

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Località Fontana di Papa

*PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO, ai sensi della
L.R. n.22/1997 e ss.mm.ii., in Variante al PRG
per la realizzazione di un edificio commerciale
su un terreno posto adiacente lo svincolo stradale
tra la S.R.207 (Via Nettunense) e la S.P.7/a
(Via Campoleone) nel Comune di Albano Laziale (RM)*



Progettazione

ENGINEERING

CIVIL INDUSTRIAL ENVIROMENTAL SAFETY

via Collefiorito, 2
00045 Genzano di Roma (RM)
Tel. e Fax 06/9398412

Progettista

Ing. Valter Giustiniani

Committente

Società ALEXANDER srl

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PROGETTO	LOTTO	ENTE	DOC.	REV.	FOGLIO	SCALA:
0577	00	000	00	00	00 DI 00	

REDAZIONE		FEBBRAIO 2021
VERIFICA		
APPROVAZIONE		

Progettazione :

G&G PROGETTI s.r.l.

Committente :

Società Alexander s.r.l.

Relazione Tecnica

Descrittiva dell'intervento

Programma Integrato d'intervento, ai sensi della L.R. n.22/1997 e ss.mm.ii. in variante al PRG per la realizzazione di un edificio commerciale su un terreno posto adiacente lo svincolo stradale tra la S.R.207 (Via Nettunense) e la S.P.7/a (Via Campoleone) nel Comune di Albano Laziale (RM)

Località Fontana di Papa – Albano Laziale (RM)

INDICE

1. PREMESSA	3
2. GENERALITA'	4
3. DATI URBANISTICI.....	4
STRUMENTO URBANISTICO ATTUALE DI PRG VIGENTE	4
STRUMENTO URBANISTICO DI PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG	5
4. PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (FG. 29_387 A E 29_387 B).....	6
IL PROGETTO DI INTERVENTO RICADE IN UN' AREA IL CUI RIFERIMENTO ALL' INTERNO DELLE N.T.A. DEL SOPRACCITATO PTPR SONO I SEGUENTI.	6
5. STATO DI FATTO (ANTE OPERAM)	7
6. STATO DI PROGETTO (POST OPERAM)	7
DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO.....	7
7. VERIFICHE DEGLI STANDARD URBANISTICI	8
STANDARD PUBBLICIDA CEDERE AI SENSI DEL D. M. 1444/68 ART.5 COMMA 2	8
<i>Standard pubblici da cedere per Intervento di edilizia Commerciale (D.M. 1444/68 art.5 comma 2):.....</i>	<i>8</i>
STANDARD AREE PUBBLICHE CEDUTE DA PROGETTO	9
VERIFICA STANDARD PARCHEGGI PRIVATI (L.R. 33/99 ART.19 E L.122/89 ART.41-SEXIES)	10
8. OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
9. OPERE COMPENSATIVE.....	12

1. PREMESSA

La definizione del presente progetto di Programma Integrato d'Intervento, ai sensi della L.R. n.22/1997, in variante al PRG vigente di Albano Laziale, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.2527 del 11/07/1973, deriva dalla sottoscrizione tra i proprietari, Sig. Carafa Jacobini Massimo e Sig.ra Maioli Manuela, e l'Amministrazione Comunale, nella quale la proprietà cede volontariamente l'area soggetta ad esproprio, per i lavori di completamento delle infrastrutture del Contratto di Quartiere I denominato "Due Comuni un obiettivo", mentre la pubblica amministrazione si impegna ad una trasformazione urbanistica di suddetta area con cubatura residenziale entro cinque anni dal 18-10-2010, ovvero dalla data di stipula. Allo scadere di tale termine, qualora l'ente comunale sia impossibilitato a legittimare, agli attuali proprietari del terreno in questione, la trasformazione urbanistica, questa dovrà pagare un importo di € 300.000,00. Ad oggi, non si è avuto nessun riscontro delle due ipotesi prospettate (variante urbanistica oppure pagamento dell' indennità di esproprio). Considerato la posizione strategica dell'area di intervento e visto l'andamento del mercato residenziale, si ritiene opportuno presentare una proposta di Programma Integrato d'Intervento per una cubatura commerciale.

Il soggetto privato trova all'interno del Programma Integrato d'Intervento la possibilità di realizzare un intervento di edilizia commerciale che prevede come opere compensative:

- 1) la cessione gratuita al Comune di tutte le aree oggetto di esproprio sopramenzionate, per la realizzazione dello svincolo stradale tra la S.R.207 "Via Nettunense" e la S.P.7/a "Via Campoleone" parte nel Comune di Albano Laziale e parte nel Comune di Ariccia;
- 2) la realizzazione nell'ambito del Territorio Comunale, di un'opera pubblica per un valore stimato pari a € 217.409,45.

Inoltre si precisa che l'intervento in oggetto risulta essere di basso impatto, in quanto prevede la realizzazione di un edificio commerciale avente moderata superficie coperta e moderata altezza (Superficie coperta edificio di 3.000,25 mq e altezza totale edificio di 8,42ml).

2. GENERALITA'

L'area oggetto dell'intervento è sita nel Comune di Albano Laziale nella località Fontana di Papa tra la strada regionale "Via Nettunense" e la strada provinciale "Via Campoleone", in prossimità del nuovo svincolo stradale che interessa proprio le sopra citate arterie viarie. Il lotto è costituito da un terreno prevalentemente pianeggiante di forma con inviluppo esterno di tipo trapezoidale, identificato al fg.28 particella n. 858 avente superficie pari a 9.293,00 mq. Il soggetto privato proponente l'intervento in oggetto è la Società Alexander s.r.l. con sede legale ad Aprilia (LT) in Via delle Margherite n.126, la quale risulta proprietaria dell' area come da Atto di Compravendita del 26/02/2020 Rep.n. 38.680 Racc.n. 13.960, registrato a Latina il 23/03/2020 al n.4656.

3. DATI URBANISTICI

Di seguito si riportano tutti i dati urbanistici relativi all' area oggetto dell'intervento.

Strumento Urbanistico attuale di PRG Vigente

L'area oggetto d'intervento, ad oggi risulta essere urbanisticamente destinata a zona agricola E, sottozona E2 "Agricola a 10.000" (terreni agricoli poco frazionati), così come previsto dal Piano Regolatore Generale, approvato da parte della Regione Lazio con D.G.R. n.2527 del 11/07/1973 e da parte del Comune di Albano Laziale con D.C.C. n.19 del 09/03/1976.

Zona "E" - AGRICOLA - (art.25 NTA)

Tale zona comprende il territorio Comunale con destinazione agricola del quale si intendono conservare sia la funzione particolare che l'aspetto caratteristico.

L'intera zona è divisa in tre sottozone:

- Sottozona E1 - Agricolo a 8.000 (terreni agricoli assai frazionati catastalmente);
- Sottozona E2 - Agricolo a 10.000 (terreni agricoli poco frazionati);
- Sottozona E3 - Agricolo a 30.000.

Sottozona E2 - AGRICOLA A 10.000 - (art.25 NTA)

In tale sottozona sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola alle seguenti condizioni:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| a) - lotto minimo edificabile | mq 10.000 |
| b) - indice di fabbricabilità fondiaria
(di cui soltanto lo 0,03 potrà essere utilizzato come massimo per uso abitazione) | mc/mq 0,05 |
| c) - altezza massima sul piano di campagna | m 7,50 |
| d) - distanza minima dai confini interni | m 5,00 |
| dalle strade | m 20,00 |

Strumento Urbanistico di proposta di Variante al PRG

Il progetto di Variante al PRG Vigente prevede la creazione di una nuova zona urbanistica destinata ad aree commerciali e servizi privati, denominata sottozona D3 “Centri commerciali e servizi privati”. In tale zona sarà consentita la realizzazione di edifici a carattere commerciale e direzionale con i seguenti parametri urbanistici:

- | | |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) - Lotto minimo edificabile (Superficie fondiaria) | mq 3.000,00 |
| b) - Rapporto massimo di copertura | 45% della superficie fondiaria |
| c) - Indice di fabbricabilità fondiaria | mc/mq 2,34 |
| d) - Indice di fabbricabilità territoriale | mc/mq 1,69 |
| e) - Altezza massima degli edifici | ml 10,00 |
| f) - Numero max. piani fuori terra | n. 2 |
| g) - Distanza minima dai confini interni | ml 5,00 |
| h) - Distanza minima dal filo stradale | ml 5,00 (strade con larghezza inferiore a ml 7,00)
ml 7,50 (strade con larghezza tra ml 7,00 e 15,00)
ml 10,00 (strade con larghezza superiore a ml 15,00) |

4. PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (Fg. 29_387 A e 29_387 B)

Il progetto di intervento ricade in un'area il cui riferimento all'interno delle N.T.A. del sopraccitato PTPR sono i seguenti.

Nella Tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio", l'area in oggetto viene individuata come Paesaggio agrario di rilevante valore (art. 24 NTA), ma che risulta essere influenzata dalla proposta comunale di modifica del PTP vigente (n.9 Ambito dei Castelli Romani), la quale, come evidenziato anche nella tavola 29_387_D, è espressa negli elaborati attraverso il codice identificativo 058003_P13.

La proposta comunale di modifica del PTP vigente n. 058003_P13, relativa alla variazione da zona AL3- zona agricola con rilevante valore paesistico e ambientale (area indicata con il toponimo Casale Ronca) - a Zona AL2 - aree edificate sature e di completamento -, nell'area interessata dall'intervento è stata respinta come riportato nell' allegato 3D.

Paesaggio di rilevante valore (art.24 NTA)

1. Il paesaggio di rilevante valore è costituito da porzioni di territorio caratterizzate dalla naturale vocazione agricola che conservano i caratteri propri del paesaggio agrario tradizionale.
2. Si tratta di aree caratterizzate da produzione agricola, di grande estensione, profondità e omogeneità e che hanno rilevante valore paesistico per l'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico.
3. In questo ambito paesaggistico sono comprese le aree in prevalenza caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata e le aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in relazione dell'estensione dei terreni.
4. La tutela è volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo.

Nella tavola B "Beni paesaggistici", sull'area oggetto dell'intervento non insistono vincoli di tipo paesistico, artistico, archeologico, etc..

Nella tavola C "Beni del Patrimonio naturale e culturale", l'area in oggetto è interessata dalla fascia di viabilità antica come bene del patrimonio culturale.

5. STATO DI FATTO (ANTE OPERAM)

L'area oggetto dell'intervento è ubicata nel Comune di Aprilia, al km. 10.800 dell S.R. 207 Via Nettunense, delimitata a nord-est e sud-est dallo svincolo stradale in fase di realizzazione tra la via Nettunense stessa e la S.P. 7/a via Campoleone, a nord-ovest da proprietà privata ed infine a sud-ovest dal fosso dell'Emissario di Nemi.

Attualmente il terreno si presenta piuttosto prevalentemente pianeggiante con un dislivello di quota rispetto alla viabilità pubblica. Ad oggi il terreno risulta coltivato a vigneto.

6. STATO DI PROGETTO (POST OPERAM)

Descrizione dell'intervento

L'intervento di variante riguarda la realizzazione di un edificio commerciale, di forma rettangolare avente dimensione di 55,00 ml x 54,55 ml, per una superficie coperta di mq 3.000,25, con altezza alla gronda di ml 5,02 (piano terra) e di ml 2,40 (piano mezzanino) ed uno sviluppo di volumetria pari a mc 15.627,41. L'edificio è costituito da un piano terra destinato prevalentemente ad attività commerciale con relativi servizi annessi e da un piano mezzanino, avente superficie lorda pari a 235,90 mq, destinato ad uffici, spogliatoi e servizi igienici dipendenti e locali tecnici.

Gli spazi esterni sono costituiti da un' area a parcheggio privato, posizionata sul piazzale antistante l'ingresso principale dell'attività commerciale, da un' area privata destinata allo scarico e carico merci posta nella parte retrostante e laterale dell'edificio, da zone a verde privato, da un' area a parcheggio pubblico a ridosso di quella privata e da zone a verde pubblico.

L'area a parcheggio pubblico (avente superficie di 2.309,00 mq), l'area a verde pubblico (avente superficie di 284,00 mq), per un totale di superficie pubblica pari a 2.593,00 mq, che sarà totalmente ceduta all'Amministrazione Comunale come standard ai sensi del D.M. 1444/68 art. 5 comma 2, oltre alla cessione gratuita della zona di proprietà privata antistante l'area oggetto d'intervento (avente superficie totale pari a 4.690,00 mq), che risulta già "espropriata" per la futura realizzazione dello snodo stradale sulla SR 207 (via Nettunense).

Di seguito si riportano i dati di progetto dell'intervento di Programma Integrato:

- Lotto di proprietà oggetto d'intervento (Superficie Territoriale) mq 9.293,00
- Superficie aree pubbliche cedute da progetto (parcheggio pubblico + verde pubblico) mq 2.593,00

- Lotto residuo di proprietà (Superficie fondiaria) mq 6.700,00
- Superficie coperta edificio da progetto mq 3.000,25
- Superficie lorda pavimentata edificio da progetto mq 3.236,15
- Altezza totale edificio da progetto ml 8,42
- Altezza gronda edificio da progetto ml 5,02 (piano terra)
ml 2,40 (piano mezzanino)

- Volumetria edificio da progetto mc 15.627,41
- Numero dei piani fuori terra edificio da progetto n. 1
- Distanza dai confini da progetto ml > 5,00
- Distanza dal filo stradale da progetto ml > 7,50

7. VERIFICHE DEGLI STANDARD URBANISTICI

STANDARD PUBBLICI DA CEDERE AI SENSI DEL D. M. 1444/68 ART.5 comma 2

Di seguito vengono riportate le verifiche delle superfici da assegnare ai vari standard urbanistici pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale, così come stabilito dal D.M. 1444/68 art.5 comma 2:

Standard pubblici da cedere per Intervento di edilizia Commerciale (D.M. 1444/68 art.5 comma 2):

- SUPERFICIE TOTALE LORDA PAVIMENTATA DA PROGETTO: 3.236,15 mq
(piano terra + piano mezzanino)

- DOTAZIONE STANDARD PUBBLICI DA SODDISFARE:

(0,80mq ogni 1,00mq di superficie lorda pavimentata)

Di cui:

* a parcheggio pubblico almeno il 50% (0,40 mq ogni 1,00mq di superficie lorda pavimentata)

* a verde pubblico la restante parte.

- SUPERFICIE TOTALE STANDARD PUBBLICI DA PREVEDERE: **2.588,92 mq**

Di cui:

* a parcheggio pubblico almeno 1.294,46 mq

* a verde pubblico la restante parte.

STANDARD AREE PUBBLICHE CEDUTE DA PROGETTO

Di seguito vengono riportate le superfici pubbliche, ai fini del D.M. 1444/68 art.5 comma 2, cedute all'Amministrazione Comunale previste nel progetto:

- Parcheggi pubblici da progetto :	2.309,00 mq
- Verde pubblico da progetto :	284,00 mq

TOTALE AREE PUBBLICHE CEDUTE : 2.593,00 mq

In relazione alla verifica degli standard pubblici si riporta la superficie totale delle Aree pubbliche cedute da progetto ai sensi del D.M. 1444/68 art.5 comma 2:

2.593,00 mq (da progetto) > 2.588,92 mq (da prevedere)

VERIFICA STANDARD PARCHEGGI PRIVATI (L.R. 33/99 art.19 e L.122/89 art.41-sexies)

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa sulla verifica delle superfici da assegnare a parcheggi privati, così come stabilito dalla L.R. 33/99 art.19 e L. 122/89 art.41-sexies:

VERIFICA DOTAZIONI DI AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO COME DA PRESCRIZIONI LEGGE REGIONALE N° 33 DEL 18/11/ 1999 (RELATIVA ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DELLA ZONA COMMERCIALE) E LEGGE N° 122 DEL 24/03/1989 ART. 41-SEXIES
-EDIFICIO COMMERCIALE -
L.R. 33/99 - ART.19 PUNTO 1 (AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PRIVATO)
AREA DI VENDITA = 2.495,00 mq x 1 = 2.495,00 mq SPAZI COPERTI APERTI AL PUBBLICO = 138,81 mq x 0,50 = 69,40 mq SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO DA PREVEDERE PER COMMERCIALE (L.R. 33/99) = 2.564,40 MQ
L. 122/89 - ART.41-sexies (AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PRIVATO)
VOLUMETRIA ZONA 1 DI SERVIZIO (Piano Terra) = 105,00 mq x 5,02 ml (h gronda) = 527,10 MC VOLUMETRIA ZONA 2 DI SERVIZIO (Piano Terra) = 8,00 mq x 5,02 ml (h gronda) = 40,16 MC VOLUMETRIA ZONA 3 DI SERVIZIO (Piano Terra) = 214,00 mq x 4,02 ml (h gronda) = 860,28 MC VOLUMETRIA ZONE 4 DI SERVIZIO (Piano Mezzanino) = 236,00 mq x 3,40 ml (h gronda) = 802,40 MC VOLUMETRIA TOTALE ZONE DI SERVIZIO (Piano Terra + Piano Mezzanino) = 1.427,54 mc (P.Terra) + 802,40 (P.Mezzanino) = 2.229,94 MC SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO DA PREVEDERE PER ZONE DI SERVIZIO (L.122/89)= 2.229,94 MC / 10 = 222,99 mq SUPERFICIE TOTALE A PARCHEGGIO PRIVATO DA PREVEDERE: 2.564,40 mq + 222,99 mq = 2.787,39 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO DA PROGETTO = 2.568,00 mq SUPERFICIE ZONA CARICO/SCARICO MERCI PRIVATA DA PROGETTO = 708,00 mq SUPERFICIE TOTALE PARCHEGGIO PRIVATO + ZONA CARICO/SCARICO MERCI PRIVATA DA PROGETTO = 3.276,00 MQ
L.R. 33/99 - ART.N° 19 PUNTO 2 (ALBERATURE DA PREVEDERE)
N° ALBERI DI ALTO FUSTO DA PREVEDERE: MINIMO N° 1 / 60 mq. DELLA SUPERFICIE ESTERNA A PARCHEGGIO PRIVATO DA PROGETTO SUPERFICIE ESTERNA DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO DA PROGETTO = 2.568,00 mq N° ALBERI DA PREVEDERE : 2.568,00 / 60 = 43 ALBERI N° ALBERATURE DA PROGETTO (SULL'AREA DI PROPRIETA' PRIVATA) : 43 ALBERI ≥ 43 ALBERI PRESCRITTI
NUMERO PARCHEGGI PRIVATI TOTALI DA PROGETTO= 75 POSTI AUTO NUMERO PARCHEGGI PRIVATI PER PERSONE DIVERSAMENTE ABILI DA PREVEDERE (1 ogni 50)= 2 POSTI AUTO NUMERO PARCHEGGI PRIVATI PER PERSONE DIVERSAMENTE ABILI DA PROGETTO= 4 POSTI AUTO
SUPERFICIE DA PROGETTO PREVISTA PER CIASCUN PARCHEGGIO DI SOSTA DI RELAZIONE = 2.568,00 mq : 75 = 34,24 mq > 20,00 mq PRESCRITTI (superficie esterna a parcheggio privato da progetto : numero posti auto da progetto)

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Descrizione delle opere di urbanizzazione

I lavori relativi alle infrastrutture afferenti all'intervento in oggetto consistono nell'esecuzione delle lavorazioni riportate nel seguito.

Lavori relativi al piazzale esterno a parcheggi:

- 1) scavi generali a bonifica del terreno vegetale e comunque approfonditi fino a raggiungere la quota di imposta dei rilevati ipotizzata al disotto dello strato di terreno argilloso presente in zona mediamente alto circa 50cm;
- 2) scavi parziali per la corretta impostazione dei manufatti portanti e per la formazione delle reti di servizi;
- 3) formazione di tutti i rilevati delle sedi stradali , i parcheggi opere inerenti e aiuole , dalla quota di imposta sino alla quota di progetto.

Lavori relativi alle opere impiantistiche:

- 4) condotta fognante di raccolta delle acque reflue con inerenti manufatti di completamento;
- 5) condotta fognante di raccolta delle acque meteoriche con inerenti manufatti di completamento;
- 6) opere relative all'impianto di telefonia;
- 7) opere relative alla rete di distribuzione gas;
- 8) opere relative alla rete di distribuzione energia elettrica;
- 9) impianto di illuminazione completa dei punti luminosi e linea di alimentazione con annessi quadri di comando;
- 10) opere relative alla realizzazione della rete idrica a servizio dell'area e collegata alla rete idrica comunale esistente.

9. OPERE COMPENSATIVE

La Società proponente, visto l'intervento in oggetto quale Programma Integrato ai sensi della L.R. n.22/1997 in variante al PRG vigente, per la realizzazione di un edificio commerciale, proporrà all'Amministrazione Comunale, come opere compensative:

- 1) la cessione gratuita al Comune di tutte le aree oggetto di esproprio, per la realizzazione dello svincolo stradale tra la S.R.207 "Via Nettunense" e la S.P.7/a "Via Campoleone" parte nel Comune di Albano Laziale e parte nel Comune di Ariccia;
- 2) la realizzazione nell'ambito del Territorio Comunale, di un'opera pubblica per un valore stimato pari a € 217.409,45.

Il tutto come riportato negli allegati A e B della presente relazione tecnica.

Allegati alla relazione tecnica:

-Allegato A e B (opere compensative)

Albano Laziale lì 24/02/2021

Il Progettista
(Ing. Valter Giustiniani)

ALLEGATO A

PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL PRG (Società ALEXANDER srl)				
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI PEREQUAZIONE PER VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI, CONSEGUENTI A VARIANTI URBANISTICHE	Superficie o Volume	Costo €/mq o €/mc	Valore €/mq o €/mc	Totale
Valore dei beni immobili realizzabili (Ricavi totali = Rt)				
	superficie (SUL)			
Privati: commerciali	3.236,15		1800,00	€ 5.825.070,00
Attrezzature o immobili Pubblici:				
Totale Ricavi	€ 5.825.070,00			
Costi alla realizzazione intervento: (Costi totali = Ct)				
Costo dell'area (Ca)= valore di mercato dell'area alle previsioni prima dell'intervento	superficie			
area oggetto d'intervento	9.293,00	25,00		€ 232.325,00
Costo dell'area (Ca)	€ 232.325,00			
Costo di costruzione (Cc)= costo realizzazione dell'intervento post Variante urbanistica				
	superficie (SUL)			
Intervento commerciale	3.236,15	836,50		€ 2.707.039,48
Costo di costruzione (Cc) totale	€ 2.707.039,48			
Oneri concessori (St)= oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo costo costruzione	Volume			
urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US)	15.627,41	30,30		€ 473.510,52
contributo costo costruzione	15.627,41	3,7		€ 57.821,42
Oneri concessori (St) totale	€ 531.331,94			
Spese tecniche e onorari (St)= compensi alle figure professionali coinvolte nell'intervento	€ 135.000,00			
Spese generali (Sg)= spese relative allo sviluppo dell'operazione immobiliare e pubblicità del prodotto	€ 394.420,69			
Totale Costi	€ 4.000.117,11			
Utile del promotore (Unp)= 20% dei Ricavi	€ 1.165.014,00			
Beneficio complessivo= Rt-Ct-Unp	€ 659.938,89			
Beneficio pubblico (opere compensative)	50%			€ 329.969,45
Beneficio privato	50%			€ 329.969,45

Albano Laziale 24/02/2021

Il tecnico
Ing. Valter Giustiniani

ALLEGATO B

PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL PRG (Società ALEXANDER srl)				
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI PEREQUAZIONE PER VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI, CONSEGUENTI A VARIANTI URBANISTICHE	Superficie	Costo €/mq o €/mc	Valore €/mq o €/mc	Totale
Beneficio pubblico (BP)				€ 329.969,45
Cessione Terreno espropriato (AE)	4.690,00		24,00	€ 112.560,00
Valore opera compensativa da realizzarsi (BP - AE)				€ 217.409,45

Albano Laziale 24/02/2021

Il tecnico
Ing. Valter Giustiniani