



Comune di Gorle
Provincia di Bergamo

Iustrazione



Programma Integrato d'Intervento EX POLVERIERA

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA
via G. Marconi, 330 - 24033 CALUSCO D'ADDA (BG)
tel. 035792438 - fax 0354380612 - mailto: info@studiogerbelliriva.it

Collaboratore: **dott. arch. Francesca GERBELLI**
via B. Colleoni 31/C - 24129 BERGAMO
tel. 035211818 - mailto: architettogerbelli@libero.it

Architetto Edoardo GERBELLI

febbraio 2009



Comune di Gorle
Provincia di Bergamo

Relazione Tecnica - Economica

- 1 - Descrizione delle finalita' del programma
- 2 - Dimostrazione degli standard urbanistici
- 3 - Contestualizzazione
- 4 - Valutazione della compatibilita' geologica
- 5 - Servizi urbani e reti tecnologiche
- 6 - Relazione economica sulla fattibilita' del programma e cronoprogramma di attuazione
- 7 - Computo estimativo di massima delle OO.UU.

Tavole allegate

- 01- Planimetrie di inquadramento territoriale
Prese aeree e vista satellitare dell'area
- 02- Planimetrie di inquadramento territoriale
Estratto della Carta d'Italia IGM (1:25.000) ed estratto della Carta Tecnica Regionale (1:10.000)
- 03- Planimetrie di inquadramento territoriale
Estratto dall'aereofotogrammetrico: individuazione dell'area
- 04- Planimetrie di inquadramento territoriale
Estratto del P.R.G. vigente: azzonamento
- 05- Rilievo dello stato di fatto
- 06- Progetto planivolumetrico: indici di progetto
- 07- Progetto planivolumetrico: sezioni ed assonometrie
- 08- Progetto planivolumetrico: vista aerea - simulazione fotografica
- 09- Opere di urbanizzazione



Comune di Gorle
Provincia di Bergamo

Relazione Tecnica - Economica

Programma Integrato d'Intervento EX POLVERIERA

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA
via G. Marconi, 330 - 24033 CALUSCO D'ADDA (BG)
tel. 035792438 - fax 0354380612 - mailto: info@studiogerbelliriva.it

Collaboratore: **dott. arch. Francesca GERBELLI**
via B. Colleoni 31/C - 24129 BERGAMO
tel. 035211818 - mailto: architettogerbelli@libero.it

Architetto Edoardo GERBELLI

febbraio 2009

Indice

1 - DESCRIZIONE DELLE FINALITA' DEL PROGRAMMA.....	2
2 - DIMOSTRAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI	12
3 - CONTESTUALIZZAZIONE	14
4 - VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICA.....	15
5 – SERVIZI URBANI E RETI TECNOLOGICHE	19
6 – RELAZIONE ECONOMICA SULLA FATTIBILITA' DEL PROGRAMMA E CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE.....	20
7 – COMPUTO ESTIMATIVO DI MASSIMA DELLE OO.UU.	22

1 - DESCRIZIONE DELLE FINALITA' DEL PROGRAMMA

La proposta progettuale individuata nel P.I.I. ha come presupposto i seguenti elementi:

1. La richiesta del Comune di Gorle di acquisire la proprietà della Ex Polveriera dal Demanio Pubblico dello Stato, intento formulato con lettera del 10/10/2007, prot. n. 10329 che qui si riporta:

"...

Con riferimento alla Vs. spett. nota del 12.07 u.s. si riconferma la volontà di questa Amministrazione Comunale all'acquisizione, previa riconversione urbanistica, dell'area in oggetto, ubicata in via Martinella.

Lo strumento urbanistico ritenuto più idoneo che si potrebbe ipotizzare di adottare per tale riconversione, consiste nel P.I.I. (Programma Integrato di Intervento), già previsto dalla Legge Regione Lombardia n. 9 del 1999 oggi sostituita dagli artt. 87 e ss. della Legge Regionale n. 12 del 2005 (Legge per il governo del Territorio) che reca la disciplina dei P.I.I. i quali sono stati confermati come strumento operativo espressamente finalizzato a promuovere interventi coordinati ed integrati di riorganizzazione, riqualificazione e rivitalizzazione di valenza urbana e territoriale; trattasi infatti di nuovo istituto urbanistico specificatamente indirizzato ad incentivare gli interventi di riqualificazione urbanistica ed urbana volti al recupero di aree ed insediamenti dismessi, degradati o irrazionalmente collocati.

L'art.25, comma 7, della citata L.R. 12/05, dispone che l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento è assentibile anche in assenza di P.G.T. - Piano di Governo del Territorio (nuovo strumento di gestione territoriale sostitutivo del P.R.G.) a condizione che l'Amministrazione Comunale provveda all'approvazione di specifico "Documento di Inquadramento", redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento.

Il Comune di Gorle si è dotato di questo "Documento" con delibera consigliere n.42 del 28.07 .2006.

Il progetto verrebbe attivato dall'Amministrazione Comunale al seguire della sottoscrizione della Convenzione fra Comune ed Agenzia, ipotizzando una tempistica di completamento dell'iter amministrativo per la definitiva approvazione, in circa 180-200 gg.

Il comparto interessato dall'operazione ha una conformazione altimetrica pianeggiante e planimetrica a forma pressoché quadrata con lati di circa mt.100 (salvo più esatta misurazione); si aggiunge inoltre una porzione in lato sud ovest di circa mq.500.

Nell'area sorgono un edificio fatiscente di circa mq.300, tettoie in lamiera del tutto pericolose e un ulteriore edificio di circa mq. 100 altrettanto vetusto, del tutto privi di valore commerciale.

Tutta l'area è ubicata in fregio alla via Martinella ed è attigua al Cimitero Comunale.

Il vincolo di rispetto cimiteriale (mt.50) l'attraversa da nord a sud implicando una assoluta inedificabilità del comparto (lato est) su circa mq. 5.000.

.....

L'operazione potrebbe essere organizzata nel seguente modo (salvo modifiche ed integrazioni):

- *deliberazioni di Giunta/Consiglio comunale di indirizzo e approvazione bozza convenzione;*
- *sottoscrizione di convenzione fra Comune ed Agenzia che espliciti compiutamente l'oggetto della compravendita, le modalità della riconversione urbanistica con i relativi parametri, i costi per l'Amministrazione comunale, la cessione immobiliare presso studio notarile ed i relativi tempi, ecc;*
- *incarico da parte del Comune a tecnico specializzato per redazione P.I.I.;*
- *adozione in Consiglio Comunale;*
- *pubblicazione e adempimenti amministrativi vari;*
- *approvazione definitiva in Consiglio Comunale;*
- *atto notarile di compravendita dell'area con contestuale liquidazione all' Agenzia.*

..."

2. *Le favorevoli risposte da parte dell'Agenzia del Demanio, Filiale Lombardia, Sede Milano, delle quali si ravvede la necessità di riportarne integralmente l'ultima, in quanto riassume compiutamente le precedenti, per una completa visione dell'unità di intenti contenuti in esse.*

lettera del 20/10/2008, prot. n. 11209

"...

Con riferimento all'oggetto, alla luce di quanto fino ad oggi fatto da parte di questa Agenzia per rendere possibile l'alienazione dell'ex deposito munizioni di Gorle, si rende necessario un aggiornamento circa l'attività di variazione della destinazione urbanistica della medesima area da parte di Codesto Comune, che pur manifestando la volontà di valorizzare in tal senso il bene mediante l'approvazione di un Piano Integrato di Intervento, non si è ancora espresso circa le tempistiche di approvazione dello stesso.

In particolare, si reputa opportuno ricapitolare l'attività svolta da entrambi nei mesi scorsi, al fine di giungere ad una realistica previsione circa i tempi per la conclusione del procedimento di riqualificazione ed alienazione del bene statale. Con nota prot. 2392 del 01.03.2007 il Comune di Gorle ha comunicato l'interesse all'acquisto dell'ex deposito munizioni, previa riconversione urbanistica, formalizzando l'intenzione manifestata anche in precedenza, di operare una valorizzazione di detto compendio immobiliare.

A tal fine, è stato predisposto anche un incontro presso questi uffici l'11/07/2007 con il Sindaco, alla cui attenzione è indirizzata la nota, e con i tecnici comunali, per capire i termini con cui riuscire a concretizzare le volontà condivise.

A tale riunione è seguita la nota prot.10328 del 10/10/2007 in cui Codesto Comune ha formalizzato la propria volontà a riqualificare aree dismesse e degradate, quale, appunto, quella dell'ex deposito munizioni di proprietà del Demanio dello Stato, proponendo la possibilità di variare la destinazione urbanistica dell'area ed elencando le modalità in cui la valorizzazione avrebbe potuto attuarsi.

In risposta, questa Agenzia con nota prot.2008/3261 del 06/02/2008, fermo restando la piena condivisione di obiettivi e contenuti della valorizzazione, per quanto attiene le modalità di attuazione del piano, non essendo possibile sottoscrivere un protocollo di intesa, ha specificato di dover procedere alla vendita secondo la L.311/04 art. 1 commi 436-437-438, con possibilità di esercizio di prelazione sul prezzo a base d'asta da parte dell'Ente Locale "entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione della determinazione a vendere [...]".

Pertanto, in esecuzione alle reciproche manifestazioni di intenti mirati alla cessione del bene da parte del Demanio dello Stato a seguito di variazione della destinazione urbanistica, nella fattispecie secondo la procedura del Piano Integrato di Intervento indicata da Codesto Comune, questa Filiale ha ribadito l'impegno ad alienare il compendio immobiliare richiedendo al Comune medesimo l'attivazione del predetto P.I.I. e la successiva approvazione.

Nel frattempo, la scrivente ha dato corso a tutti gli adempimenti di propria competenza finalizzati a rendere il complesso in oggetto alienabile.

Infatti è stata richiesta alla Direzione di questa Agenzia l'autorizzazione alla vendita ai sensi della L.311/04, subordinata alla variazione urbanistica, poi pervenuta con nota prot. 2008/8475/DAO-PNO/ST del 04/03/2008.

La scrivente ha, inoltre, attivato la procedura per la verifica di interesse culturale, conclusa il 06/08/2008 con l'invio da parte della Soprintendenza della nota prot.0010630 in cui il bene è dichiarato "non di interesse".

Successivamente, sempre, al fine di rendere il complesso immobiliare alienabile, la scrivente Agenzia ha incaricato un professionista per la sistemazione degli atti catastali e ha fissato un incontro in loco con un tecnico di Codesto Comune, durante il quale è stata verificata la conformità edilizia di tutte le strutture esistenti nell'ex deposito munizioni e dei lavori eseguiti negli anni passati.

In ultimo, per rendere libero il bene da qualsiasi utilizzazione, la scrivente, dopo aver provveduto a dare nei tempi previsti per legge formale disdetta della locazione alla Società Onlus "AMNCRI" che lo occupava con regolare contratto, ha seguito le complesse operazioni di sgombero da materiali e automezzi ricoverati all'interno delle porzioni ancora occupate dell'immobile (verbale di ripresa in consegna chiavi di ingresso al compendio del 15/07/2008).

Questa Agenzia ha concluso tutte le attività di propria competenza, propedeutiche alla valorizzazione del bene in oggetto e, pertanto, richiede a

Comune di Gorle (Provincia di Bergamo)
Programma integrato di intervento "Ex Polveriera"

Codesto Comune informazioni circa lo stato di avanzamento delle attività intraprese dallo stesso ovvero ancora da avviare utili a conseguire la variazione di destinazione urbanistica dell'area dell'ex polveriera, specificandone i tempi di realizzazione.

Ciò al fine di consentire alla scrivente di programmare l'attività conseguente, nell'ottica di definire il percorso condiviso nel 2007.

Si resta in attesa di pronto e cortese riscontro. Distinti saluti. "

Il Programma Integrato di Intervento, redatto ai sensi dell'art. 87 e seguenti della l.r. 12/2005 e s.m.i., si prefigge di riutilizzare un'area adiacente al cimitero comunale ed in fregio alla via Martinella, con il fine di destinare una parte a parco pubblico e parcheggio e la restante parte destinarla alla costruzione di edifici residenziali per circa 9 – 12 nuovi alloggi (a seconda della tipologia risultante dal progetto definitivo).

Il proponente del presente PII è il COMUNE DI GORLE (Provincia di Bergamo) con sede in piazza Papa Giovanni XXIII, 15 il quale in forza del Documento di Inquadramento approvato dal Consiglio Comunale del 28/07/2006 con delibera n. 42 ne ha l'autorità e la responsabilità nell'attuazione della procedura di approvazione.

L'area oggetto d'intervento è ubicata nel Comune di Gorle e risulta ricompresa tra la Via Martinella, il Cimitero comunale, l'area a verde pubblico e proprietà di terzi.

L'area è integralmente di proprietà Demanio Pubblico dello Stato (Ramo Difesa Esercito), Agenzia del Demanio, Filiale Lombardia con sede in Milano, Corso Monforte, 32.

L'area risulta individuata al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Gorle:

foglio 2

mappali 171, sub 701 – 702 – 703 – 704 – 705

mappale 199, sub 701

mappale 2685 area urbana.

L'area è inoltre individuata dal vigente P.R.G. nell'ambito della zona omogenea F, "zona Servitù Militari" normata dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Comune di Gorle (Provincia di Bergamo)
Programma integrato di intervento "Ex Polveriera"

Non sono previsti indici di edificabilità e pertanto si conferma lo stato di fatto sia come destinazione urbanistica che destinazione d'uso degli edifici.

L'area di proprietà, di giacitura complanare e forma regolare, ha una superficie fondiaria pari a mq. 10.072 catastali e mq. 10.251 rilevati.

Le potenzialità edificatorie da P.R.G. sono nulle.

I dati dimensionali degli edifici attualmente esistenti sull'area, come più dettagliatamente evidenziato nell'allegato 5, sono così sintetizzabili:
superficie coperta edifici esistenti:

Fabbricato A	mq.	323
Tettoia B	mq.	384
Tettoia C	mq.	482
Tettoia D	mq.	1.782
Fabbricato E	mq.	78
Fabbricato F	mq.	81
<i>sommano mq.</i>		3.130

volumetria fuori terra dei fabbricati

	Altezza ml	Superficie mq	Volume mc
Fabbricato A	4	323	1.292
Fabbricato E	6	78	468
Fabbricato F	5	81	405
<i>sommano</i>		482	2.165

La destinazione di utilizzo di tutti gli edifici esistenti era connessa all'attività militare di ex polveriera. Ora tutti i fabbricati sono in forte abbandono e non utilizzati.

In aderenza all'area è collocato il parcheggio pubblico, di recente intervento ad opera del piano di lottizzazione residenziale che si è sviluppato sul lato ovest della proprietà.

La viabilità circostante è stata pure oggetto di recenti interventi di valorizzazione ed ottimizzazione con la formazione su via Martinella di un senso unico verso il centro di Gorle in modo da favorire lo scorrimento del traffico verso la via Turati e la nuova rotatoria sull'asse viabilistico di collegamento Gorle - Bergamo.

L'utilizzo di detta area per un nuovo giardino pubblico e la destinazione residenziale di parte dell'area attualmente dismessa, incrementa ulteriormente la qualità urbanistica della zona che recentemente ha avuto un significativo sviluppo residenziale.

La localizzazione di un nuovo parcheggio posto lungo la via Martinella che andrà ad integrarsi alle esistenti aree a parcheggio pubblico della zona e la nuova area a verde pubblico apporteranno nuovi spazi sociali e di interrelazione tra la popolazione insediata e le attività socioculturali promosse dalle associazioni comunali.

Il PII "Ex Polveriera" materializza in pieno gli indirizzi strategici annunciati nel "Documento di Inquadramento" (ex art. 25 comma 7, art. 87 e 88 della LR 12/2005) approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 42 del 28/07/2006.

Di tale documento viene qui trascritto il capitolo 4.1 per meglio comprenderne la compatibilità e congruità della presente proposta con gli indirizzi comunali.

"....

4.1 - CONDIZIONI DI PRIORITA' DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E INDIRIZZI SPECIFICI

4.1.1 - I presupposti di priorità per la promozione dei Programmi Integrati di Intervento

Sulla base degli obiettivi generali indicati, l'Amministrazione si ripropone di promuovere, in forma diretta, strumenti di riqualificazione urbana e territoriale o - in presenza di contenuti propositivi che garantiscano il perseguimento e

l'attuazione degli indirizzi sopra enunciati- di riconoscere come promuovibili eventuali proposte di Programmi Integrati di Intervento da parte di operatori privati, favorendo così l'instaurarsi di un rapporto sempre più sinergico tra l'intervento pubblico e quello privato e con modalità del tutto nuove rispetto ai tradizionali modelli di interrelazione.

In considerazione degli obiettivi sopra enunciati, l'Amministrazione indica, quindi, come propri indirizzi prioritari per il riconoscimento dell'utilità pubblica del ricorso allo strumento del Programma Integrato di Intervento, quelli di seguito indicati.

In primo luogo, condizione preliminare per la promozione e l'ammissibilità dei PII sarà quella che la perimetrazione dell'ambito da assoggettare a PII sia individuata in maniera tale che, all'interno del perimetro, si esauriscano in modo compiuto le problematiche di riqualificazione urbana assunte come obiettivo dell'intervento, ferma restando l'ammissibilità di definire interventi, inerenti il sistema dei servizi, anche esterni al comparto.

Gli ulteriori elementi, che si assumono come riferimenti essenziali per la condivisione, in via prioritaria e preferenziale, dei Programmi Integrati di Intervento, sono così individuati:

- *la scelta, per l'effettuazione dei progetti di Programma Integrato, di aree che presentino, ai fini degli obiettivi di riqualificazione del tessuto urbano, le seguenti tipologie:*
 - *aree che sono già individuate dal P.R.G. come Zone di Ristrutturazione Urbanistica o di Recupero;*
 - ***aree con presenza di situazioni urbane inadeguate e improprie, ed, in particolare, aree che presentano situazioni di destinazione d'uso diversa da quella del contesto urbano nel quale sono collocate, anche se confermate dal P.R.G.;***
 - *aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dimesse;*
 - *aree già oggetto di vincoli urbanistici decaduti per trascorso quinquennio dalla data di entrata in vigore del PRG;*
- *la presenza, all'interno dei Programmi Integrati, di proposte tese alla offerta di una dotazione ottimale di attrezzature e servizi negli ambiti urbani, nei quali i Programmi si svilupperanno, secondo le finalità indicate al precedente punto 3, e con impegni proporzionali all'entità complessiva degli interventi;*
- *la coerenza e/o la complementarietà di tali proposte con la programmazione relativa agli interventi di realizzazione delle opere pubbliche;*
- *la possibilità di effettuare interventi che siano in grado di contribuire alla realizzazione dei programmi dell'Amministrazione, sia con riferimento ad opere previste dal Programma Triennale approvato dal Consiglio Comunale, sia per quanto concerne opere che, se pur non previste nel triennio, possano essere di utilità al soddisfacimento di reali esigenze di interesse pubblico, con preliminare riferimento alle indicazioni formulate nel precedente punto 3;*
- *la disponibilità, in funzione dei programmi e degli obiettivi più generali dell'Amministrazione, ad attuare interventi che possano consentire di soddisfare a richieste, che di volta in volta saranno effettuate, in rapporto alle situazioni di maggiore emergenza o di prevalente opportunità, anche*

qualora gli interventi, ove ritenuto necessario utile e opportuno dall'Amministrazione, debbano essere realizzati all'esterno dei comparti oggetto dei Programmi;

- la proposta di forme operative, anche innovative, per la realizzazione di attrezzature e di servizi ancora mancanti o che siano da integrare e potenziare, con particolare riferimento a quelli che risultino di maggior interesse per garantire una adeguata e articolata presenza di dotazioni di interesse pubblico, anche di scala sovracomunale.

4.1.2 - Le modalità di definizione degli standard quantitativi e qualitativi

La tradizionale richiesta di attrezzature e standard, con riferimento al mero dato quantitativo, appare oggi superata, in quanto non in grado di soddisfare le reali esigenze della collettività che devono essere prioritariamente soddisfatte con l'offerta dei servizi.

Il presente Documento di Inquadramento è indirizzato, quindi, alla possibilità di individuare tipologie di "servizi sostitutivi", in luogo della semplice cessione di standard, come elemento di grande opportunità per la crescita dotazionale e qualitativa di attrezzature pubbliche da offrire alla popolazione.

La realizzazione di tali strutture sarà, ovviamente, da commisurare ad un meccanismo di conversione in "standard qualitativi" delle superfici a standard dovute, all'interno del quale si dovrà valutare, come alternativa alla "misura geometrica" dello standard, la "misura di qualità".

La legge 12/2005 indica, all'art. 46, come primo riferimento per la determinazione del valore economico delle infrastrutture e delle attrezzature da realizzarsi in via sostitutiva alla cessione di aree a standard, l'esigenza che la monetizzazione delle stesse venga effettuata sulla base di un valore che deve essere commisurato "all'utilità economica conseguente per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree".

Si ritiene, tuttavia, che la valutazione in discorso non possa essere semplicemente rapportata al mero valore di compensazione economica, poiché appare di grande importanza, come elemento di interesse pubblico, la realizzazione di opere effettivamente compiute e funzionali.

Non si intende, quindi, pervenire soltanto ad operazioni finalizzate ad acquisire denaro per realizzare opere, o parti di esse, di entità rapportabile ai valori delle aree, come precedentemente definiti, bensì si vuole ottenere la realizzazione di interventi finalizzati a garantire dotazioni effettivamente organiche di strutture e servizi, in grado, cioè, di espletare efficacemente le funzioni previste.

Nell'ambito della valutazione complessiva di tale rapporto "quantità-qualità", ai fini della determinazione dell'entità degli impegni economici da proporre e definire nell'ambito del Programma Integrato, l'operatore dovrà avere quindi come riferimento non solo la valutazione del beneficio che potrà trarre dal mantenimento nella propria disponibilità delle aree che non vengano cedute, bensì anche la disponibilità a considerare (quindi proporre) interventi, anche economicamente più impegnativi, che consentano di realizzare, con efficacia

ed operatività effettiva, gli obiettivi di interesse pubblico che l'Amministrazione ha individuato e intende perseguire.

In questo senso, la definizione dello "standard qualitativo" dovrà quindi di volta in volta essere definito:

- in funzione della completa realizzazione dell'attrezzatura sostitutiva che si intende proporre;
- in relazione alla considerazione, quale elemento preliminare, del maggior beneficio che i contenuti del Programma, le agevolazioni procedurali e la disponibilità delle aree determinino per l'operatore.

Quanto sopra, avendo, infine, riguardo al fatto che il dato sopra indicato dovrà essere considerato quale parametro economico "di partenza", da integrarsi in funzione di un bilanciamento economico-finanziario, tra i vantaggi dei quali l'operatore potrà usufruire e le esigenze della collettività.

Per questa ragione si ritiene che l'entità dello "standard qualitativo" non possa essere preventivamente definita dal presente Documento; essa potrà, più adeguatamente, essere individuata nell'ambito degli accordi da assumere nella fase di predisposizione dei PII, in funzione delle esigenze della collettività, e in rapporto alle previsioni e ai programmi dell'Amministrazione.

Lo standard qualitativo, inoltre, dovrà essere contraddistinto da un'elevata qualità progettuale, e presentare una particolare attenzione alla caratterizzazione qualitativa e gli interventi di trasformazione degli spazi e del territorio.

L'Amministrazione, perseguendo l'obiettivo di una efficace programmazione temporale delle priorità, intende, quindi, sollecitare gli operatori, attraverso opportuni meccanismi di concertazione tra pubblico e privato, affinché provvedano alla realizzazione di servizi e attrezzature nei luoghi ove risultino maggiormente carenti, in coerenza e/o complementariamente alle previsioni del Programma delle Opere Pubbliche, al fine di rispondere, in modo efficace e diretto, alle esigenze reali dell'organizzazione urbana.

La realizzazione delle attrezzature e dei servizi potrà, come si è detto, essere concordata quale adempimento sostitutivo, in tutto o in parte, della cessione delle aree per standard urbanistici, così come previsto dalla normativa, già richiamata, della L.R. 12/2005.

A tal fine, si richiama, ancora una volta, come elemento guida per l'individuazione delle attrezzature e dei servizi, il Programma Generale Amministrativo dell'Amministrazione Comunale delle opere pubbliche, e gli obiettivi da questo fissati: saranno, quindi, privilegiate le proposte di PII che formulino ipotesi di realizzazione coerenti con tale Programma, e che risultino complementari o integrative di quelle comprese nel POP, ovvero, ancora, consentano l'attuazione degli interventi in esso compresi.

L'Amministrazione intende, inoltre, già da ora indicare che potranno essere valutate come elementi di qualità aggiuntivi degli interventi quelle proposte che, oltre a tipologie di servizi di natura pubblica, declinate a titolo di standards qualitativi, prevedano anche la possibilità di insediare attrezzature e strutture private costituenti diretta erogazione di servizi consonanti ad interessi pubblici o generali.

Tali ipotesi, infatti, sono ritenute utili a contribuire a far sì che la dotazione dei servizi si ponga in stretta congruenza con le effettive necessità del territorio di riferimento, tramite una valutazione oggettiva di idoneità a corrispondere ad effettive esigenze della collettività.

A tal fine, si tiene conto non solo delle indicazioni della L.R. n.12/2005, ma altresì delle indicazioni introdotte già dalla Legge regionale 1/2001, che prevedono la possibilità della preordinazione e della "validazione" di strutture ed attrezzature anche private, qualora esse propongano servizi in grado di garantire l'assolvimento di un interesse pubblico o generale.

4.1.3 - Gli indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei P.I.I.

In coerenza con quanto enunciato precedentemente, sotto il profilo della riqualificazione urbana e del miglioramento quantitativo e qualitativo dei servizi, l'Amministrazione individua i seguenti indirizzi, da seguire nella redazione di proposte progettuali, nelle quali (come si è già precedentemente evidenziato) la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.

La progettazione dei Programmi Integrati di Intervento dovrà, quindi, avere specifico riguardo ai seguenti elementi:

- previsione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva, e funzionali al miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- previsione di funzioni e destinazioni diversificate all'interno dei singoli comparti, evitando la monofunzionalità degli interventi;
- promozione di soluzioni tese alla valorizzazione dell'intervento, sotto il profilo della qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici, in particolare per gli interventi recanti operazioni di trasformazione urbana e di riqualificazione di rilevante entità, per i quali la qualità architettonica è elemento di primaria valutazione;
- progettazione dei manufatti edilizi e degli spazi urbani caratterizzata da elevato livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi, all'interno degli organismi edilizi, per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali;
- adozione di impostazioni progettuali improntati, negli interventi di trasformazione, alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari;
- miglioramento della qualità funzionale e percettiva degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto (piazze, strade, parcheggi), nonché della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente, al fine di un miglioramento complessivo della funzionalità dei sistemi di mobilità;
- sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato di interesse pubblico, e miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature, in particolare per la realizzazione di strutture volte all'educazione, alla salute e all'assistenza, allo sport e al tempo libero;
- assicurazione di adeguate caratteristiche di compiutezza, in termini sia spaziali che funzionali, delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Programma integrato, nel rispetto dei criteri qualitativi, garantendo una risposta unitaria ed integrata alle esigenze dei servizi che si intendono realizzare, e ciò anche nelle fasi funzionali intermedie di Programmi Integrati più ampi;

- promozione di interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili, nonché di aree per verde attrezzato, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile, ai fini della qualità complessiva degli insediamenti.

Ogni progetto dovrà raggiungere un alto "profilo qualitativo della trasformazione", sia per la parte di progettazione vera e propria, che per la successiva gestione.

4.1.4 - Definizione degli elementi premiali

In coerenza con gli indirizzi fondamentali precedentemente enunciati, l'Amministrazione valuterà la possibilità di individuare, laddove necessario, all'interno dei P.I.I., quegli elementi "premiali", che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero, edilizio ed urbano, e di riqualificazione degli ambiti, di cui all'art. 88 della Legge Regionale 12/2005.

A tale proposito, l'Amministrazione ritiene che anche l'accelerazione delle procedure di approvazione dei Programmi Integrati e la semplificazione delle stesse possano costituire un importante elemento di natura "premiabile" (in quanto consente all'operatore una più celere realizzazione dei propri programmi imprenditoriali), fermo restando che il dato dell'accelerazione delle procedure è da considerarsi elemento fortemente positivo anche per l'interesse pubblico, poiché consente una più rapida ed efficace disponibilità degli standard, dei servizi e delle attrezzature pubbliche previste dal Programma, nonché una più veloce attuazione degli interventi di riqualificazione urbanistica, elementi anch'essi concorrenti alla riqualificazione, e quindi alla qualità urbana.

Per questa ragione, nel caso di interventi che necessitano di varianti al P.R.G, il Programma Integrato di Intervento viene individuato come elemento strategico nella definizione della scelta procedurale per gli interventi di riqualificazione urbana rispetto ad ogni altro tipo di strumento attuativo, ritenendo anche l'elemento temporale un fattore importante ai fini dell'interesse pubblico.

....."

2 - DIMOSTRAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il PII "Ex Polveriera" prevede la seguente destinazione urbanistica dell'area interessata :

Superficie dell'area inclusa nel perimetro di PII	Mq	10.251,00
Superficie destinata a residenza	Mq	4.125,00
Superficie destinata a parcheggio pubblico	Mq	1.152,00
Superficie destinata a verde pubblico	Mq	4.751,00
Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria	Mq	223,00

La volumetria prevista è di mc. 4.400,00 che ragguagliata al peso insediativo residenziale comporta un incremento di 44 nuovi abitanti teorici insediabili; da cui risulta che lo standard previsto dalla vigente normativa urbanistica è di :

$$44 \text{ ab.} \times 26,5 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 1.166,00$$

il PII prevede la cessione gratuita di aree per standard di mq. 6.126,00 le quali sono nettamente superiori in quantità a quello richiesto per legge.

3 - CONTESTUALIZZAZIONE

L'intervento proposto, inserendosi in un contesto urbano di recente realizzazione non produce un aggravio qualitativo e quantitativo relativamente al suolo, alle acque e aria. Esso migliora la fruizione di nuovi spazi pubblici a beneficio della popolazione residente.

Esso non produce alcunché di inquinamento.

Il nuovo complesso edilizio ad uso residenza e servizio pubblico proposti verrà realizzato tenendo conto della normativa vigente in materia di impatto acustico.

4 - VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICA

L'area di intervento del PII "Ex Polveriera" è classificata dalla Tav. n. 9 in scala 1:5000 della componente geologica allegata al PRG vigente come zona di "Classe di fattibilità 2, sottoclasse 2a/c":

Detta zona è regolata dalla seguente norma :

"

Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica.

Le aree ricadenti in questa classe possono essere interessate da modesti fenomeni di dissesto, come piccole frane superficiali o crolli localizzati o fenomeni alluvionali di scarso rilievo.

Si ritiene che per tutte le aree di classe "II" sulle quali è prevista una modificazione della destinazione d'uso o la costruzione di nuovi insediamenti, debbano essere condotte le necessarie indagini conoscitive.

Tali indagini dovranno evidenziare, sulla base della tipologia d'intervento, i mutui rapporti con la geologia, con la geomorfologia, con l'idrologia e l'idrogeologia del sito.

In relazione alle problematiche presenti si dovrà valutare pertanto la capacità portante dei terreni, le interferenze prodotte da eventuali scavi e/o riporti nei confronti della stabilità locale e generale dell' area ed in relazione al grado di permeabilità dei terreni, dovranno essere opportunamente valutati e dimensionati i sistemi di drenaggio, di raccolta e di smaltimento delle acque superficiali, occorrerà evitare lo scarico nel sottosuolo di reflui urbani e di sostanze inquinanti.

L'entità e il grado di dettaglio delle suddette indagini, saranno valutate sulla base dell'entità dell'intervento e a discrezione del professionista incaricato.

Le relazioni specialistiche dovranno comunque essere eseguite sia sui nuovi insediamenti singoli che in ambito di P.A., di P.L. o di P.LP.; l'area di studio dovrà estendersi per un intorno significativo rispetto all'intervento edificatorio proposto.

Sono esclusi da tale obbligo:

- gli accessori ai fabbricati (es: strutture non residenziali di supporto all'attività agricola con superficie fino a 15 mq). In ogni caso, anche per interventi di piccola entità come quelli sopra descritti, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la relazione geologica se riterrà che l'intervento possa interferire significativamente con edifici vicini o con le condizioni geologiche locali.
- gli interventi di manutenzione, recupero e/o restauro conservativo che non modifichino l'assetto statico del fabbricato stesso nei rapporti con il terreno di fondazione.

Sottoclasse 2a

Per quanto riguarda il territorio comunale ricadono nella sottoclasse 2a le aree poco acclivi che costituiscono il Pianalto dove non si è evidenziata l'esistenza di particolari fenomeni di dissesto in atto; in queste aree sono presenti terreni limo so argillosi che possiedono caratteristiche geotecniche variabili da punto a punto.

Nel caso della realizzazione di qualsiasi edificio in prossimità di una scarpata in detrito si ritiene opportuno il mantenimento di una distanza di sicurezza di almeno 10 metri dal ciglio se classificate in **classe 3** ed almeno 20 metri dal ciglio di scarpate in **classe 4**.

La creazione di tali zone di sicurezza garantisce dal fatto che si vada a modificare le condizioni naturali del pendio applicando un sovraccarico in prossimità del ciglio della scarpata.

Nel caso che si debba realizzare un edificio in prossimità del ciglio di scarpata o che si debbano effettuare scavi in corrispondenza della scarpata, sarà necessario effettuare indagini geognostiche mirate all'acquisizione diretta dei parametri geotecnici indispensabili per l'effettuazione di verifiche di stabilità che tengano in considerazione delle modificazioni indotte.

Per quanto riguarda i versanti, ricadono nella sottoclasse 2a le zone dove l'inclinazione del pendio è inferiore a 20-25°, è presente una sottile copertura detritico - eluviale e l'assetto strutturale del substrato roccioso risulta favorevole (stratificazione a reggipoggio o a traverpoggio mediamente inclinata).

Nel caso che la realizzazione dell'edificio comporti la formazione di un fronte di scavo a monte e/o ai lati (es: realizzazione di un edificio su un pendio inclinato, formazione di box e di locali interrati in fregio a edifici esistenti e magari di vecchia costruzione), si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità del pendio in relazione alla realizzazione del fronte di scavo previsto. Tali verifiche sono indispensabili per predisporre un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno da adottare preventivamente per evitare pericolosi franamenti del fronte di scavo e, soprattutto se in prossimità di edifici esistenti, non indurre lesioni nelle strutture adiacenti.

Sottoclasse 2c

Per quanto riguarda sia la vulnerabilità dell'acquifero più superficiale che l'interferenza della superficie freatica con l'edificazione, è stata attribuita a tale sottoclasse tutta l'area dove la falda è posta ad una profondità inferiore o uguale a 5 metri (bassa soggiacenza).

Occorre segnalare comunque che si tratta della falda più superficiale e non di quella principale.

A ridurre il grado di vulnerabilità di questa falda, contribuiscono positivamente i terreni limosi presenti con spessore metrico a partire dalla superficie topografica.

In tali zone si dovrà tenere in considerazione:

- la necessità di determinare la profondità alla quale si trova tale falda;

Comune di Gorle (Provincia di Bergamo)
Programma integrato di intervento "Ex Polveriera"

- *la riduzione della capacità portante dei terreni, per la presenza della superficie della falda a ridotta profondità;*
- *la necessità di dover realizzare opere di impermeabilizzazione nel caso siano previsti piani interrati;*
- *la necessità di adottare una particolare attenzione nel caso si debbano realizzare serbatoi e tubazioni interrate per lo stoccaggio di sostanze inquinanti.*

....."

5 – SERVIZI URBANI E RETI TECNOLOGICHE

Il PII "Ex Polveriera" prevede il potenziamento delle reti dei servizi tecnologici esistenti, anche se questi, essendo di recente realizzazione, sono già stati sovradimensionati in previsione di future espansioni della zona.

I nuovi allacciamenti sono schematicamente rappresentati nella Tav. 06 e saranno oggetto di successivo progetto esecutivo da approvare dalle competenti autorità.

6 – RELAZIONE ECONOMICA SULLA FATTIBILITA' DEL PROGRAMMA E CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE

La fattibilità del programma è garantita dalla partecipazione diretta del proprietario delle aree degli immobili Demanio dello Stato – Agenzia del Demanio, Filiale Lombardia, Sede Milano, e del Comune proponente il quale si impegna a realizzare o a far realizzare all'eventuale operatore privato le seguenti opere:

1. Opere di urbanizzazione primaria costituite principalmente da tutti i servizi tecnologici e di rete necessari per rendere edificabile la suddetta area;
2. Formazione di un parco pubblico in prosieguo a quello già esistente ed in adiacenza al cimitero comunale.

Le opere sopradescritte verranno realizzate secondo le prescrizioni contenute nella bozza di convenzione che il Comune andrà a stipulare successivamente con un eventuale operatore privato, oppure direttamente qualora intenda procedere alla costruzione di alloggi per edilizia sovvenzionata e/o convenzionata.

Il Programma risulta di notevole interesse e vantaggio pubblico anche se comporta un impegno economico iniziale da parte del Comune estremamente significativo. Tale impegno viene qui riassunto:

Ipotizzando di adottare nel comparto in oggetto:

Comune di Gorle (Provincia di Bergamo)
Programma integrato di intervento "Ex Polveriera"

- l'indice di fabbricabilità edilizia uguale a quello applicato al contesto edificato attiguo, pari a 0.8 mc/mq.;
- il valore dell'area in vincolo di rispetto cimiteriale di €/mq.20,00 ;
- il valore commerciale residenziale attuale al mc edificabile di €/mc. 230,00;
- il valore della monetizzazione degli standards urbanistici di €/mq. 50,00;
- il valore degli standards qualitativi di €/mc. 90,00;

risulta il seguente quadro economico indicativo:

Valore area in vincolo cimiteriale :		
mq. 5.000 x €/mq. 20,00 =	€	100.000
Valore volume edificabile :		
mq. 5000+500= mq. 5.500 x 0,8mc/mq =		
<u>mc.4.400 x €/mq. 230 =</u>	€	<u>1.012.000</u>
Totale	€	1.112.000

A dedurre:

Valore standards di P.R.G. da individuare o monetizzare:

mc. 4.400 x 26,5%= mq. 1.166 x €/mq. 50 =	€	58.300
-------------------------------------------	---	--------

Valore standard qualitativo (L.R. 12/05) :

<u>mc. 4.400 x €/mc 90 =</u>	€	<u>396.000</u>
------------------------------	---	----------------

Valore complessivo dell'area	€	657.700
------------------------------	---	---------

7 – COMPUTO ESTIMATIVO DI MASSIMA DELLE OO.UU.

PREVENTIVO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

DETERMINAZIONE COSTI UNITARI

1 - PARCHEGGIO E CARREGGIATA STRADALE

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo	1,00x1,00x0,60	mc	0,6	5,49	3,29
Massicciata	1,00x1,00x0,50	mc	0,5	22,75	11,38
Massicciata per rilev.>0,5	1,00x1,00x1,00	mc.	1	18,84	18,84
Preparazione fondo	1,00x1,00	mq	1	1,63	1,63
Fondazione bituminosa sp. Cm. 10	1,00x1,00	mq	1	9,4	9,4
Tappeto di usura sp. Cm. 3	1,00x1,00	mq	1	4,14	4,14
sommano					48,68
arrotondamenti					1,32
Totale				€/mq	50

2 - MARCIAPIEDI

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Marciapiede tronco di collegamento					
Scavo	1,00x1,00x0,30	mc	0,3	5,49	1,65
Massicciata	1,00x1,00x0,20	mc	0,2	22,75	4,55
Calcestruzzo per fondo spessore cm. 10	1,00x1,00	mq	1	10,01	10,01

Comune di Gorle (Provincia di Bergamo)
Programma integrato di Intervento "Ex Polveriera"

Tappeto di usura	1,00x1,00	mq	1	4,14	4,14
Scavo cordolo	1,00x0,30x0,20	mc	0,06	7,59	0,46
Cordolo in Cls vibrato 12/15x25		1 ml	1	21,22	21,22
sommano					42,02
arrotondamenti					0,98
Totale				€/mq	43

3 - FOGNATURA

(pozzetti di ispezione ogni 50 ml.)

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo pozzetto	1,20x1,20x3,00/50	mc	0,09	7,59	0,66
Pozzetto in CLS	01/01/50	cad	0,02	530,82	10,62
Prolunghe pozzetto h=25cm	01/09/50	cad	0,18	42,23	7,6
Chiusino in ghisa	180/50	Kg	3,6	1,91	6,88
Scavo	1,00x1,50x3,00	mc	4,5	7,59	34,16
Tubo in cls vibrato e verniciato Ø 80 cm		1 ml	1	96,42	96,42
Riempimento con mista di cava	1,00x1,50x2,40	mc	3,6	11,38	40,95
sommano					197,27
arrotondamenti					2,73
Totale				€/ml	200

4 - TOMBINATURA

(collegamenti trasversali ogni 25 ml.)

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo	7,00x1,00x1,20/25	mc	0,34	7,59	2,55
Tubo PVC ø 20	7,00x1,00/25	ml	0,28	24,87	6,96
Riempimento	7,00x1,00x1,20/25	mc	0,34	11,38	3,82
Caditoie	01/02/25	cad	0,08	107,1	8,57

**Comune di Gorle (Provincia di Bergamo)
Programma integrato di intervento "Ex Polveriera"**

Chiusini	2x80/25	Kg	6,4	1,91	12,22
Scavo	1,00x1,00x1,20	mc	1,2	7,59	9,11
Tubo cls Ø 40-60		1 ml	1	51,82	51,82
Riempimento	1,00x1,00x0,90	mc	0,9	11,38	10,24
sommano					105,29
arrotondamenti					0,71
Totale				€/ml	106

5 - ACQUEDOTTO E METANODOTTO

(pozzetti di ispezione ogni 80 ml)

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo pozzetto	1,00x1,00x1,00/80	mc	0,01	7,59	0,09
Pozzetto in CLS	01/01/50	cad	0,01	44,52	0,56
Chiusino in ghisa	120/80	Kg	1,5	1,91	2,87
Scavo	1,00x1,00x1,20	mc	1,2	7,59	9,11
Tubo in PEAD PN16 Ø 110 mm esterno	1,00x1,5	ml	1,5	24,53	36,8
Riempimento con mista di cava	1,00x1,00x1,20	mc	1,2	11,38	13,65
sommano					63,07
arrotondamenti					0,93
Totale				€/ml	64

6 - LINEA ELETTRICA E TELEFONICA

(pozzetti di ispezione ogni 80 ml)

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo pozzetto	1,00x1,00x1,00/80	mc	0,01	7,59	0,09
Pozzetto in CLS	01/01/80	cad	0,01	44,52	0,56
Chiusino in ghisa	120/80	Kg	1,5	1,91	2,87
Scavo	1,00x1,00x1,20	mc	1,2	7,59	9,11
Tubo in in PVC Ø 125-160		1 ml	1	11,03	11,03

**Comune di Gorle (Provincia di Bergamo)
Programma integrato di intervento "Ex Polveriera"**

Riempimento con mista di cava	1,00x1,00x1,20	mc	1,2	11,38	13,65
sommano					37,3
arrotondamenti					0,7
Totale				€/ml	38

7 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

(punto luce completo in opera ogni 30 ml.)

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Palo luce	01/01/33	cad	0,03	1000	33,3
Scavo linea	1,00x1,00x1,20	mc	1,2	7,59	9,11
Tube in PVC Ø 125		1 ml	1	11,03	11,03
Riempimento	1,00x1,00x1,20	mc	1,2	11,38	13,65
Cavo elettrico		1 ml	1	3,96	3,96
sommano					71,05
arrotondamenti					0,95
Totale				€/ml	72

8 - SISTEMAZIONE AREA A VERDE

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Formazione di prato	1,00x1,00	mq	1	13	13
Fornitura a dimora di piante	1/(10,00x2,50)	cad	0,04	150	6
sommano					19
arrotondamenti					1
Totale				€/mq	20

9 - PISTA CICLOPEDONALE

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo	1,00x1,00x0,30	mc	0,3	5,49	1,65
Massiciata	1,00x1,00x0,20	mc	0,2	22,75	4,55
Calcestruzzo per fondo spessore cm. 10	1,00x1,00	mq	1	10,01	10,01
Autobloccanti sp. Cm. 6	1,00x1,00	mq	1	19,88	19,88
Scavo cordolo	1,00x0,30x0,20	mc	0,06	7,59	0,46
Cordolo in Cls vibrato 12/15x25		1 ml	1	15,81	15,81
sommano					52,35
arrotondamenti					0,65
Totale				€/mq	53

DETERMINAZIONE DEI COSTI COMPLESSIVI

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

DESCRIZIONE	U.M.	Q.	C.U.	IMPORTO
Marciapiede	mq	339,000	43,00	14.577,00
Parcheggi	mq	1152,000	50,00	57.600,00
Fognatura	ml	325,000	200,00	65.000,00
Tombinatura	ml	80,000	106,00	8.480,00
Acquedotto	ml	328,000	64,00	20.992,00
Metanodotto	ml	329,000	64,00	21.056,00
Linea Elettrica	ml	299,000	38,00	11.362,00
Linea Telefonica	ml	300,000	38,00	11.400,00
Illuminazione pubblica	ml	269,000	72,00	19.368,00
TOTALE OO.UU. PRIMARIA				229.835,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

DESCRIZIONE	U.M.	Q.	C.U.	IMPORTO
Verde di P.R.G.	mq	4.751,000	20,00	95.020,00
Pista ciclopedonale	mq	837,000	53,00	44.361,00
TOTALE OO.UU. SECONDARIA				139.381,00
sommano				369.216,00
arrotondamenti				27.784,00
TOTALE OO.UU.				397.000,00
Spese tecniche			59.550,00	
IVA 10%			39.700,00	
Sommano			99.250,00	99.250,00
TOTALE GENERALE OO.UU.				496.250,00

Comune di Gorle (Provincia di Bergamo)
Programma integrato di Intervento "Ex Polveriera"

Riassumendo tutti i dati economici per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento comporterà un impegno finanziario di questo ordine:

Acquisizione area	€	657.700,00
Opere di Urbanizzazione	€	496.250,00
Spese generali e di gestione del PII	€	135.000,00
<i>sommano</i>	€	1.288.950,00

L'impegno finanziario così determinato potrà essere o non essere totalmente a carico dell'Amministrazione Comunale a seconda degli obiettivi strategici che Essa intende perseguire ed i margini di operatività che gli verranno concessi dalle varie leggi finanziarie dello Stato.

Resta comunque una valenza strategica importante l'acquisizione di un'area posta al centro dello sviluppo del paese che può caratterizzare e qualificare lo sviluppo urbano stesso.

Gorle, 11 febbraio 2009

(dott. arch. Edoardo GERBELLI)