

QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI IMPORTI GENERATI DALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE
E DEL VALORE DELLE OPERE DI COMPENSAZIONE EXTRACOMPARTO

Il presente documento costituisce un quadro riepilogativo degli importi generati dalla trasformazione dell'area e dai valori attribuibili alle opere extra comparto concordate con L'Amministrazione.

Sintesi degli importi generati dalla trasformazione dell'area					
S.L.P. di intervento prevista				9.856,14 mq	
CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE					
Oneri di urbanizzazione primaria	19,60 €/mq	*	9.856,14 mq	=	193.180,34 €
Oneri di urbanizzazione secondaria	27,70 €/mq	*	9.856,14 mq	=	273.015,08 €
Tariffa smaltimento rifiuti	4,77 €/mq	*	9.856,14 mq	=	47.013,79 €
TOTALE ONERI					513.209,21 €
di cui assoggettabile compensazione con opere (Oneri urbanizzazione primaria + secondaria)					466.195,42 €
CALCOLO STANDARD GENERATI DALLA TRASFORMAZIONE DELL'AREA E RELATIVA MONETIZZAZIONE					
ST in variante da "ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale" a "tessuto produttivo"					12.534,25 mq
Standard richiesti 20% della St in variante					2.506,85 mq
Importo unitario monetizzazione (desunto da altri piani attuativi a destinazione produttiva approvati nel comune di Brescia)					80,00 €
Importo ipotizzato monetizzazione (= 2.506,85 mq * 80,00 € /mq)					200.548,00 €
CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art. 16, c.4, lett.d-ter del DPR 380/2001					
Totale contributo straordinario					947.290,00 €
Quota parte contributo a carico della Proponente (pari al 50%)					473.645,00 €

Individuati i singoli importi generati dalla trasformazione in variante dell'area si procede alla loro somma in modo da individuare il valore complessivo generato dalla variante in oggetto.

TOTALE IMPORTI CONNESSI ALL'INTERVENTO	
A - ONERI URBANIZZAZIONE ASSOGGETTABILI A COMPENSAZIONE CON OPERE (OO.UU. Primarie e Secondarie)	466.195,42 €
B - ONERI URBANIZZAZIONE NON ASSOGGETTABILI A COMPENSAZIONE CON OPERE (Tariffa Smaltimento rifiuti)	47.013,79 €
C - MONETIZZAZIONE AREA A STANDARD	200.548,00 €
D - CONTRIBUTO STRAORDINARIO QUOTA PARTE A CARICO DELLA PROPONENTE	473.645,00 €
TOTALE COSTI (A+B+C+D)	1.187.402,21 €
DI CUI ASSOGGETTABILI A COMPENSAZIONE (A+C+D)	1.140.388,42 €

Come desumibile dai calcoli sopra esposti, l'importo generato dalla trasformazione urbanistica dell'area è di € 1.187.402.21, di cui € 1.140.388,42 assoggettabili a compensazione mediante opere da eseguirsi a carico delle Proponente.

A seguito di confronti avuti con l'Amministrazione, sono state individuate le opere compensative extra-comparto individuate per la variante SUAP in oggetto, per le quali sono stati redatti i relativi progetti di fattibilità tecnico economica, comprensivi di quadri economici.

Le opere individuate sono due:

- Realizzazione della rotatoria tra via Brixia Zust e via Achille Grandi
- Riqualficazione di tratti della greenway del Mella, in particolare:
 - o Tratto 1 : tra via Oberdan e via Montelungo
 - o Tratto 2 : tra via Volturno e Via Milano.

Di seguito si riportano in sintesi i contenuti dei relativi quadri economici e delle voci assoggettabili a compensazione.

OPERE EXTRA COMPARTO – IMPORTI DA QUADRO ECONOMICO ALLEGATO AL PT.F.E.	
ROTATORIA VIA BRIXIA ZUST - VIA A.GRANDI	
quadro economico totale opera	645.000,00 €
di cui:	
quota parte quadro economico inerente la stima delle opere (valore assoggettabile a compensazione)	490.000,00 €
quota parte quadro economico non assoggettabile a compensazioni (spese tecniche varie + I.V.A.)	155.000,00 €

RIQUALIFICAZIONE TRATTI GREENWAY DEL MELLA

quadro economico totale opera	1.146.154,42 €
di cui:	
quota parte quadro economico inerente la stima delle opere (valore assoggettabile a compensazione)	879.716,74 €
quota parte quadro economico non assoggettabile a compensazioni (spese tecniche varie)	266.437,68 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO OPERE DI COMPENSAZIONE (ROTATORIA + TRATTI GREENWAY)	1.791.154,42 €

OPERE EXTRA COMPARTO – SINTESI COMPLESSIVA IMPORTI DA QUADRO ECONOMICO

ROTATORIA VIA BRIXIA ZUST - VIA A.GRANDI	
stima delle opere (valore assoggettabile a compensazione) =	490.000,00 €
RIQUALIFICAZIONE TRATTI GREENWAY DEL MELLA	
stima delle opere (valore assoggettabile a compensazione) =	879.716,74 €
TOTALE STIMA DELLE OPERE (valore assoggettabile a compensazione)	1.369.716,74 €

L'importo delle opere compensative extra comparto, per la porzione assoggettabile a compensazione ammonta a € 1.369.716,74 che è superiore all'importo generato dalla trasformazione urbanistica dell'area pari a € 1.140.388,42. Resta comunque dovuto poiché non assoggettabile a compensazione l'importo relativo alla tariffa o per smaltimento rifiuti pari a € 47.013,79.

Il Tecnico
Arch. Roberto Bertoli