



URBANISTICA

■ continua da pag. 9 - **Un programma integrato per Villa Ferranti**

Lo "standard qualitativo" e l'intervento di adeguamento di Villa Ferranti

Quando viene realizzato un Piano di Recupero (PR) o un Piano di Lottizzazione (PL), sono a carico del soggetto attuatore il pagamento al Comune degli oneri di urbanizzazione (o in alternativa la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scempro oneri) e la cessione dei cosiddette "aree standard" (se le aree non sono reperibili all'interno del perimetro del piano, le stesse vengono "monetizzate" dando una somma di denaro corrispondente al Comune).

Nei PII oltre agli oneri descritti sopra, è prevista anche la cessione al Comune, da parte del soggetto attuatore, del cosiddetto "standard qualitativo" che può essere dato sotto forma di cessione di aree, di soldi, di realizzazione di nuovi edifici pubblici, ecc. Ovviamente il privato non "regala" al Comune lo standard qualitativo, ma riceve in cambio qualcosa che, quasi sempre, corrisponde ad una maggiore volumetria di edificazione in deroga agli indici e agli azionamenti previsti dal Piano Regolatore Generale (PRG).

Nel caso specifico il Comune ha concesso alla società MECA S.r.l. una superficie di nuova edificazione pari a 1.032,43 mq come s.l.p. (superficie lorda di pavimento), che corrisponde ad una volumetria pari a 3.097,3 mc, da realizzare sempre in fondo alla Via Da Vinci unitamente alla volumetria demolita da recuperare. Attribuendo un valore di 2.800,00 €/mq (valore medio di mercato su Figino) alla s.l.p., ne risulta che il "ricavo" ipotetico del soggetto attuatore è di 2.890.804,00 €.

Chi conosce il mercato immobiliare sa che, normalmente, il "guadagno" (utile) che ne deriva si aggira su percentuali che vanno dal 20% al 30% del "ricavo". Nel caso specifico, il valore dello "standard qualitativo" da cedere al Comune è stato determinato considerando il 14% del "ricavo" (in poche parole si è diviso l'ipotetico "guadagno", pari al 28%, tra Comune e soggetto attuatore).

Quindi il valore dello "standard qualitativo" da cedere al Comune è pari, teoricamente, a € 433.620,00; in realtà è stato ceduto un valore superiore pari a 503.971,03 € con una differenza a favore del Comune di € 70.350,00.

Il valore di 503.971,03 € è stato ceduto sotto forma di:

- 3.346,88 mq di aree in cessione per un valore di 150.609,60€;
- 656,70 mq di aree private in cessione ad uso pubblico per un valore di 13.134,00 € (giardino sopra in garage interrati lungo Via De Gasperi);

- somma in denaro pari a 241.100,00 €;
- "monetizzazione" derivante da conguaglio aree standard pari a 29.112,30 €;
- opere di urbanizzazione primaria (realizzazione parco pubblico lungo Via De Gasperi) per un valore di 70.015,13 €.

I 270.212,30 € che verranno dati al Comune verranno utilizzati per i seguenti interventi:

- ripristino e sistemazione del viale dei cipressi (in fondo a Via Copernico) di accesso alla Villa Ferranti;
- realizzazione di un percorso pedonale che collega la Via Don Luigi Meroni all'area del mercato, in Via De Gasperi vicino alla Scuola dell'Infanzia, passando davanti al cancello che si trova dietro la Villa Ferranti e incrociando il termine del viale dei cipressi;
- sistemazione e adeguamento dell'edificio di Villa Ferranti.

Il cancello della Villa Ferranti resterà aperto durante la giornata per favorire i collegamenti pedonali con la Piazza Umberto I° e la Chiesa Parrocchiale.

Un progetto di più ampio respiro

Non si può pensare al comparto di Villa Ferranti senza pensare alla Piazza Umberto I° perché anch'essa fa parte del nucleo storico di Figino.

L'intervento sul comparto di Villa Ferranti è propedeutico e rientra in una progettualità più ampia tesa ad una futura pedonalizzazione di Piazza Umberto I°, ma per fare ciò bisogna creare prima le condizioni realizzando dei parcheggi intorno ad essa.

Sulle pagine di questo numero di "Informa Figino" si parla della creazione dei parcheggi lungo Via Don Luigi Meroni (di fianco alla ex esposizione) e, non a caso, sono vicini al futuro collegamento pedonale verso l'area mercato passando dietro il cancello di Villa Ferranti.

Intorno al comparto Villa Ferranti-Piazza Umberto I° ci saranno quindi tre parcheggi: uno già esistente ed è quello dell'area mercato, quest'anno verrà realizzato quello di fianco alla ex esposizione lungo Via De Gasperi e il terzo parcheggio è quello che, si spera, venga realizzato lungo Via Casnati.

Fatto questo, allora ci saranno finalmente le condizioni per "abbellire" e pedonalizzare Piazza Umberto I° riportandola al vecchio splendore, ma ciò verrà realizzato, spero, dalla prossima Amministrazione Comunale.

■ segue a pag. 13