

### ***Premessa***

Come ampiamente illustrato negli elaborati allegati alla Proposta di Piano Attuativo relativa all’ambito ATP1, in particolare nella *Relazione tecnica* (All. -A) e *paesaggistica* (All. -L), il progetto urbanistico riveste una notevole rilevanza di interesse pubblico, in quanto prefigura la riqualificazione dell’area antistante l’edificio artigianale esistente, delimitata dal percorso sterrato e dalla Via Pio XI, oggi piuttosto degradata, che contrasta fortemente con la notevole valenza sia funzionale che ambientale dell’incrocio che costituisce sostanzialmente l’entrata del paese.

In particolare il progetto prevede la ridefinizione dell’insieme disarticolato dei percorsi che gravitano attualmente su quel tratto di viabilità contestualmente agli accessi carrabili al nuovo Ambito, ponendo altresì le condizioni infrastrutturali propedeutiche anche per l’eventuale futuro intervento nell’altra proprietà interessata.

Un’area che il Piano dei Servizi ha fatto oggetto di diverse previsioni di interesse pubblico e/o generale riguardanti nuovi standard (APGn1 galleggiante interno all’ambito ATP1, pari al 10% della slp in progetto) o altri “esistenti” (APGe4 di 497mq) e/o “riconosciuti” (APGr2 di 267mq).

Si è cercato in sostanza di conciliare gli interessi privati con le aspettative e l’interesse pubblico, pianificando la trasformazione dell’Ambito dettando, allo stesso tempo, le linee direttrici per la sistemazione complessiva dell’area di proprietà della Immobil House srl strettamente interconnessa sia con la nuova previsione, sia con la situazione pregressa relativa all’edificio artigianale esistente (la cui pratica è stata definita con il post-pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti, ottemperando alle prescrizioni del PdC n. 516/2006).

***Aree a standard – Cessioni – Monetizzazioni - Compensazioni***

Con riferimento all’elaborato “II-*Tabelle e conteggi-Aggiornamento*” ed alle planimetrie della situazione prevista allegate, si può evidenziare quanto segue.

**-In merito all’Area APGe4 di mq497.**

Si tratta di un’area già destinata a Zona F nel vecchio PRG, dove era prevista la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico in alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione afferenti il PdC n. 516/2006, rilasciato alla stessa società Immobil House srl, che ha provveduto al versamento di quanto dovuto, pari ad €3.996,74.

La proposta urbanistica ne prevede la trasformazione e la parziale cessione al Comune per un totale di 194mq (di cui mq131 a parcheggio, mq30 a verde e mq 33 per la l’isola ecologica); una parte per mq 303, resterà di proprietà della società, quale spazio al servizio dell’edificio artigianale esistente, previo monetizzazione della stessa, per cui si avrà:

$$(mq303 \times €/mq35,00) = \mathbf{€10.605,00}$$

**-In merito all’Area APGr2 di mq267.**

Come consentito dall’Art. 11 delle Norme tecniche di Attuazione del PGT, all’interno di quest’area di nuova previsione verrà reperito lo standard “galleggiante” APGn1 di mq 96, ovvero la dotazione necessaria per l’attuazione dell’Ambito produttivo in progetto (la restante parte a parcheggio, pari a 12 posti auto, è prevista all’interno dello stesso ambito).

L’area verrà comunque integralmente trasformata e ceduta, in parte, per mq175, con destinazione a parcheggio, in parte per mq22 a verde, in parte destinata a strada pubblica per mq20 o di strada di uso pubblico per mq50, in modo che si avrà la seguente compensazione:

$$\text{mq267} - \text{mq96} - \text{mq50} = \text{mq121} \times \text{€}/\text{mq35,00} = \textbf{€4.235,00-}.$$

Lo stesso criterio compensativo si può applicare alla rimanente area di proprietà esterna all’ambito APGr (32 + 8 mq), che verrà trasformata e ceduta in quanto funzionale alla sistemazione del nodo viabilistico, per cui si avrà:

$$(\text{mq40}) \times \text{€}/\text{mq35,00} = \textbf{€1.400,00-}$$

**L’importo complessivo delle monetizzazioni proposto e compensato, risulta quindi essere pari a:**

$$\textbf{€10.605,00 - € 4.235,00 - € 1.400,00 = € 4.970,00}$$

***Conclusioni.***

In definitiva, la società Immobil House srl si obbligherà nei confronti dell’Amministrazione comunale, attraverso la sottoscrizione della Convenzione, a fornire uno standard qualitativo (non quantificabile), grazie alla riqualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale di un’area strategica della maglia relazionale, attuando il P.G.T. e razionalizzando l’incrocio tra collegamenti carrabili, ciclo-pedonali ed agricoli posto all’entrata del centro abitato di Bene Lario, attraverso:

- La cessione di complessivi **501mq** di aree attualmente di sua proprietà, esterne all’ambito ATP1 e individuate dal Piano dei Servizi quasi completamente quali aree a standard, destinate a diventare pubbliche a seguito della loro cessione, una volta trasformate ed attrezzate, previo collaudo comunale;
- La trasformazione dei suddetti spazi pubblici e/o di uso pubblico, attraverso la realizzazione di strade, parcheggi, aree verdi ed un’isola ecologica, ovvero opere costituenti urbanizzazioni secondarie, per un importo presunto di € 56.000,00-, supportate da opere di urbanizzazione primarie, per un importo presunto di € 25.000,00-, come risultanti dal *“Preventivo sommario”* di cui all’All. H1-, con un impegno economico complessivo, da garantirsi tramite apposita garanzia fideiussoria da prestarsi all’atto della sottoscrizione della Convenzione, tenuto conto dell’Iva, di **€ 89.000,00-** pari a ca. 178€/mq, al netto delle spese tecniche;
- Il futuro pagamento di **€ 1.315,20**, quale contributo di costruzione relativo all’edificio artigianale previsto nell’ambito ATP1 (essendo fatta salva la possibilità di detrarre la quota afferente gli oneri di urbanizzazione primari e secondari), dopo aver già provveduto al pagamento della quota pregressa relativa all’edificio esistente, pari ad **€3.996,74**;
- La monetizzazione, all’atto della firma della Convenzione urbanistica, di ulteriori **€ 4.970,00**, quale risultato della compensazione proposta;

- L’autonoma definizione dei rapporti e della compartecipazione di eventuali altre proprietà direttamente o indirettamente interessate dagli interventi pregressi e futuri, sollevando l’Amm.ne com.le di ogni incombenza in merito.

Immobil House snc

**Arch. Paolo Genovese**

**Immordino Giancarlo** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Sancassani Marco Mario** \_\_\_\_\_