

COMUNE DI CAROBBIO DEGLI ANGELI
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE

ALLEGATO

PS/1

SETTEMBRE 2013

gruppo di progettazione:

COORDINATORE E URBANISTA: ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

AGRONOMI: DOTT. STEFANO D'ADDA E DOTT. MAURIZIO VEGINI

NATURALISTA: DOTT. GIAMBATTISTA RIVELLINI

GEOLOGO: DOTT. CLAUDIO TROVENZI

0. **PREMESSA**

1. **IL QUADRO CONOSCITIVO DEI SERVIZI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE**
 - 1.1 I criteri dell'indagine
 - 1.2 I servizi e le attrezzature esistenti
 - 1.3 Le reti dei sottoservizi
 - 1.4 Le attrezzature tecnologiche
 - 1.5 Gli impianti per le telecomunicazioni
 - 1.6 Gli elettrodotti
 - 1.7 Dotazione delle attrezzature esistenti

2. **LE PREVISIONI DI PROGETTO**
 - 2.1 Le proposte d'intervento
 - 2.2 Dotazione di servizi di progetto

3. **VERIFICA SULLA COMPATIBILITÀ ECONOMICA DEGLI INTERVENTI PREVISTI**
 - 3.1 Gli interventi a carico dell'Amministrazione comunale
 - 3.2 Risorse economiche

0. PREMESSA

Il Piano dei Servizi viene introdotto nella disciplina urbanistica della Lombardia con la LR 1/01. Diviene strumento obbligatorio e componente essenziale del nuovo sistema pianificatorio comunale con la promulgazione della nuova legge urbanistica regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Definito anche "Piano della città", acquista quindi valore di atto autonomo, ancorchè discendente dal Documento di Piano ed intimamente correlato con il Piano delle Regole, a riconoscimento della centralità delle politiche e delle azioni di governo connesse alle aree ed alle strutture pubbliche - o d'interesse pubblico o generale - e della dotazione ed offerta di servizi alla Comunità.

Attraverso l'introduzione del Piano dei Servizi viene operato un radicale ripensamento della nozione di standard urbanistico: da mezzo di attuazione astratto del principio di eguaglianza di tutti i cittadini (inteso come possibilità generalizzata di accesso alla stessa quantità indifferenziata di servizi), a strumento di programmazione, diretto a fornire una soluzione razionale e complessiva alle esigenze di qualità e, in generale, ai fabbisogni infrastrutturali dei Comuni, nonchè indirizzato alla necessità di costituire risposte articolate a bisogni differenziati.

Superato quindi il vecchio concetto di "standard urbanistico", viene dato spazio alla valutazione degli elementi qualitativi e di relazione che sottendono alla domanda della popolazione locale e posto l'accento sulla natura problematica, non oggettiva e non univoca di tale domanda, che può variare per le diverse componenti della società, sia nell'ambito della medesima comunità, sia all'interno delle varie comunità ubicate in territori diversi.

Il Piano dei Servizi rappresenta operativamente lo strumento per raggiungere requisiti consoni di vivibilità e di qualità urbana.

In tale prospettiva assume come oggetto d'approfondimento tutte le categorie di servizi, secondo un disegno di distribuzione sul territorio, basandosi su fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità del servizio.

Il Piano dei Servizi, basandosi sul quadro conoscitivo ed orientativo del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla base di eventuali ulteriori e specifiche indagini sulla situazione locale, provvede:

- ad inquadrare il Comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi;
- a formulare l'inventario dei servizi presente sul territorio;
- a confrontare l'offerta e la domanda di servizi per accertare lo stato degli stessi e individuarne eventuali carenze;

→ a determinare le azioni di progetto e le relative priorità.

Il Piano dei Servizi definisce pertanto le necessità di sviluppo ed integrazione delle attrezzature esistenti e le relative modalità d'intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata, sia alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio.

1. IL QUADRO CONOSCITIVO DEI SERVIZI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

1.1 I CRITERI DELL'INDAGINE

La compilazione del Piano dei Servizi ha preso avvio da un accurato rilievo dello stato di fatto. L'indagine si è mossa in due direzioni:

- la prima, tesa a catalogare le attrezzature che la prassi disciplinare consolidata porta ad inserire nelle categorie:
 - delle attrezzature d'interesse comune;
 - delle attrezzature scolastiche;
 - delle attrezzature religiose;
 - del verde attrezzato;
 - del verde per attrezzature sportive;
 - dei parcheggi;
- la seconda, finalizzata ad acquisire i dati conoscitivi sugli impianti di competenza locale, e quindi:
 - sulle reti dell'acquedotto, reti gas metano e della fognatura;
 - sulle attrezzature tecnologiche.

L'indagine è stata svolta sia mediante acquisizione di dati ed informazioni presso gli uffici competenti, sia con rilievi e sopralluoghi diretti.

Per quanto attiene le attrezzature principali, con l'esclusione delle aree a verde e dei parcheggi, si è altresì provveduto alla compilazione di specifiche schede.

Per ciascuna attrezzatura sono stati considerati:

- classificazione (tipologia attrezzature e servizi);
- localizzazione / nome (individuazione sul territorio);
- proprietà (individuazione tipologia di proprietà);
- gestione (individuazione tipologia di gestione);
- dati dimensionali (superficie lorda di pavimento e pertinenze);
- stato di conservazione (valutazione di struttura);
- servizi accessori presenti (valutazioni qualitative);
- fruibilità (valutazioni qualitative).

Le schede sono state compilate secondo le modalità previste dalla Circolare esplicativa della LR 1/01 (istitutiva del Piano dei Servizi), stante che la LR 12/05 non dà riferimenti di merito.

1.2 I SERVIZI E LE ATTREZZATURE ESISTENTI

Il quadro conoscitivo ricavato dalle analisi svolte mette in luce che la dotazione di servizi è complessivamente soddisfacente, se rapportata alla popolazione residente (abitanti n. 4.619 al 31 dicembre 2010), stante che si pone al di sopra della soglia minima dotazione/abitante prevista dal DM 1444/68 (18,00 mq/ab).

La situazione in essere, come meglio illustrata nei paragrafi che seguono, risulta complessivamente soddisfacente sotto il profilo quantitativo/qualitativo.

Le Schede d'indagine e di valutazione qualitativa relative alle principali attrezzature sono riportate nell'allegato PS/3 del Piano dei Servizi; la localizzazione delle aree per attrezzature e servizi ad oggi presenti sul territorio comunale è evidenziata dalla tav. PS/2 di rilievo.

La valutazione, nel caso specifico prettamente qualitativa, tiene appunto conto dell'evoluzione intervenuta da "standard urbanistico" a "servizio".

In una contingenza (che pare debba diventare sistemica) di riduzione dei bilanci comunali, la collaborazione pubblico-privato, diviene il punto di forza nella possibilità d'implementare e di migliorare l'offerta al cittadino (e ciò ovviamente a prescindere da qualsiasi valutazione di tipo meramente di "ragioneria urbanistica" tesa a far quadrare i "conti" del Piano).

In quest'ottica il Comune deve farsi carico di promuovere le iniziative, cercando di essere il più possibile vicino ai propri amministrati, per coglierne - e se possibile anticiparne - le necessità presenti e gli auspici insorgenti.

Nel merito delle diverse categorie di attrezzature emergono le seguenti valutazioni.

A) Attrezzature d'interesse comune

Dall'analisi risulta la presenza sul territorio di 8 attrezzature, per complessivi mq 22.384 di superficie. Sono ricomprese nei servizi alla persona - oltre al Municipio ed ai 3 Cimiteri - altre attrezzature quali: l'ufficio postale, la biblioteca comunale, l'ambulatorio pediatrico, la sala musicale, villa Riccardi e gli alloggi comunali.

Salvo villa Riccardi, relativamente alla quale occorre definire una strategia di ri-funzionalizzazione prima ancora che una pianificazione dell'investimento economico-finanziario, le restanti strutture si trovano in uno stato di conservazione/efficienza soddisfacente e consono agli utilizzi in atto.

In riferimento ai Cimiteri esistenti sul territorio comunale (Carobbio, S. Stefano, Ci-

cola), è da rilevare che il Comune - in ottemperanza alle disposizioni legislative di merito - è dotato del Piano regolatore cimiteriale, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 9 febbraio 2007. Le strutture - correttamente dimensionate - si trovano in buono stato di conservazione ed efficienza.

B) Attrezzature per l'istruzione primaria

Nel Comune di Carobbio degli Angeli è presente il polo scolastico di via Campo-longo-via Dante, per complessivi mq 13.571 composto da:

- scuola elementare;
- scuola media;
- palestra.

La scuola elementare è frequentata - nell'anno 2013/2014 - da 237 alunni; la struttura è dotata di refettorio, auditorium, locale infermeria e palestra. Questi stessi servizi sono utilizzati anche dalla scuola media, alla quale risultano iscritti - sempre per il 2013/2014 - 185 alunni.

Ad oggi il polo scolastico comunale risulta ben organizzato ed efficiente; non si evidenziano carenze di spazi didattici.

Sono in ogni caso già programmati, nel Piano triennale delle opere pubbliche, interventi di manutenzione straordinaria e di eliminazione di barriere architettoniche residue.

C) Attrezzature religiose

Sono state catalogate 22 attrezzature, per una superficie complessiva di mq 45.822.

Oltre alla chiesa parrocchiale di San Pancrazio Martire ed al connesso complesso oratoriale, rientrano nel novero delle attrezzature religiose la parrocchia di Santo Stefano Pro Martire, la parrocchia di San Pietro Apostolo a Cicola, l'oratorio, i campi sportivi, la sede delle associazioni, la sede degli Alpini, la scuola materna "Lino Previtali" a Carobbio, la scuola materna "SS. Cuori Di Gesù e Maria" a Cicola e le numerose santelle, distribuite in tutto il territorio.

Per l'anno 2013/2014 risultano iscritti 165 bambini a Carobbio e 59 bambini a Cicola.

Le strutture nel loro insieme, fatte salve eventuali necessità di puntuali interventi manutentivi, presentano un grado di conservazione e di efficienza complessivamente soddisfacente.

D) Verde attrezzato

Sono state censite 20 aree, per una superficie complessiva di mq 36.129, omogeneamente distribuite fra i nuclei abitati che costituiscono il Comune.

Al di là del dato quantitativo, che comunque deve ritenersi genericamente soddisfacente, non si può non rilevare la necessità d'individuare nuove aree a sostegno di domande localizzate.

E) Verde per attrezzature sportive

Le attrezzature sportive presenti sul territorio comunale sono 3:

- il centro sportivo comunale (mq 14.341);
- il golf club "la Rossera" - privato (mq 309.648);
- il ranch "Cascina del Sole" - privato (mq 45.828).

Il centro comunale abbisogna di un intervento di riqualificazione e di messa a norma sostanziale; l'investimento - solo parzialmente previsto dal Piano triennale delle opere pubbliche - dovrà essere programmato nel tempo, facendo ricorso alle risorse del bilancio comunale.

F) Parcheggi

Le aree a parcheggio censite sono 66, per una superficie totale di mq 51.370, di cui mq 19.549 (7 parcheggi) a servizio delle aree produttive. Le aree sono equamente distribuite all'interno del territorio comunale.

Dall'analisi dei fabbisogni è emerso peraltro l'auspicio di una distribuzione più capillare da porre al servizio delle diverse realtà - soprattutto residenziali - del tessuto insediativo comunale.

1.3 LE RETI DEI SOTTOSERVIZI

Come anticipato in sede di "Criteri dell'indagine", gli approfondimenti operati sono stati rivolti alle reti della fognatura e dell'acquedotto (entrambe gestite da Uniacque), del gas metano.

Le reti sono cartografate sulle tavv. PS/4.

Non si è ritenuto di approfondire la distribuzione delle reti dell'illuminazione pubblica, della telefonia e dell'energia elettrica, stante il regime specifico di concessione ad Enti terzi cui sono sottoposte. Al riguardo si è anche valutato che le eventuali necessità di estensione di queste ultime, normalmente legate alle zone di nuovo impianto, sono coperte dagli Enti erogatori in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di comparto, o comunque poste a carico dei soggetti che ne fanno richiesta.

Per quanto attiene la valutazione della compatibilità/efficienza delle reti dell'acquedotto e della fognatura, ci si è avvalsi della collaborazione di Uniacque, la quale - in sede di prima conferenza di Valutazione ambientale strategica (scoping) - ha depositato un documento da cui si evince la sostanziale funzionalità dell'impianto dell'acquedotto.

Per quanto attiene la rete di fognatura, Uniacque - con nota del 17 aprile 2013, pervenuta all'Ufficio Tecnico tramite posta elettronica - evidenzia che *"attualmente non vi è capacità residua disponibile al depuratore di Gorlago"*.

Pertanto qualsiasi intervento di nuova edificazione sul territorio relativo ad ambiti di trasformazione dovrà preliminarmente acquisire il parere di compatibilità dalla Società stessa.

1.4 LE ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Per quanto riguarda le attrezzature tecnologiche, individuate sulla tav. PS/2, è da evidenziare che nel Comune sono stati localizzati n. 4 siti, che complessivamente interessano mq 6.463. Tra le attrezzature sono compresi:

- l'area ecologica, posta in via Puccini;
- il pozzo Scurizzi, posto in via Puccini;
- n. 1 serbatoio dell'acquedotto, posto in via Fara;
- n. 1 serbatoio dell'acquedotto, posto in via Duria.

1.5 GLI IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI

Sul territorio comunale è localizzato un solo ripetitore - sul Monte S. Stefano - per la diffusione del segnale televisivo, pure individuato tra le attrezzature tecnologiche sulla tav. PS/2.

Il PdS, nel confermare l'esistente, pone rigidi limiti al posizionamento di nuovi impianti per telecomunicazioni e telefonia mobile.

1.6 GLI ELETTRODOTTI

Sulla tav. PS/2 sono altresì individuati sia gli elettrodotti di Terna ed Italgas che intersecano il territorio comunale, sia le relative "distanze di prima approssimazione - DPA".

Particolare attenzione è posta alle limitazioni connesse alla localizzazione di nuovi insediamenti - a qualsiasi destinazione - eventualmente realizzabili in prossimità degli elettrodotti.

Nel merito le Norme di riferimento stabiliscono che nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi e scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovrà essere rispettato - ai sensi della legge 36/2001 e del relativo Decreto attuativo - l'obiettivo di qualità di 3 microtesla previsto per il valore d'induzione magnetica dall'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003, nonché le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del Decreto medesimo e di cui - poi - al DMATTM del 29 maggio 2008.

1.7 DOTAZIONE DELLE ATTREZZATURE ESISTENTI

In termini dimensionali la dotazione comunale di servizi allo stato di fatto, rapportata alla popolazione residente al 31 dicembre 2010 pari a 4.619 abitanti, risulta dalla seguente tabella riepilogativa.

servizio	dotazione esistente mq	dotazione unitaria mq/ab
attrezzature scolastiche	13.571	2,94
attrezzature d'interesse comune	22.384	4,85
attrezzature religiose	45.822	9,92
parcheggi pubblici ⁽¹⁾	31.821	6,89
verde attrezzato per lo sport	14.341	3,10
verde attrezzato	36.129	7,82
TOTALE	164.068	35,52

⁽¹⁾ allo stato attuale sono stati rilevati ulteriori mq 19.549, posti a servizio delle attività economiche.

Al riguardo dei dati riportati si evidenzia che:

- la dotazione pro capite, pari a mq 35,52 per abitante, è di gran lunga superiore rispetto al parametro minimo di mq 18,00 per abitante previsto dal DM 1444/68, parametro minimo cui occorre ora riferirsi anche ai sensi della LR 12/05;
- le superfici, dettagliate per ciascuna attrezzatura od area, sono riportate sulla tav. PS/2 del Piano dei Servizi.

2. LE PREVISIONI DI PROGETTO

Per la determinazione della dotazione finale di aree ed attrezzature da destinare a servizi si è tenuto conto:

- della quantificazione risultante dall'indagine sullo stato attuale precedentemente descritta;
- delle attrezzature che i Piani attuativi in essere (già convenzionati o comunque in itinere) mettono a disposizione;
- delle nuove localizzazioni di progetto;
- delle previsioni derivanti dai futuri Piani attuativi, in relazione alle aree già individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano.

Non sono state prese in considerazione - nel dimensionamento finale - le aree che gli Ambiti di trasformazione dovranno localizzare al loro interno, in aggiunta a quelle già eventualmente localizzate dal PGT, stante la connessa possibilità di una loro monetizzazione.

L'Amministrazione comunale, per favorire il concorso sinergico tra risorse pubbliche e private nella realizzazione di servizi d'interesse pubblico o generale, ha determinato di avvalersi della facoltà istituita con l'art. 11 della LR 12/05, attivando le procedure della *compensazione urbanistica*.

In particolare, per quanto attiene la *compensazione*, il PGT stabilisce che:

- gli Ambiti di trasformazione reperiranno, in termini di principio e fatte salve specificazioni diverse, una quota di aree per servizi od attrezzature d'interesse pubblico aggiuntiva rispetto a quella canonicamente dovuta per legge. Ove specificatamente acconsentito, tale quota potrà - in sede di convenzionamento del connesso Piano attuativo - essere monetizzata in tutto od in parte; l'importo di monetizzazione potrà essere utilizzato per l'esecuzione di opere pubbliche, sulla base di specifici accordi convenzionali;
- nelle zone di nuova edificazione del tessuto urbano consolidato, sia residenziale che plurifunzionale, nonchè nei lotti liberi o liberabili, contestualmente agli interventi edificatori dovrà essere realizzata (in aggiunta agli oneri concessori dovuti per legge e regolamento) una quota di opere (prevalentemente parcheggi pubblici) da porre al servizio della Comunità. La tipologia delle opere e le relative quantità saranno definite, laddove previsto, dai relativi apparati applicativi o normativi.

La volontà connessa l'opzione attivata, di forte impatto sulle modalità di gestione ed attuazione delle azioni indotte dal PGT, tende espressamente a far beneficiare la Comunità intera di parte della plusvalenza derivante dalla rivalutazione fondiaria, operata dal PGT, con la riclassificazione a scopi edificatori delle aree interessate.

L'obiettivo perseguito, teso all'innalzamento del livello qualitativo delle attrezzature e delle infrastrutture da porre al servizio di tutti i cittadini, ha una chiara valenza pubblica e sociale, consentendo di ricondurre al territorio - almeno in parte - quanto fino ad oggi costituiva vantaggio esclusivo dei proprietari delle aree.

Un'ultima considerazione di carattere generale.

Si è già fatto rilevare - in apertura alla presente Relazione - come il Piano dei Servizi (ma a livello complessivo il Piano di governo del territorio) sia improntato a promuovere la qualità degli interventi, in luogo della quantità intrinseca a molti Piani regolatori generali (soprattutto di vecchia generazione, fino a tutti gli anni 90 del secolo scorso).

Ora, è da sottolineare come le scelte discendenti dal presente Studio sono allineate a tale principio.

2.1 LE PROPOSTE D'INTERVENTO

Nella definizione del nuovo sistema dei servizi - in termini di proiezione d'intenti - occorre tener conto dei seguenti criteri:

- individuare gli ambiti di rilievo primario, nei quali prevedere la localizzazione delle nuove attrezzature di respiro almeno comunale;
- demandare alla fase attuativa dei nuovi insediamenti la risoluzione delle problematiche relative al fabbisogno direttamente indotto;
- ritagliare nuovi spazi all'interno dell'abitato, anche minimi, in modo da elevarne la dotazione relativa.

La situazione complessiva finale è evidenziata dalla tav. PS/5 "Tavola della disciplina delle aree".

Stante la buona situazione complessiva dei servizi già presenti sul territorio, illustrata dalle Schede d'indagine e sintetizzata al paragrafo precedente, si è ritenuto che in sede di progetto dovessero essere privilegiati interventi di scopo. Tesi quindi al miglioramento qualitativo di situazioni ben definite e localizzati in comparti urbani oggetto di trasformazione.

Prendono quindi corpo 17 nuove iniziative, distribuite in 13 parcheggi e 4 aree a verde attrezzato.

Gli obiettivi, preso ovviamente atto delle note difficoltà del bilancio comunale (che non è pensabile - realisticamente - che si attenuino a breve/media scadenza), sono legati sia al soddisfacimento di carenze specifiche, sia all'implementazione di dotazioni base in luoghi strategici.

Ci si riferisce - nello specifico - al grande parco urbano (oltre 2 ettari) previsto a margine di via Gavazzoli, in fregio al fiume Cherio. Ma anche alla diffusione capillare dei nuovi parcheggi.

Una strategia nuova e fortemente attuale: evitare inutili iperbole non realizzabili, ma interpretare i bisogni e trasformarli in azioni realisticamente concretizzabili.

Nel merito delle diverse categorie di attrezzature si segnalano le previsioni progettuali di maggior rilievo.

A) Attrezzature d'interesse comune

Da un punto di vista localizzativo non sono previste nuove attrezzature.

L'obiettivo di merito dovrà concentrarsi - in proiezione - sull'ipotesi di sistemazione della villa Riccardi per realizzare il nuovo municipio ed, a cascata, sul riuso della sede attuale per scopi sociali. Il tema, a causa delle note ristrettezze di bilancio, deve essere rimandato nel tempo, ancorchè possa essere fin da subito impostato a livello programmatico e d'ipotesi di fattibilità.

B) Attrezzature scolastiche

Allo stato dei fatti non sono previste nuove attrezzature comunali, oltre a quella di via Campolongo-via Dante.

È peraltro da rilevare che il servizio di scuola materna è assolto dalle strutture di Carobbio (polo Lino Previtali) e di Cicola (SS. Cuore di Gesù e Maria), di proprietà delle relative Parrocchie.

C) Attrezzature religiose

Allo stato dei fatti non si è a conoscenza di fabbisogni di nuovi spazi od attrezzature specificatamente finalizzate.

Interventi specifici, al di là di eventuali necessità emergenti per la sistemazione delle attrezzature esistenti, dovranno essere proposti dagli Enti ecclesiastici e saranno valutati nel merito, in funzione di compatibilità complessive di volta in volta verificate.

D) Verde attrezzato

E' prevista la localizzazione di n. 4 nuove aree a verde attrezzato, per un totale di mq. 36.231. Di queste, due aree - per complessivi mq 5.816 - sono di competenza comunale; le restanti due - per complessivi mq 30.445 - verranno realizzate nell'ambito di Piani attuativi, prevalentemente nella zona a margine del fiume Cherio, ad ovest di via Gavazzoli.

E) Verde per attrezzature sportive

Allo stato dei fatti l'Amministrazione comunale non ritiene di dover individuare nuovi spazi per future localizzazioni.

Va peraltro programmato - a breve - un intervento di riqualificazione complessiva del Centro sportivo esistente in via Campolongo-via Donizetti.

F) Parcheggi

È prevista l'individuazione di n. 13 nuove aree, per complessivi mq 8.303, ben distribuite sull'intero sistema dell'urbanizzato comunale.

Tutte le nuove aree sono poste a servizio del comparto residenziale. Delle stesse, 10 aree (mq 6.861) sono di competenza comunale; le restanti 3 (mq 1.442) saranno realizzate in sede di Piano attuativo o di Permesso di costruire convenzionato.

2.2 DOTAZIONE DI SERVIZI DI PROGETTO

La dotazione finale di servizi viene rapportata al dimensionamento residenziale teorico definito dal Documento di Piano.

La proiezione, formulata al 2020, dà luogo alla seguente tabella.

abitanti al 31 dicembre 2010	n. 4.619
di teorico insediamento di PGT	n. 1.121
abitanti teorici al 2020	n. 5.740

In termini quantitativi la dotazione finale di servizi corrispondente risulta:

servizio	esistente mq	DOTAZIONE		dotazione unitaria mq/ab
		di progetto mq	totale mq	
attrezzature scolastiche	13.571	-	13.571	2,36
attrezzature d'interesse comune	22.384	-	22.384	3,90
attrezzature religiose	45.822	-	45.822	7,98
parcheggi pubblici ⁽¹⁾	31.821	8.303	40.124	6,99
verde attrezzato per lo sport	14.341	-	14.341	2,50
verde attrezzato	36.129	36.261	72.390	12,61
previsti da PA in corso ⁽²⁾	-	31.765	31.765	5,53
TOTALE	164.068	76.329	240.397	41,88

⁽¹⁾ sono considerati solo i parcheggi effettivamente a servizio della residenza e delle attività ad essa complementari;

⁽²⁾ sono computati unicamente i servizi relativi ai PA in corso a destinazione residenziale.

Nel merito si rileva che:

- la dotazione pro capite finale è decisamente superiore rispetto al parametro minimo di mq 18,00 per abitante previsto dal DM 144/68, parametro minimo cui occorre ora rifarsi anche ai sensi della LR 12/05;
- i dati superficiali di dettaglio di ciascuna area sono desumibili nelle tabelle riportate sulla tav. PS/5 di Piano dei Servizi;
- le prospettive, realistiche, sono orientate verso l'attuabilità delle azioni prefigurate, pur all'interno di un disegno a medio termine (10 anni);
- per quanto attiene le attrezzature da realizzare in regime di compensazione urbanistica, non si è provveduto alla localizzazione nè cartografica, nè dimensionale, rimandando le stesse alla definizione dei singoli progetti; la relativa attuazione implementerà ulteriormente in senso qualitativo/quantitativo il sistema dei servizi esistente e prefigurato con il PGT.

3. VERIFICA SULLA COMPATIBILITÀ ECONOMICA DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Si è già argomentato come, attraverso il convenzionamento dei Piani attuativi e la compensazione urbanistica, parte degli oneri d'acquisizione delle aree e di realizzazio-

ne delle attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico possano essere posti a carico dei soggetti attuatori degli interventi.

Fanno in ogni caso capo all'Amministrazione comunale le previsioni espressamente deputate, fermo restando che - in sede di contrattazione futura - anche le opere pubbliche di competenza potrebbero essere accollate ad operazioni specifiche, in sinergia con promotori privati.

3.1 GLI INTERVENTI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Le opere determinate dal Piano dei Servizi riguardano:

- A) la realizzazione di n. 10 parcheggi pubblici, per complessivi mq 6.861;
- B) la realizzazione di n. 2 attrezzature a verde attrezzato per complessivi mq 5.816.

La spesa connessa, determinata ovviamente in termini parametrici, risulta complessivamente pari a € 976.900,00, così articolati:

→ parcheggi (mq 6.861 x €/mq 100,00) =	€ 686.100,00
→ attrezzatura del verde (mq 5.816 x €/mq 50,00) =	€ 290.800,00
	<hr/>
→ totale	€ 976.900,00

Nel costo delle attrezzature è compreso l'onere d'acquisizione delle aree relative.

3.2 RISORSE ECONOMICHE

I finanziamenti disponibili od attivabili per la realizzazione delle opere descritte possono derivare da:

- contributi di concessione;
- monetizzazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico;
- disponibilità di bilancio e capacità d'assunzione di mutui dirette dell'Amministrazione comunale.

Non vengono prese in considerazione altre risorse attivabili con il coinvolgimento di operatori economici privati, attraverso accordi di programma, project financing od altri strumenti attuativi o finanziari idonei allo scopo.

Pare utile una considerazione sul tema degli oneri di urbanizzazione.

Con l'entrata in vigore della LR 12/05, ed a seguito dell'approvazione del Piano dei Servizi, ai Comuni è data la facoltà di svincolarsi dal meccanismo vigente, che collega l'importo applicabile ai parametri di riferimento emanati dalla Regione Lombardia.

La tabulazione può ora essere effettuata in relazione agli investimenti previsti a livello di singola realtà locale dal Piano dei Servizi.

Ne discende che la strutturazione degli importi dovuti può essere riformulata, tenendo presente che:

- a livello d'infrastrutturazione primaria le zone dell'urbanizzato consolidato possono ritenersi correttamente servite; i fabbisogni indotti dalle nuove realizzazioni devono essere posti a carico dei singoli attuatori;
- il futuro qualitativo si gioca massimamente sull'implementazione dei servizi alla persona e quindi sulle urbanizzazioni secondarie e sugli oneri collegati;
- la tendenza, che si farà regola nel breve periodo, a realizzare edifici ad alta efficienza energetica ed a basso impatto ambientale (bioedilizia, ecosostenibilità, ...) deve essere sorretta da adeguati sostegni fiscali, che a livello locale non possono che concretizzarsi attraverso una rimodulazione al ribasso dei contributi di costruzione.

Le risorse considerabili per l'esecuzione delle opere previste sono:

A) contributi di concessione

Nell'ultimo quinquennio gli introiti correlati alle iniziative immobiliari sono stati:

anno	introito (€)
2008	603.112,74
2009	603.223,84
2010	227.234,50
2011	96.781,80
2012	151.706,58

La media annua, pari a € 336.411,89, non dà ovviamente un quadro reale della situazione.

La grave crisi economica che viviamo ha colpito duramente il settore delle costruzioni a partire dal 2009, come dimostra il brusco calo degli introiti.

Auspiciando un'inversione della tendenza economica in atto, e pur tenuto conto che l'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico di norma coincide con un impulso dell'attività edilizia, s'ipotizza per il decennio prossimo un incasso prudenziale tarato su un importo annuo di € 200.000,00 per complessivi € 2.000.000,00.

È evidente che la stima è assolutamente prudenziale; non possiamo che auspicare che il settore edilizio riprenda vigore (pur senza raggiungere i picchi del decennio trascorso) e che conseguentemente la stima possa essere rivista al rialzo;

B) disponibilità correnti di bilancio ed assunzione di mutui

le disposizioni attuali sulla finanza locale consentono l'assunzione di mutui fino al 4% del bilancio comunale (che si assesta su un importo totale di circa €

3.000.000,00 annui); ne discendono risorse disponibili di circa €/anno 120.000,00.

Si ritiene pertanto che nel decennio possano essere messi a disposizione ulteriori finanziamenti per circa € 1.200.000,00.

Le risorse complessivamente disponibili od attivabili nel decennio prossimo per opere pubbliche risultano conseguentemente:

– per contributi concessori	€	2.000.000,00
– a carico del bilancio comunale	€	1.200.000,00
		<hr/>
– totale	€	3.200.000,00

L'importo finale, di gran lunga superiore agli investimenti previsti al paragrafo 3.1, consente di affrontare con relativa tranquillità l'attuazione delle previsioni formulate dal PGT in tema di attrezzature pubbliche.

L'importo residuo nella disponibilità dell'Amministrazione potrà comunque essere incanalato verso opere di manutenzione e miglioria delle attrezzature esistenti, nel rispetto dell'enunciato fondamentale connesso la volontà di elevare costantemente nel tempo l'offerta qualitativa di servizi alla Comunità locale.