Ha forma rettangolare ed affaccia per tre lati sulla via pubblica e più precisamente sul viale Europa a nord, sulla via Kennedy ad ovest e sul viale Giovanni XXIII a sud.

L'area risulta coperta da un edificio pluripiano che sviluppa una superficie complessiva su tre livelli di circa 5.825 mq.

La destinazione dell'edificio è industriale e risulta in parte adibito a laboratori e depositi, in parte ad uffici e locali al servizio dell'attività produttiva.

Come detto l'attività produttiva è stata dismessa e l'attuale inquilino occupa solamente la palazzina uffici e qualche spazio a magazzino.

L'edificazione è concentrata nella zona sud ovest del lotto, mentre le aree più prossime al viale Europa sono adibite a spazi di manovra e parcheggio privato.

Il Viale Europa è l'asse principale di accessibilità al centro cittadino per le provenienze dall'autostrada A1; si tratta di una viabilità con carreggiate separate ciascuna a doppia corsia.

Proprio in corrispondenza dell'incrocio con la via Kennedy l'intersezione è regolata da un semaforo, garantendo manovre e svolte in perfetta sicurezza.

Il viale Giovanni XXIII, che come detto lambisce il lotto a sud, è caratterizzato dal traffico locale e sullo stesso trova ubicazione un importante complesso scolastico superiore (Istituti tecnici, Liceo Scientifico).

Sul viale Europa, l'intero isolato con la via Salvemini è occupato da un altro complesso scolastico (scuola media inferiore) che confina con gli impianti sportivi del Gruppo Sportivo San Fereolo.

Il tessuto edificato circostante è caratterizzato dalla diffusa presenza di residenze e di servizi pubblici, quali appunto i complessi scolastici di cui sopra.

L'area in oggetto risulta essere ormai l'unica presenza di carattere produttivo di una certa dimensione.

L'area è servita nelle strade confinanti da tutti i pubblici servizi (fognatura, acquedotto, rete elettrica, rete telefonica, rete gas).

Inquadramento immobile Gierre S.p.A.

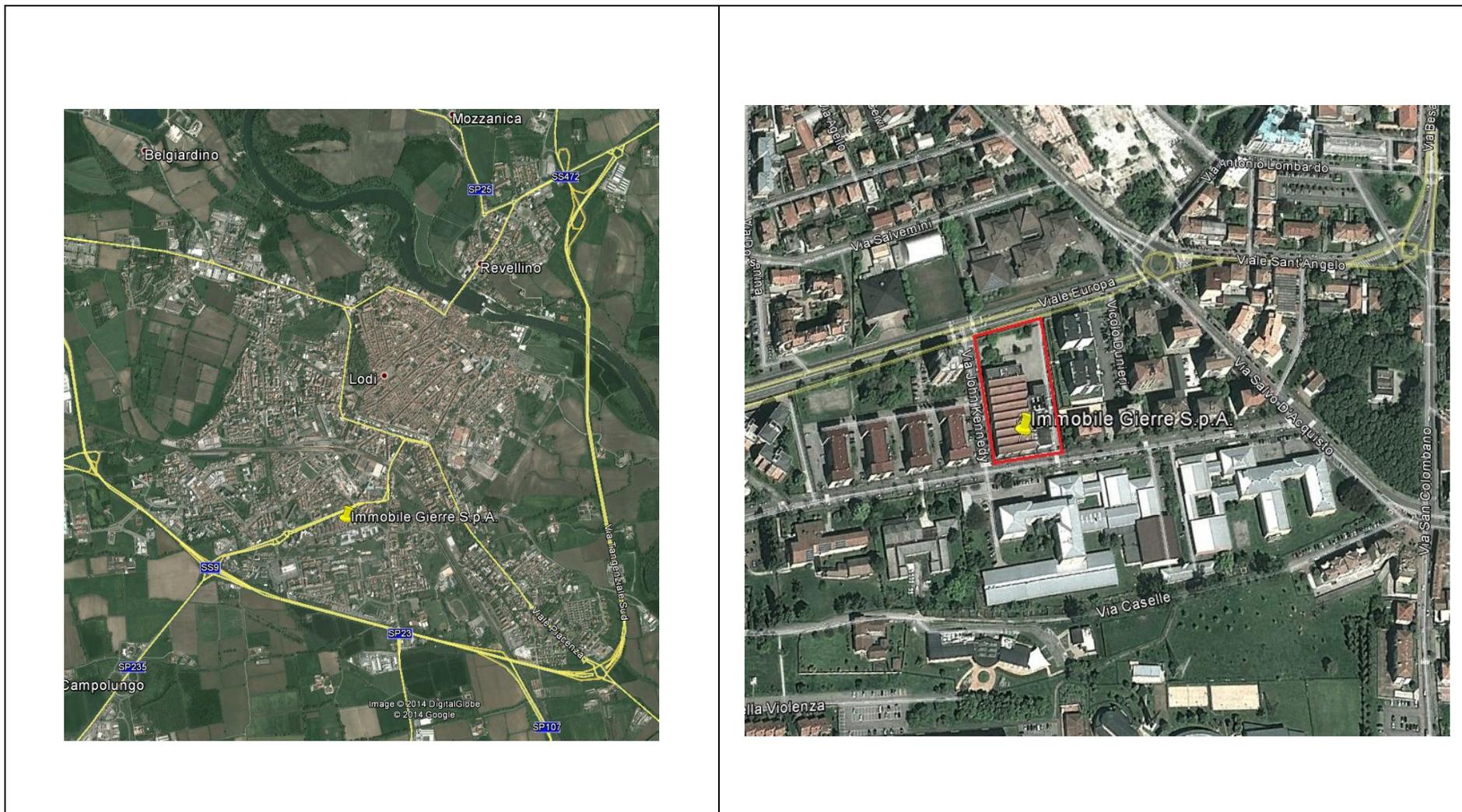


Figura 7

5. PROPOSTA PROGETTUALE

La scelta di diversificare le funzioni, che nasce dall'esigenza

- di prevedere la pluralità di funzioni richiesta sia dall'art. 87 comma 2 della LR 12/2005 che dal Documento di Inquadramento del comune di Lodi
- di diversificare gli ambiti di commercializzazione dell'intervento, dato il momento di difficoltà del mercato immobiliare residenziale, al fine di suddividere il rischio imprenditoriale su diverse tipologie immobiliari

e la morfologia del tessuto circostante suggeriscono l'impostazione planivolumetrica della proposta progettuale.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di:

- a. **n.1 edificio a destinazione commerciale al dettaglio** per la vendita di generi alimentari e non alimentari (GFI commercio - sottogruppo b - Media struttura di vendita) di SLP massima pari a mq. 1.150.
La superficie di vendita massima sarà pari a mq. 800
- b. **n. 2 edifici a destinazione residenziale / terziaria** di SLP massima complessiva pari a mq. 2.726, oltre a box, posti auto ed aree scoperte pertinenziali.
- c. **aree a standard cedute all'uso pubblico**, destinate a soddisfare la dotazione minima di aree a parcheggio pubblico previste dall'art. 6 del piano dei servizi per una superficie complessiva di mq. 2.130

Rivolti al viale Europa trovano quindi ubicazione il parcheggio ceduto all'uso pubblico e l'edificio commerciale, così da creare una vetrina lungo la via sicuramente più trafficata ed una sorta di filtro frapposto con gli edifici residenziali che invece sono collocati verso la via Kennedy ed il viale Giovanni XXIII, sicuramente vie più tranquille e con traffico più lento e modesto, tipico dei contesti residenziali.

L'orientamento degli edifici è sicuramente il migliore ipotizzabile ai fini della corretta esposizione (lati lunghi con i maggiori affacci rivolti ad est ed ovest) ed è coerente con il tessuto edificato circostante.

La maggior parte dei parcheggi pubblici trova collocazione nell'area a parcheggio prevista tra l'edificio commerciale e il viale Europa, servita da due accessi carrai (uno dalla via Kennedy ed uno dal viale Europa) in grado di disimpegnare correttamente, anche grazie al semaforo, le auto in ingresso ed in uscita dallo stesso e da una viabilità di distribuzione interna.

Sulla via Kennedy e sul viale Giovanni XXIII sono stati inoltre previsti ulteriori parcheggi pubblici, direttamente accessibili dalla viabilità comunale.

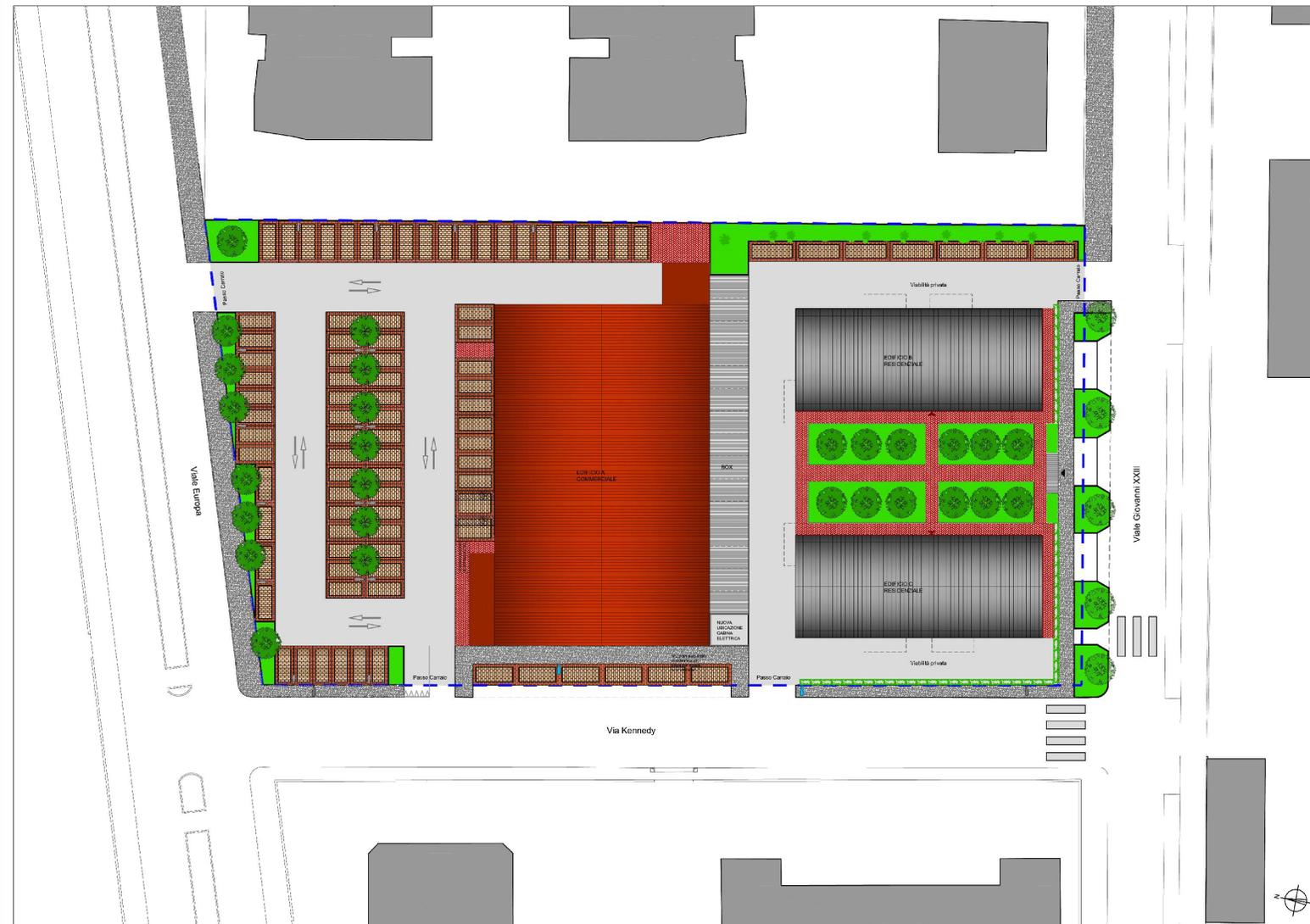


Figura 8 – Stralcio Tav. PR 05 – Planimetria Generale

I dati quantitativi essenziali del progetto sono riepilogati nelle tabelle che seguono:

EDIFICI - DATI DI PROGETTO					
Descrizione	Destinazione	SLP max	SV max	H. virtuale	Volume
Edificio A	GFI commercio - sottogruppo b Media struttura di vendita	1.150,00	800,00	3,00	3.450,00
Edifici B e C	GFII sottogruppo a - Residenza	2.726,00	-	3,00	8.178,00
Totale Generale		3.876,00			11.628,00

Tabella 1

NB:

SLP residenziale/commerciale libera massima :	mq. 3.876 pari ad un IF di	0,6 mq/mq
--	----------------------------	------------------

6. GLI INDICI E LE DESTINAZIONI DEL P.I.I.

Dalle superfici di progetto sopra riepilogate derivano le destinazioni urbanistiche, gli indici, le quantità ed i parametri urbanistico edilizi oggetto del P.I.I. che, ove in contrasto con il vigente PGT, costituiscono anche Variante allo stesso da approvarsi con le procedure di cui alla LR 12/2005.

Destinazioni Ammesse:

- **GFI commercio - sottogruppo b** - Media struttura di vendita alimentare e/o non alimentare con SV massima pari a mq. 800
- **GFII sottogruppo a** – Residenza
- **GFIII sottogruppo a** – Terziario, destinazione ammessa previa verifica della dotazione minima di aree per parcheggi pubblici di cui all'art. 6 della relazione del Piano dei Servizi

Indici ed altri Parametri urbanistico - edilizi

SUPERFICI - INDICI DEL P.I.I.	
Superficie Catastale mq	6.460,00
Superficie Fondiaria (Sf) mq	6,460,00 ⁽¹⁾
Superficie Territoriale (St) mq	6,460,00 ⁽¹⁾
Indice Fondiario (If) del PII	0,6
H. Max del PII	19 ml
Distanza dai confini (Dc)	1/4 H - min. 5 mt
Distanza tra gli edifici (De)	1/2 H - min. 10 mt
Distanze per fabbricati inclusi in piani esecutivi (Df)	1/2 H - min. 10 mt
Distanza tra edifici e box inclusi nel PII (Df)	aderenza o 1/4 H (min. 5 mt)
Densità Arborea (A)**	2A/100 mq Sf
Densità Arbustiva (Ar)**	4Ar/100 mq Sf
Indice di Permeabilità * (Ip)	20%
⁽¹⁾ Si assume come Sf e St la superficie catastale (vedi visura al punto 2 della presente relazione tecnico illustrativa)	
* Ip raggiungibile mediante: a) aree a verde b) percorsi pedonali e posti auto in autobloccante permeabili c) raccolta acque piovane dei piazzali in dispersione mediante pozzi perpendenti, previo trattamento di desoleazione e desabbatura.	
** La quantità di alberi e arbusti non collocabili in loco e sino al raggiungimento dell'indice, sarà messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale per la piantumazione, a carico dell'operatore, in aree dalla stessa indicate.	

Tabella 2

Si precisa che l'Indice If del PII è coerente con le previsioni di cui al capitolo 4 punto 2 del Documento di Inquadramento (0,6 mq/mq SF).

Si precisa infine che, sempre in ottemperanza a quanto previsto nel PGT e nel Documento di Inquadramento, gli edifici residenziali saranno realizzati in **Classe A** Cened.

L'edificio commerciale, data anche la particolare destinazione d'uso che prevede frequenti aperture delle porte di ingresso, sarà comunque realizzato prevedendo l'utilizzo di impianti di moderna concezione ed efficienza e prevedendo tutti i necessari accorgimenti in tema di isolamento energetico dell'involucro al fine di garantire la migliore classe energetica (Cened) compatibile con l'utilizzo e la destinazione d'uso.

7. VERIFICHE URBANISTICHE E DETERMINAZIONE MONETIZZAZIONI

Sulla base degli indici del PII come determinati al punto precedente si esaminano ora le dotazioni di standard, si determinano le eventuali monetizzazioni e si verificano puntualmente gli indici e le dotazioni di progetto.

7.1. Dotazioni minime di aree per servizi pubblici o di uso pubblico - Art. 6 Piano dei Servizi - Capitolo 4 punto 2 Documento di Inquadramento

L'art. 6 del vigente Piano dei Servizi, qui di seguito riportato in stralcio, prevede una dotazione minima così determinata:

Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa

Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurati nei piani attuativi, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05 e s.m.i. e come normata nell'apposito paragrafo delle presenti norme:

a) per la SLP destinata a **residenza**, ricettivo, **terziario**, **direzionale**, artigianale e **commerciale** (esercizi di vicinato e **medie strutture di vendita**): **100% della SLP**;

Figura 9

E' prevista espressamente la possibilità di monetizzazione di cui all'art. 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05 che si riporta in stralcio:

Art. 46. (Convenzione dei piani attuativi)

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita pe.7226/60r effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

Figura 10

Il capitolo 4 punto 2 del Documento di inquadramento prevede infine la cessione minima del 50% della Superficie del lotto oggetto di PII, con possibilità di monetizzazione (vedi stralcio riportato in figura 5).

Stante quanto sopra i fabbisogni di aree per servizi pubblici della presente proposta preliminare di PII sono i seguenti:

DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO			
Art.6 Piano dei Servizi			
Commerciale = 100% SLP			
Residenziale = 100% SLP			
DESCRIZIONE	SLP	Aliquota	SUP. Standard
Edificio A - Commerciale	1.150,00	100%	1.150,00
Edifici B e C - Residenziale	2.726,00	100%	2.726,00
Totale Standards dovuti			3.876,00
Cap. 4 punto 2 Documento di Inquadramento			
50% Superficie del lotto			
DESCRIZIONE	SUP	Aliquota	SUP. Standard
Superficie lotto	6.460,00	50%	3.230,00
Totale Standards dovuti			3.230,00

Tabella 3

Il progetto reperisce le seguenti dotazioni:

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO IN PROGETTO	
DESCRIZIONE	SUP
Area 1 - Parcheggio	1.797,00
Area 2 - Parcheggio	178,00
Area 3 - Parcheggio	155,00
Totale Standards in Progetto	2.130,00

Tabella 4

Si evidenzia quindi una carenza di aree per servizi, nell'ipotesi peggiorativa, pari a:

mq. 3.876 dovuti - mq 2.130 ceduti = **mq. 1.746**

Di tale superficie, che come vedremo in seguito non riguarda la dotazione minima di aree a parcheggio, si propone quindi la monetizzazione secondo il **valore concordato di € 140 al mq.**

da cui:

mq. 1.746*€ 140,00 = **€ 244.440,00**

Stante quanto sopra la proposta di Piano Integrato di Intervento reperisce, tra cessioni e monetizzazioni, le dotazioni minime di aree per servizi pubblici come sopra determinate sia rispetto all'art. 6 del PdS del PGT che rispetto al Capitolo 4 punto 2 del Documento di Inquadramento.

La dimostrazione di tale dotazione è riportata nelle seguenti tabella 5 e planimetria figura 11.

VERIFICA AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO					
<i>Superficie (mq) Standard in Progetto</i>	<i>Superficie (mq) Standard Monetizzati</i>	<i>Superficie (mq) Standard Totali</i>	<i>Fabbisogno</i>		
2.130,00	1.746,00	3.876,00			
Totale Standards		3.876,00	=	3.876,00	Verificato
		3.876,00	>	3.230,00	Verificato

Tabella 5

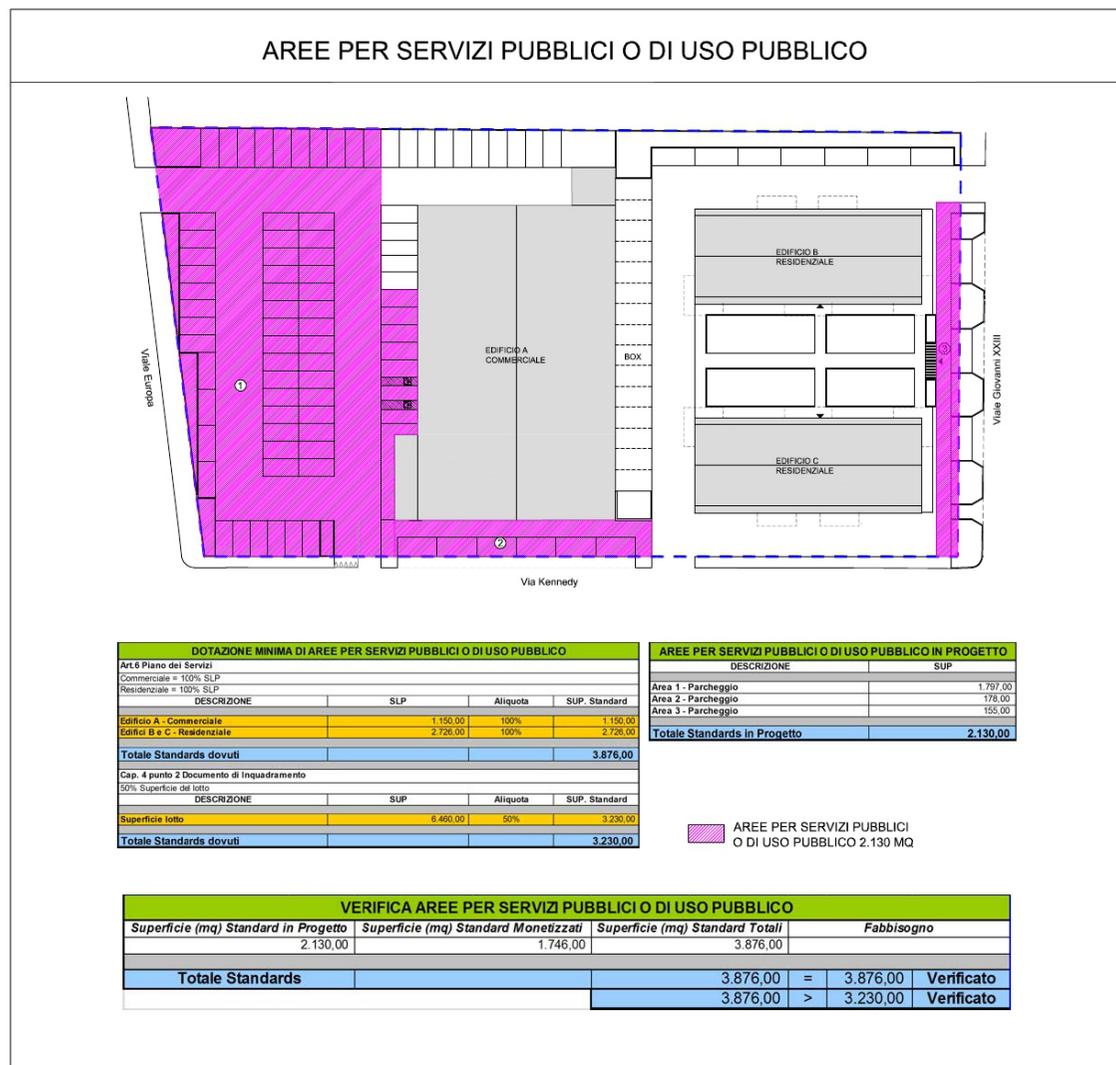


Figura 11

7.2. Dotazioni minime di aree per parcheggi pubblici - Art. 6 Piano dei Servizi

Sempre secondo l'art 6 del Piano dei Servizi del PGT è però obbligatorio reperire la dotazione di aree per il parcheggio pubblico che viene dallo stesso art. 6 così determinata:

Dotazione di aree per il parcheggio pubblico

Nell'esecuzione dei piani attuativi negli ambiti di trasformazione ed espansione, e negli interventi soggetti a pianificazione coordinata (attuati mediante Permesso di Costruire convenzionato), all'interno della superficie destinata alle aree per i servizi pubblici e di interesse generale, ed in quanto parte integrante di questa, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 60 mq di SLP destinata alla residenza;

- n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva;

- n° 1 posto auto ogni 35 mq di superficie delle attività terziario/direzionali ed artigianali;

La quantità di parcheggi necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali, somministrazione alimenti bevande o assimilate, a seconda delle categorie, è indicata come segue:

- Esercizio di vicinato 75% S.L.P.

- Media Struttura di Vendita 100% S.L.P.

In particolare, per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico spazio razionale, anziché realizzare singoli posti auto, in modo da minimizzare i punti di raccordo tra viabilità urbana e quella di circolazione interna ai parcheggi.

Le superfici minime per parcheggio pubblico come sopra indicate devono essere obbligatoriamente reperite all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa e non possono fruire della facoltà di monetizzazione contemplata nello specifico paragrafo che segue.

Figura 12

Il fabbisogno determinato dalle quantità e destinazioni del PII è riepilogato nella seguente tabella:

DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER IL PARCHEGGIO PUBBLICO - Art.6 Piano dei Servizi			
Commerciale = 100% SLP			
Residenziale = n°1 posto auto ogni 60 mq SLP			
DESCRIZIONE	SLP	Aliquota	SUP. Parcheggi
Edificio A - Commerciale	1.150,00	100%	1.150,00
Totale Parcheggi Pubblici dovuti			1.150,00
DESCRIZIONE	SLP	Aliquota	N. Parcheggi
Edifici B e C - Residenziale	2.726,00	SLP/60	45,43
Totale Parcheggi Pubblici dovuti			45,43
n°46 p.a. x 13,5 mq= 621 mq (n°1 posto auto convenzionalmente definito pari a 13,50 mq)			

Tabella 6

Le dotazioni di progetto e le verifiche del fabbisogno sono riepilogate e dimostrate nelle seguenti tabelle 7 e 8 e nella planimetria rappresentata in figura 13:

AREE PER IL PARCHEGGIO PUBBLICO IN PROGETTO		
DESCRIZIONE	SUP	POSTI AUTO
Parcheggio pubblico - Commerciale	1.155,00	38,00
Parcheggio pubblico - Residenziale	935,00	36,00
Totale Sup. Parcheggi Pubblici in Progetto	2.090,00	

Tabella 7

VERIFICA AREE PER IL PARCHEGGIO PUBBLICO - Art.6 Piano dei Servizi				
DENOMINAZIONE	Progetto	Fabbisogno		
Edificio A - Commerciale	1.155,00	>	1.150,00	Verificato
Edifici B e C - Residenziale - Posti auto realizzati	36,00			
Edifici B e C - Residenziale - Posti auto monetizzati *	11,00			
Edifici B e C - Residenziale - Totale Posti auto	47,00	>	46,00	Verificato
Edifici B e C - Residenziale	935,00	>	621,00	Verificato

Tabella 8

Il fabbisogno di n°11 posti auto non reperiti in progetto per la destinazione residenziale a seguito delle modifiche richieste dall'Amministrazione Comunale in sede di esame delle osservazioni al P.I.I., viene monetizzato con il valore concordato di € 140 al mq, secondo il seguente calcolo:

n° 1 posto auto per una superficie convenzionalmente definita pari a 13,50 mq

n° 11x13,50 mq= 148,50 mq

148,50x140€ = **€ 20.790,00**

I 3 posti auto individuati su viale Giovanni XXIII insistono per una superficie di 13,50 mq su aree di proprietà del Comune.

Tale superficie viene monetizzata al prezzo unitario di € 140,00 al metro quadrato, da cui:

mq 31,50 * €/mq 140 = **€ 4.410,00** (euro quattromilaquattrocentodieci/00=)

L'importo totale della monetizzazione risulta quindi come segue:

€ 20.790,00 + € 4.410,00= **€ 25.200,00** (euro venticinquemiladuecento/00=)

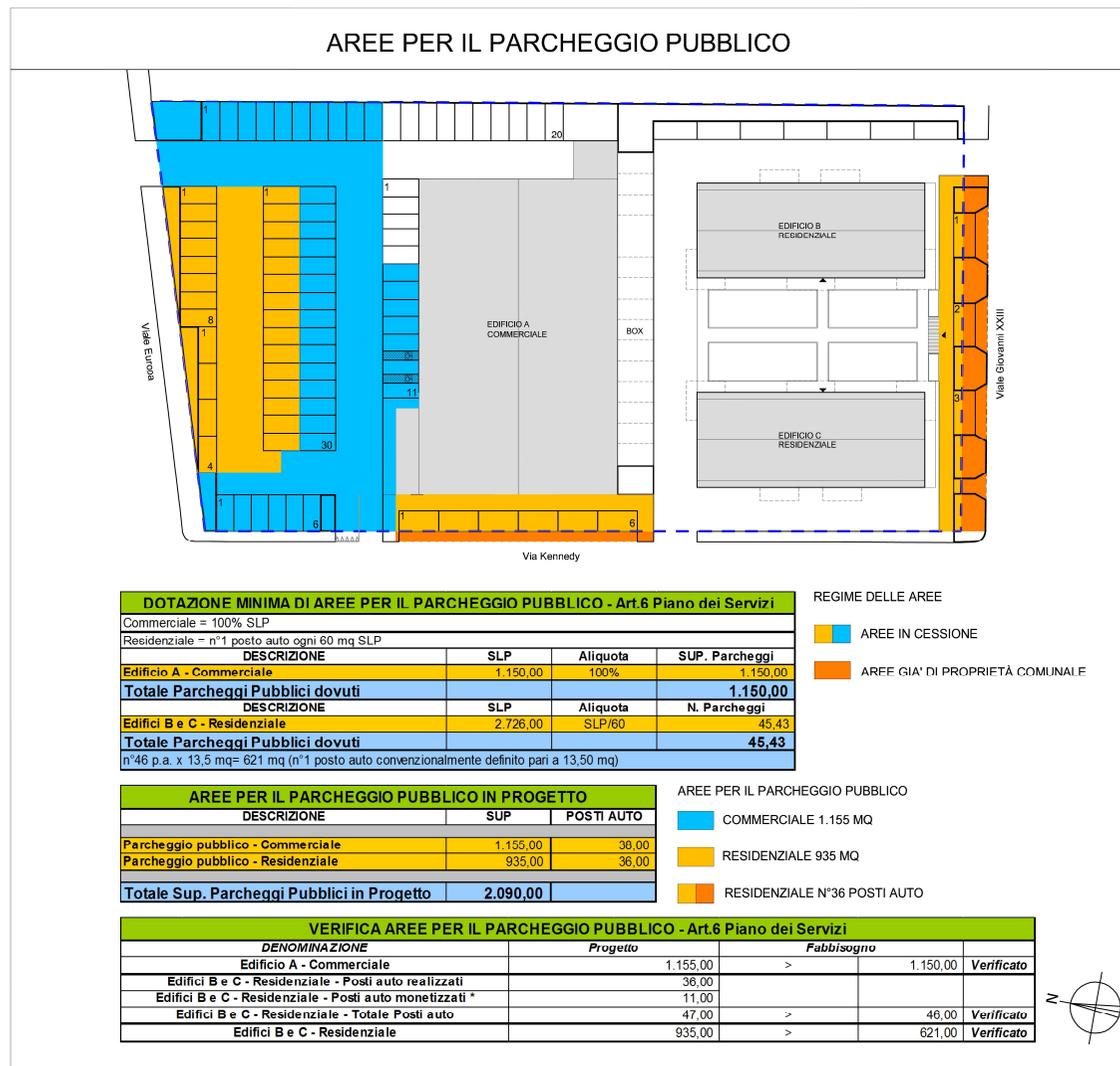


Figura 13

7.3. Distanze (Dc, De, Df) ed Altezze (H)

La proposta progettuale prevede i seguenti parametri:

Distanza dai confini - **Dc: ¼ H. e minimo 5 mt.**

Distanza tra gli edifici - **De: ½ H. edificio più alto e minimo 10 mt.,**

Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi:

- tra edifici: **Df: ½ H. e minimo 10 mt.**
- tra edifici e box: **Df: ¼ H. e minimo 5 mt**
ammessa edificazione in aderenza

Altezza massima – **H: 19 ml.**

7.4. Indice di permeabilità (Ip)

La proposta progettuale prevede i seguenti parametri:

Indice di permeabilità - **Ip: 20%**

Si precisa che Ip è ottenibile mediante:

- Aree a verde
- Percorsi pedonali e posti auto in pavimentazioni permeabili (tipo autobloccante permeabile)
- Raccolta acque piovane dei piazzali in dispersione mediante pozzi perdenti, previo trattamento di desoleazione e desabbiatura.

7.5. Densità arbustiva (Ar) e Densità arborea (A)

La proposta progettuale prevede i seguenti parametri:

Densità Arborea - **A: n° 2 Alberi/100 mq. Sf**

Densità Arbustiva - **Ar: n° 4 Arbusti/100 mq. Sf**

La quantità di alberi ed arbusti non collocabili in loco e sino al raggiungimento dell'indice sarà messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale per la piantumazione, a carico dell'operatore, in aree dalla stessa indicate.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SCOMPUTI

La proposta di PII prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria da parte del proponente:

- Spazi di sosta e parcheggio pubblico per una superficie di mq. 2130 completa di:
 - Rete di illuminazione pubblica
 - Rete elettrica integrata (Smart City) costituita da:
 - armature stradali a led con predisposizione per telegestione, telediagnosi e telecontrollo e predisposte per il WI FI di quartiere
 - n. 3 telecamere per sistema di videosorveglianza predisposte per collegamento remoto
 - n. 2 posti auto completi di postazione per la ricarica di auto elettriche
 - n. 2 sbarre elettriche predisposte per collegamento remoto
 - rastrelliera per la sosta di biciclette
 - Rete di smaltimento delle acque meteoriche
- Allacciamento alla rete idrica
- Allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e di telefonia
- Allacciamento alla rete di distribuzione del gas

I costi delle opere di cui sopra ammontano, secondo il “*Computo Metrico Estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico*” allegato al PII, ad **€ 167.200,00** e saranno oggetto di scomputo da quanto dovuto per Oneri di Urbanizzazione primaria in sede di rilascio dei Permessi di Costruire secondo gli importi definitivi che deriveranno dal progetto esecutivo e dal relativo Computo Metrico Estimativo che sarà redatto secondo il “Prezziario delle Opere Pubbliche Regione Lombardia – ultima edizione disponibile” applicando uno sconto del 25% .

9. STANDARD AGGIUNTIVI QUALITATIVI

La presente proposta di PII prevede, oltre alle normale dotazione di standard (in parte monetizzati) ed al versamento degli oneri di urbanizzazione (primaria, secondaria, contributo sul costo di costruzione), una qualificante proposta di standard aggiuntivi qualitativi.

A tal proposito l'operatore fa propri i contenuti della comunicazione del comune di Lodi prot. 23382 del 19.06.2014 per la determinazione degli stessi, qui di seguito riepilogati:

- Standard Qualitativo (SQ) commerciale: € 95 * mq 1.150 = € 109.250,00
- Standard Qualitativo (SQ) residenziale: € 27 * mc 8.178 = € 220.806,00

Totale Standard Qualitativo: € 330.056,00

Tenendo conto del valore aggiunto socio – occupazionale (creazione, nell'ambito dell'attività di media struttura, di minimo 5 e sino a 10 posti di lavoro con benefici da valutare come ripetibili con cadenza annuale per tutta la vita del negozio) e della superficie attualmente edificata che è maggiore rispetto a quanto proposto nel PII, lo standard qualitativo può essere ridotto a complessivi **€ 250.556,00** che saranno versati con le seguenti modalità:

- € 29.750,00 alla sottoscrizione della convenzione
- € 55.201,50 al rilascio dell'agibilità dell'edificio commerciale
- € 82.802,25 al rilascio del permesso di costruire del primo edificio residenziale
- € 42.000,00 al rilascio del permesso di costruire del secondo edificio residenziale
- € 40.802,25 al rilascio dell'agibilità del secondo edificio residenziale

10. VERIFICA DI COERENZA CON L'ART 87 COMMA 2 DELLA LR 12/2005 E CON GLI OBIETTIVI ESPRESSI DAL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

L' art. 87 comma 2 della LR 12/2005 prevede che il PII debba essere caratterizzato da almeno due degli elementi ivi richiamati.

Pur essendo tale tipologia di pianificazione esplicitamente prevista dal Piano delle Regole per la zona oggetto di intervento, in caso di inserimento delle funzioni residenziali, si procede comunque nella tabella 9 che segue alla puntuale verifica della rispondenza della proposta di PII a tali caratteristiche

Art. 87 comma 2 L.R. 12/2005 e s.m.i.	Proposta P.I.I.
Previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale e naturalistica	La proposta di P.I.I. prevede sia la realizzazione di edifici a destinazione residenziale che commerciale. Prevede inoltre la realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico quali parcheggi di uso pubblico, la previsione della rete elettrica integrata e la previsione di postazioni per la ricarica di auto elettriche
Compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate , anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	La proposta di P.I.I. prevede la realizzazione di edifici plurifamiliari pluripiano, di edifici commerciali monopiano e di opere di urbanizzazione primaria
Rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano	Pur se di dimensioni ridotte, il progetto proposto incide sulla riorganizzazione dell'intero ambito in cui è collocato dato che si prevede l'eliminazione dell'ultima presenza di natura produttiva in un quadrante ormai vocato alla residenza ed un incremento delle dotazioni infrastrutturali e di servizio (parcheggi, funzione commerciale) Tale rilevanza è da intendersi prioritariamente in senso qualitativo.

Tabella 9

Il Documento di Inquadramento declina inoltre una serie di temi ritenuti prioritari secondo i quali attuare la formazione dei P.I.I. e suddividendoli in sistema infrastrutturale, sistema ambientale e sistema insediativo

Nella tabella 10 che segue sono riportate le verifiche di coerenza delle scelte progettuali con alcuni degli obiettivi prioritari del Documento di Inquadramento.

Documento Inquadramento Lodi	Proposta P.I.I.
<p><u>Sistema infrastrutturale:</u> Interventi di potenziamento e riqualificazione di infrastrutture viarie, mobilità e parcheggi.</p>	<p>La proposta di P.I.I. prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio di uso pubblico.</p>
<p><u>Sistema Insediativo:</u> Incentivazione alla trasformazione ed alla ridestinazione degli insediamenti produttivi presenti in ambito urbano . L'obiettivo è il riassetto delle zone, già edificate ed urbanizzate, ma in contrasto per destinazione d'uso e in condizione di progressivo degrado determinato principalmente dalla dismissione delle attività produttive o di sottoutilizzo delle strutture esistenti.</p> <p>Prioritariamente gli interventi di trasformazione saranno definiti in base alla compatibilità localizzativa con il tessuto urbano esistente , con l'obiettivo che le stesse trasformazioni urbane ricompongano e creino una continuità con l'edificato esistente, integrino gli spazi pubblici e la dotazione di servizi</p>	<p>La proposta di P.I.I. prevede appunto la trasformazione dell'insediamento produttivo, che ha ormai cessato l'attività di produzione e risulta quindi sottoutilizzato, nelle più attuali funzioni residenziale e commerciale, quest'ultima decisamente più compatibile con il contesto residenziale circostante e volta anche al servizio della popolazione residente.</p> <p>Il completamento della proposta progettuale con la previsione di destinazione residenziale, oltre ad assecondare le previsioni del PGT che la prevedono appunto mediante PII, ricompone il tessuto urbano creando continuità funzionale con l'edificato circostante, caratterizzato appunto da edifici prevalentemente residenziali, anche sotto il profilo dell'impostazione plani volumetrica, mutuandone l'orientamento degli edifici.</p> <p>Il parcheggio ad uso pubblico integra la disponibilità di spazi pubblici e la dotazione di servizi, quest'ultima completata anche dal servizio al quartiere che sarà offerto dalla nuova attività commerciale.</p>

<p><u>Sistema Insediativo:</u> Perseguimento della qualità edilizia e dello sviluppo sostenibile, attraverso l'incentivazione e la promozione di modelli di bio-edifici, l'utilizzo di risorse rinnovabili orientate al risparmio energetico, che possano rappresentare una svolta virtuosa nel mercato edilizio locale.</p>	<p>La proposta progettuale che sarà sviluppata in sede di progettazione edilizia, sarà coerente con la volontà di contenere quanto possibile l'impronta ecologica dell'intervento. In tal senso l'impegno assunto di realizzare le residenze in Classe A Cened ed il commerciale utilizzando impianti di moderna concezione ed efficienza e prevedendo tutti i necessari accorgimenti in tema di isolamento energetico dell'involucro al fine di garantire la migliore classe energetica (Cened) compatibile con l'utilizzo e la destinazione d'uso.</p>
--	--

Tabella 10

11. IL QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Qui di seguito una tabella riepilogativa dei contenuti economici posti a carico dell'operatore ed a vantaggio dell'amministrazione comunale di Lodi derivanti da quanto sin qui descritto e costituenti gli impegni assunti per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento.

Per la determinazione degli Oneri di Urbanizzazione si è fatto riferimento agli oneri tabellari attualmente vigenti

Per la determinazione del Contributo sul Costo di Costruzione si assumono i seguenti valori convenzionali :

- Residenziale: € 7,5 al mc
- Commerciale: € 67,50 al mq (pari ad un costo di costruzione convenzionale di € 750 * 9%)

QUADRO ECONOMICO DELLA PROPOSTA DI P.I.I.						
DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORIZZAZIONE	AREE DA CEDERE OPERE A SCOMPUTO	DA VERSARE
Aree in cessione gratuita (1)	mq	2.130,00	€ 140,00	€ 298.200,00	€ 298.200,00	€ -
Aree da monetizzare per standard	mq	1.746,00	€ 140,00	€ 244.440,00	€ -	€ 244.440,00
Parcheggi residenziali monetizzati (11 PA*13,5mq+31,50mq)	mq	180,00	€ 140,00	€ 25.200,00		€ 25.200,00
OOUU 1^ Residenziale	mc	8.178,00	€ 15,38	€ 125.777,64		
OOUU 1^ Commerciale	mq	1.150,00	€ 127,95	€ 147.142,50		
OOUU 1^ TOTALE				€ 272.920,14	€ 167.200,00	€ 105.720,14
OOUU 2^ Residenziale	mc	8.178,00	€ 27,76	€ 227.021,28	€ -	€ 227.021,28
OOUU 2^ Commerciale	mq	1.150,00	€ 56,96	€ 65.504,00	€ -	€ 65.504,00
OOUU 2^ TOTALE				€ 292.525,28		€ 292.525,28
Contributo costo costruzione commerciale	mq	1.150,00	€ 67,50	€ 77.625,00	€ -	€ 77.625,00
Contributo costo costruzione residenziale	mc	8.178,00	€ 7,50	€ 61.335,00	€ -	€ 61.335,00
CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE TOTALE				€ 138.960,00		€ 138.960,00
STANDARD QUALITATIVI	ac	1,00	€ 250.556,00	€ 250.556,00	€ -	€ 250.556,00
TOTALE GENERALE DEL PII				€ 1.522.801,42	€ 465.400,00	€ 1.057.401,42

(1) Valorizzazione virtuale, trattandosi di cessioni gratuite

Tabella 10

Si procede ora a determinare la struttura dei costi e dei ricavi dell'operazione ai fini della determinazione dell'ipotetica plusvalenza

I **costi** che incidono sull'intera operazione immobiliare sono quelli di seguito riportati:

STIMA COSTI DELL'INTERVENTO				
DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	TOTALE
Valore area	ac	1,00	€ 2.000.000,00	€ 2.000.000,00
Demolizioni, caratterizzazione, cantierizzazione	ac	1,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
Oneri di urbanizzazione primaria	ac	1,00	€ 272.920,14	€ 272.920,14
Opere di urbanizzazione primaria a scomputo	ac	1,00	-€ 167.200,00	-€ 167.200,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	ac	1,00	€ 292.525,28	€ 292.525,28
Contributo sul costo di costruzione	ac	1,00	€ 138.960,00	€ 138.960,00
Monetizzazione dello standard	ac	1,00	€ 244.440,00	€ 244.440,00
Monetizzazione parcheggi residenziale	ac	1,00	€ 25.200,00	€ 25.200,00
Standard Qualitativo	ac	1,00	€ 250.556,00	€ 250.556,00
Costi di costruzione residenziale	mq	2.726,00	€ 1.500,00	€ 4.089.000,00
Costi di costruzione commerciale	mq	1.150,00	€ 750,00	€ 862.500,00
costi di costruzione box esterni	n	15,00	€ 10.000,00	€ 150.000,00
costi di costruzione aree esterne	mq	4.200,00	€ 80,00	€ 336.000,00
Spese tecniche e complementari	ac	1,00	€ 300.000,00	€ 300.000,00
Oneri finanziari	ac	1,00	€ 700.000,00	€ 700.000,00
Allacciamenti	ac	1,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
TOTALE COSTI				€ 9.744.901,42

Tabella 11

Si precisa che:

- L'area è già di proprietà del proponente; il valore dell'area è stato quindi determinato in funzione della struttura di costi e ricavi al fine di ricavare l'utile minimo atteso dall'operazione, ovvero è il costo massimo che un operatore terzo potrebbe pagare per sviluppare l'iniziativa imprenditoriale
- Gli oneri finanziari sono stati calcolati nella misura di circa il 7% dei costi

I **ricavi** ipotizzati sono i seguenti:

STIMA RICAVI				
DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	TOTALE
Commerciale – MSV				
Sup. commerciale (sc) = SLP + 5%	sc	1.200,00	€ 2.650,00	€ 3.180.000,00
Residenziale				
Sup. commerciale (sc) = SLP + 10%	sc	3.000,00	€ 2.450,00	€ 7.350.000,00
Box singoli	n	29,00	€ 20.000,00	€ 580.000,00
Box doppi	n	4,00	€ 30.000,00	€ 120.000,00
Posti Auto scoperti	n	7,00	€ 7.000,00	€ 49.000,00
TOTALE RICAVI				€ 11.279.000,00

Tabella 12

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti e diversi scenari di mercato, dovrebbe concludersi con un **delta** di circa il **16,00%** al lordo delle imposte, così come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata:

CONTO ECONOMICO – RAFFRONTO				
DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	TOTALE
Totale costi dell'intervento	ac	1,00	€ 9.744.901,42	€ 9.744.901,42
Totale ricavi	ac	1,00	€ 11.279.000,00	€ 11.279.000,00
IPOSTESI PLUSVALENZA				€ 1.534.098,58

Tabella 13

12. PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Stante l'attuale situazione di mercato e dati i ridotti margini attesi, l'attuazione del progetto è prevista, allo stato, per stralci.

Ciò anche la fine di ridurre i rischi di invenduto per la parte residenziale, per contenere di conseguenza l'esposizione finanziaria e quindi l'ammontare dei relativi oneri finanziari.

E' quindi ipotizzabile il seguente programma temporale di attuazione dell'intervento:

- **Fase 1:** Demolizione dell'immobile esistente e predisposizione area per il cantiere
Durata ipotizzata: 3/5 mesi
- **Fase 2:** Realizzazione edificio commerciale e contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi, marciapiedi e allacciamenti edificio commerciale).
Durata ipotizzata: 12 mesi
- **Fase 3:** Realizzazione del primo edificio residenziale, di parte dei box esterni, di parte delle aree esterne pertinenziali e degli allacciamenti ai pubblici servizi afferenti l'edificio 1, oltre alle eventuali predisposizioni per l'allacciamento dell'edificio 2
Durata ipotizzata: 18/24 mesi
- **Fase 4:** Realizzazione del secondo edificio residenziale, dei box esterni, delle aree esterne pertinenziali non eseguite in Fase 3 e degli allacciamenti ai pubblici esercizi afferenti l'edificio 2
Durata ipotizzata: 18/24 mesi

Qualora le condizioni del mercato immobiliare nel medio periodo dovessero finalmente migliorare, con conseguenti benefici sulla commercializzazione, la fase 2 e la fase 3 potrebbero parzialmente sovrapporsi.

13. RELAZIONI SPECIALISTICHE

La proposta di Programma Integrato di Intervento si completa infine con i seguenti studi specialistici:

- Rapporto preliminare di verifica assoggettabilità VAS
- Relazione tecnica valutazione previsionale di impatto acustico ambientale
- Analisi del sistema viabilistico e dei trasporti
- Relazione sulla fattibilità geologica e verifica di conformità con la VAS comunale
- Piano delle indagini ambientali

ai quali si rimanda per le conseguenti analisi e conclusioni di fattibilità.