

Preg.mo signor
Arch. Adonai Apollaro
Comune di Albisola Superiore

Oggetto: CONVENZIONE intervento A6 del PUO AU2.1
Soggetto Attuatore: Sig.ri Rocchello
Proposta di convenzione – considerazioni tecniche

A seguito dei colloqui intercorsi vengono di seguito sintetizzate alcune considerazioni riguardo ai contenuti del PUO AU 2.1 che ha subito modifiche nella fase di approvazione del PUO stesso e che impongono l'adeguamento della Bozza di convenzione dell'intervento A6, allegata al PUO.

Innanzitutto il PUO prevedeva originariamente una volumetria di 11.388 mc. ridotta poi di cr. il **21%** a 8.973 mc. in sede di approvazione.

La Relazione finanziaria del PUO valuta gli standard su una volumetria residenziale di progetto pari a mc 10.450 (oltre a 99.300 mc di volumetria residenziale esistente) senza pertanto tener conto di questa diminuzione volumetrica, individuando interventi da realizzare a carico dei soggetti attuatori che non sono più attuali, essendo nel frattempo, per parte, stati realizzati dal Comune, e comunque che non possono essere materialmente realizzati, essendo relativi a proprietà di terzi.

Infatti il PUO è di iniziativa pubblica e non privata, ed i proponenti non sono proprietari degli immobili/terreni oggetto dei previsti interventi, in particolare con riferimento al rifacimento dei muri delle crose, per gran parte di proprietà di terzi.

ONERI AGGIUNTIVI

Il piano di lottizzazione oltre agli standard, prevede una serie di ulteriori **opere** che erano state quantificate sulla originaria volumetria del PUO e che devono essere proporzionalmente ridotte a seguito della minore volumetria (21%).

Le bozze di convenzione approvate col PUO, relative ai vari interventi, indicano le seguenti opere pubbliche (aggiuntive rispetto agli standard):

a - contributo pro-quota per il rifacimento della pavimentazione del centro storico e restauro muri delle crose **44.800,00 €.**

Nel piano finanziario e nelle convenzioni non è stata aggiornata questa previsione alla diminuzione di volumetrie e non sono state di conseguenza ricalibrate le opere aggiuntive.

Questa riduzione degli oneri posti a carico del soggetto attuatore, in conseguenza della riduzione della volumetria del PUO in sede di approvazione (di circa il **21%**), applicata con riferimento all'intervento A6, porta di conseguenza a una riduzione del contributo per opere di urbanizzazione :

a) rifacimento della pavimentazione del centro storico e restauro muri delle croce:
35.392,00 €

onere interamente scomputabile in quanto "opera" di urbanizzazione.

STANDARD URBANISTICI

Con riferimento agli standard urbanistici la bozza di convenzione allegata al PUO fissa il parametro in 25 mq/ab conformemente a quanto previsto dal PUC vigente al momento dell'approvazione del PUO.

Attualmente il PUC vigente ha ridotto lo standard a 18 mq/ab per tutto il territorio Comunale (a meno delle zone DT).

Si propone quindi, conformemente alle previsioni contenute nella bozza di convenzione (che fa riferimento al PUC vigente), di ridurre lo standard a 18 mq/ab, poiché conforme alle previsioni di "parametro dinamico".

L'area di intervento è di ridotte dimensioni e l'opera di urbanizzazione **P6** individuata al suo interno è stata stralciata dalla Soprintendenza, quindi non potendo operare in altre zone private a meno di un esproprio attuato dal Comune che le metta a disposizione.

Erano altresì previsti la realizzazione del **VP10** (piazzetta "Fundego") e l'**illuminazione** di Via Spotorno lungo tutto il tratto a confini con la proprietà fino al voltino che confluisce in Via V. Veneto – oneri scomputabili in quanto opere di urbanizzazione.

La proposta del Soggetto Attuatore è quella di monetizzare le opere di urbanizzazione a 18mq/ab.

In allegato la proposta di ripartizione degli standard:

CALCOLO MONETIZZAZIONE STANDARD URBANIZZAZIONE PUO A6							
<i>sigla</i>	D.M. 1444/68	ridistribuzione <i>Istruzione</i>	totale	abitanti previsti dal PUO <i>960/100</i>	totale <i>mq</i>	monetizzazione <i>€/mq</i>	TOTALE €
P	2,50		2,50	10,00	25,00	1.000,00	25.000,00
Vp	9,00	2,25	11,25	10,00	112,50	260,00	29.250,00
IC	2,00	2,25	4,25	10,00	42,50	260,00	11.050,00
istruzione	4,50						
TOTALE	18,00		18,00		180,00		65.300,00

(Il calcolo degli abitanti teorici del PUO è stato calcolato come individuato nel PUO AU 2.1. : parametro utilizzato volume lordo/100).

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

	€/mq	€/mq con incremento 50%	sup. residenziale di progetto	totale €	arrotondamento €
A	48,62		311,79	15.159,23	15.160,00
B1	71,86	107,79	311,79	33.607,84	33.610,00
B2	38,69	58,04	311,79	18.094,73	18.090,00
TOTALE	159,17	165,83		66.861,81	66.860,00

Al contributo di costruzione, in quanto istanza in attuazione di un PUO, viene aggiunto alle voci B1 e B2 un incremento pari al 50% .

Tale contributo è così riassumibile :

15.160,00 € è la quota di costo di costruzione (A) non scomputabile-da versare

51.700,00 € è la quota di opere di urbanizzazione e aree (B1+B2) scomputabili.

CONCLUSIONI

Da quanto sopradetto ne consegue che:

65.300,00 € è la monetizzazione standard che bisogna versare.

15.160,00 € è la quota di costo di costruzione (voce A) che bisogna versare

51.700,00 € è la quota di opere di urbanizzazione e aree che è possibile scomputare (voce B)

20.500,00 € è il costo per la realizzazione dell'illuminazione pubblica che è possibile scomputare in quanto opera di urbanizzazione.

Il valore è stato ricavato parametrando quanto contenuto nella Relazione finanziaria del PUO A2.1 che prevede l'importo per l'illuminazione di tutta la via Spotorno pari a € 50.290,90 per la realizzazione di n° 27 punti luce.

Il PUO A6, secondo quanto sopradetto, ne dovrebbe realizzare n° 11.

Pertanto :

$$50.290,90/27 = € 1.862,63$$

$$1.862,93 * 11 = € 20.493,00$$

35.392,00 € è il contributo pro-quota per opere di urbanizzazione da versare e che è possibile scomputare

QUADRO RIEPILOGATIVO		
	oneri dell'intervento	oggetto di scomputo <i>(dai 55,892,00)</i>
monetizzazione standard	65.300,00	
quota costo di costruzione (A)	15.160,00	
quota opere di urbanizzazione (B)	51.700,00	51.700,00
contributo pro-quota previsto dal PUO	35.392,00	
illuminazione	20.500,00	
TOTALE	188.052,00	51.700,00
TOTALE DA VERSARE AL COMUNE	136.352,00	

Si precisa che l'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUO sub ambito AU 2.1 disciplina i "margini di flessibilità del Piano" disponendo espressamente che "rientrano nei margini di flessibilità del piano modifiche alle opere di urbanizzazione (aree verdi attrezzate, strade, parcheggi, arredo urbano, illuminazione, percorsi pedonali, fognari, vasca di raccolta acque, etc.) mantenimento di eventuali opere provvisorie, concordate o richieste dalla Amministrazione, fermo restando le dotazioni di standard urbanistici minimi previsti dal PUO".

L'art. 21 della bozza di convenzione urbanistica per l'intervento A6 allegata al PUO (riproposto nell'art. 26 della Convenzione allegata alla presente), dispone inoltre che "le Variazioni o Atti Aggiuntivi della presente Convenzione sono approvati dalla Giunta comunale".

L'art. 51, comma 7, L.R. 36/1997 dispone poi che "Il PUO può essere variato con la procedura di cui al presente articolo. Le modifiche alle relative indicazioni, che conseguano a sopravvenute ed urgenti esigenze di carattere finanziario od operativo, sono approvate con deliberazione della Giunta comunale, senza ulteriori formalità".

La Giunta comunale di Albisola Superiore, in applicazione delle regole ora richiamate, ha già approvato nel recente passato modifiche alle bozze di convenzione urbanistica degli interventi A4/A5 e A3, apportando profonde modifiche alle opere di urbanizzazione nelle stesse originariamente previste ma ritenute non più attuali, essendo state superate da esigenze di carattere sia finanziario che operativo, come sono quelle che giustificano le modifiche proposte con riferimento al presente intervento A6.

Infine, di seguito, si riportano i raffronti delle bozze di Convenzione

- 1) Convenzione allegata al P.U.O. centro storico A2.1 – approvato con determina conclusiva DT. 07/10/2012 .
- 2) Convenzione allegata alla richiesta di Variante al P.U.O. del 14.11.2018 (approvata dalla Giunta Comunale).
- 3) Convenzione allegata alla richiesta di Variante al P.U.O. del 13.04.2021 (approvata dalla Giunta Comunale)
- 4) Convenzione da allegare all'aggiornamento della Variante al P.U.O. a seguito del parere ostantivo della Soprintendenza del 18.01.2024.

CONVENZIONI PUO A6							
PUO approvato (DT. 07/10/2012)		2018 (approvato in Giunta)		2021 (approvato in Giunta)		2024	
sigla	€	sigla	€	sigla	€	sigla	€
P6	44.250,00	P6	26.000,00	P6	19.800,00	standard (18mq/ab)	65.300,00
VP10 (mq. 174)	non quantificato			VP10 (mq. 180)	9.600,00		
illuminazione (a confini con la proprietà fino al voltino)	non quantificato	illuminazione (a confini con la proprietà fino al voltino)	9.000,00	illuminazione (a confini con la proprietà fino al voltino)	10.000,00	illuminazione (a confini con la proprietà fino al voltino)	20.500,00
		camminamenti o pedonale con illuminazione	16.000,00				
contributo pro-quota	44.800,00	altre opere	non quantificato	altre opere	non quantificato	contributo pro-quota	35.392,00
	89.050,00		51.000,00		39.400,00		121.192,00
	oltre la parte non quantificata		oltre la parte non quantificata		oltre la parte non quantificata		

contributo di costruzione				
	PUO approvato (DT. 07/10/2012)	2018 (approvato in Giunta)	2021 (approvato in Giunta)	2024
	€	€	€	€
A	non quantificato	15.222,00	15.222,00	15.160,00
B1	non quantificato	32.198,00	32.198,00	33.610,00
B2	non quantificato	17.338,00	17.338,00	18.090,00
TOTALE		64.758,00	64.758,00	66.860,00

Albisola Superiore 18.07.2024

Arch. Gabriella Saracco
Geom. Emiliano Botta