



COMUNE DI AREZZO
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Direzione Servizi per il Territorio
Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Piano
Regolatore
Generale
2003**

**Piano
Complesso
di Intervento**

Fattibilità

economica e finanziaria

Cittadella degli affari

ASI 3.3

PRG

ID: ASI_3_3_FAT_APP

Adozione:

Approvazione:

VOL.

D.C.C. n. 45 del 28/03/2011

D.C.C. n. 102 del 20/10/2011

Il Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

l'Assessore
Stefano Gasperini

Il Responsabile del Procedimento
arch. Marco Carletti

I progettisti
arch. Fabrizio Beoni
ing. Paolo Frescucci

Gruppo di Progettazione

arch. Omero Angeli
ing. Roberto Bernardini
sig.ra Patrizia Gallo
dott.ssa Marzia Gioni
dott. Fabio Nardi
dott. Vincenzo Oliva
dott.ssa Annalisa Romizi
arch. Giulio Romano

Il garante della comunicazione
dott.ssa Cecilia Agostini

COMUNE DI AREZZO
Area Assetto del Territorio

A.S. I. 3.3
Cittadella degli Affari

Progetto di Piano Complesso d'intervento

La disciplina della perequazione

Fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni

**Programmazione
delle risorse finanziarie del comune**

I N D I C E

Finalità

Capo 1: Richiami legislativi, regolamentari, normativi e atti

Capo 2: La disciplina della perequazione

- 2.1 Il principio e le regole per l'operatività
- 2.2 Individuazione di criteri parametri e quantità
- 2.3 Lo strumento della perequazione urbanistica applicato alle aree di trasformazione
- 2.4 Elementi di calcolo perequativo
- 2.5 Ricomposizione fondiaria

Capo 3: Fattibilità economico finanziaria

- 3.1 Il rapporto tra il dimensionamento del piano e la rendita fondiaria
- 3.2 Criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica
- 3.3 Definizioni

Capo 4: Perequazione, fattibilità economico finanziaria, programmazione risorse del comune

- 4.1 Premesse
- 4.2 Parametri dimensionali di progetto
- 4.3 Indice perequativo
- 4.4 Parametri economici e tabelle riepilogative: 1° scenario
- 4.5 Parametri economici e tabelle riepilogative: 2° scenario
- 4.6 Determinazione del Plus valore

FINALITA'

A seguito Delibera del Consiglio Comunale n. 173 del 25/9/2008 «Modalità di attuazione delle previsioni contenute nel piano strutturale: Atto di indirizzo» e Delibera della Giunta Comunale n. 129 del 24/2/2010, con la quale è stata individuata, tra gli interventi da definire con priorità, l'area strategica di intervento (a.s.i.) 3.3 del piano strutturale, denominata Cittadella degli Affari, la Giunta Comunale con atto n. 615 del 21/09/2010 ha approvato l'avvio, ai sensi dell'articolo 15 e dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale n. 1/2005, del procedimento di formazione del piano complesso di intervento della a.s.i. 3.3 denominata Cittadella degli Affari.

Il presente studio si colloca nell'ambito della redazione del progetto di Piano Complesso d'Intervento - ex art. 56 della L.R. 01/2005 per la trasformazione dell'Area Strategica d'Intervento prevista dal P.S. e dal R.U. all'interno dello Schema Direttore S.D.03 "La parhway", che richiede l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati;

In particolare con il presente studio si intende individuare e definire nell'ambito del progetto di Piano Complesso d'Intervento (P.C.I.) :

- la disciplina della perequazione urbanistica;
- la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste;
- elementi relativi alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;

conformemente a quanto stabilito all'Art. 56 e 60 della L.R. 03.01.2005 n.1 e all'Art. 16 del Regolamento Regionale D.P.G.R. 09.02.2007 n. 3/R.

CAPO 1

RICHIAMI LEGISLATIVI REGOLAMENTARI NORMATIVI e ATTI

LEGGE REGIONALE 03.01.2005 N. 1

Art. 56 - Piani complessi d'intervento

1. Il comune, in conformità col piano strutturale, può adottare il piano complesso per le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati; per l'attuazione delle previsioni del piano strutturale di cui all' articolo 53 , comma 4, lettera b), il ricorso a tale piano è obbligatorio.
2. Il piano complesso d'intervento individua e definisce:
 - a) le risorse del territorio utilizzate;
 - b) la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del regolamento urbanistico;
 - c) la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;
 - d) le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;
 - e) la disciplina della perequazione di cui all' articolo 60 ;
 - f) i beni eventualmente da espropriare;
 - g) gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.
3. Il piano complesso di intervento si avvale della valutazione integrata.

Art. 60 - Perequazione

1. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.
2. La distribuzione dei diritti edificatori è effettuata in base alle limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio.
3. La distribuzione dei diritti edificatori di cui al comma 2 tiene conto anche delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore.

REGOLAMENTO D.P.G.R. 09.02.2007 N. 3/R

Art. 16 - Disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica

1. La disciplina della perequazione urbanistica persegue gli obiettivi individuati dal piano strutturale e dagli altri strumenti della pianificazione territoriale ed è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.
2. Gli ambiti urbani o territoriali soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica sono individuati dai comuni con il regolamento urbanistico o con i piani complessi di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal piano strutturale.
3. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il regolamento urbanistico, o il piano complesso di intervento, individuano specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:
 - a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
 - b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
 - c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
 - d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
 - e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

4. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE adott. DEL C.C. 181/2009

Studio sulla applicazione della perequazione, compensazione e crediti edilizi

2. PROPOSTE DI NORMATIVA

Di seguito si riportano degli esempi di normativa riferiti a perequazione, compensazione, crediti edilizio. La finalità è quella di ragionare con Progettista e Uffici tecnici del tematismo in generale ed eventualmente inserire la norma generale anche se la sua applicazione specifica rientra nell'art. 105 del RU e nelle singole AT.

Art..... – Modalità applicative della perequazione urbanistica

Per perequazione urbanistica si intende l'esercizio del diritto di edificare, tramite l'attribuzione di oneri e vantaggi secondo i principi di equità, imparzialità e buona amministrazione.

Nelle zone territoriali omogenee edificabili tutti i proprietari dividono, in proporzione alla loro quota di proprietà [al valore commerciale degli immobili, i costi di urbanizzazione e la potenzialità edificatoria.

Per consentire al Comune di garantire la compensazione urbanistica ed i crediti edilizi, ogni PUA ed ogni strumento di pianificazione negoziata, interessanti una superficie territoriale maggiore di 5.000 mq., dovranno prevedere la cessione gratuita da parte del soggetto attuatore al Comune di una superficie minima pari al 30% dell'area complessiva edificabile, oltre agli standard previsti.

In luogo della cessione della superficie minima pari al 30% potrà essere ceduto il controvalore, ove l'Amministrazione lo ritenga opportuno.

Il Comune potrà utilizzare la superficie ceduta in sua proprietà per la realizzazione di opere pubbliche o per garantire le compensazioni urbanistiche ed i crediti edilizi di cui ai successivi articoli.

Potrà, altresì, immettere dette aree sul libero mercato, previa perizia di stima, che accerti la congruità del prezzo di cessione e previa procedura di evidenza pubblica per la scelta dell'acquirente.

La cessione a titolo gratuito da parte dei soggetti attuatori, a fini perequativi, delle aree dovrà avvenire a beneficio del Comune o di una Società di capitali dallo stesso partecipata in misura totalitaria o prevalente, deputata alla gestione, acquisto ed alienazione degli immobili comunali e dei crediti edilizi, nonché della capacità edificatoria in sede di compensazione.

Art. ... – Modalità applicative dei crediti edilizi

Per consentire gli interventi di riqualificazione in generale (a titolo esemplificativo: ambientale, paesaggistica ed urbanistica) il Comune può riconoscere crediti edilizi a fronte della demolizione e del trasferimento da parte del proprietario delle opere qualificate incongrue e individuate come tali nel R.U.

Con apposita convenzione, avente natura di accordo sostitutivo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990, il Comune ed il proprietario delle opere incongrue regolano la quantificazione del credito edilizio, la z.t.o. di proprietà comunale (o della Società comunale, di cui all'art. precedente) dove il credito edilizio può essere speso ed entro quale termine.

La convenzione deve essere redatta per atto pubblico, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Laddove motivate ragioni di rilevante interesse pubblico inducano il Comune a modificare la destinazione urbanistica delle aree di proprietà (sua o della Società di cui all'art. precedente) tramite variante al RU, prima del decorso del termine entro il quale il credito edilizio può essere speso, l'Amministrazione deve garantire al creditore il risarcimento per equivalente, ovvero deve mettere a disposizione un'altra area dove potere il creditore realizzare il proprio credito edilizio.

La scelta tra le due opzioni testé citate rappresenta una facoltà del creditore, da esercitare entro 60 giorni dal ricevimento della notificazione dell'atto con il quale il Comune richiede l'esercizio dell'opzione.

In difetto di scelta entro il termine indicato, il Comune è libero di riconoscere il risarcimento per equivalente ovvero di trasferire il credito edilizio sulla nuova area.

Il titolare del credito edilizio può liberamente cederlo a terzi, curando di riportare, nell'atto pubblico di cessione, la quantità del credito, la z.t.o. dove può essere speso ed il termine entro il quale ciò deve avvenire e curando altresì di notificare il Comune dell'avvenuta cessione, ai fini di cui al comma successivo.

Il Comune tiene un registro con l'annotazione di tutti i crediti edilizi, dei loro titolari, delle zz.tt.oo. dove possono essere spesi e del termine entro il quale possono essere spesi, nonché di ogni variazione soggettiva od oggettiva dei crediti edilizi.

Il Comune nel quantificare il credito edilizio deve considerare il valore dell'immobile, i costi delle demolizioni, delle eventuali opere di messa in sicurezza, caratterizzazione e bonifica, nonché i costi di trasferimento.

Art. ... – Modalità applicative della compensazione urbanistica

In luogo della corresponsione dell'indennità d'espropriazione, il Comune può compensare il proprietario espropriato con il riconoscimento di una capacità edificatoria di valore pari all'indennità espropriativa.

La compensazione urbanistica è una facoltà in capo al privato espropriando, che può scegliere tra l'indennità d'espropriazione e la compensazione urbanistica.

La capacità edificatoria deve essere realizzata dall'espropriato all'interno di ZTO. acquisite dal Comune (o dall'apposita Società comunale, ai sensi dell'art.) a seguito di operazioni di perequazione urbanistica, ovvero all'interno di aree di terzi.

La compensazione urbanistica avviene tramite una convenzione, avente efficacia di accordo sostitutivo del provvedimento oblatorio tra il Comune ed il soggetto espropriando.

Nell'accorso, previa perizia di stima dell'indennità d'espropriazione e della capacità edificatoria offerta in permuta, l'espropriando si obbliga a cedere bonariamente la proprietà in corso di ablazione ed il Comune si obbliga a riconoscere in compensazione il valore corrispondente all'indennità d'espropriazione, in termini di capacità edificatoria, indicando in quale area di proprietà comunale (o di terzi) può essere realizzata la quantificata capacità edificatoria.

La convenzione, redatta per atto pubblico, deve essere trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La convenzione dispone il termine massimo entro cui può essere realizzata la capacità edificatoria in compensazione.

Il titolare della capacità edificatoria può liberamente cederla a terzi, curando di riportare, nell'atto pubblico di cessione, la quantità della capacità edificatoria, la z.t.o. dove può essere realizzata ed il termine entro il quale ciò deve avvenire e curando altresì di notificare il Comune dell'avvenuta cessione, ai fini di cui al comma successivo.

Il Comune tiene un'apposita sezione del registro dei crediti edilizi con l'annotazione di tutte le compensazioni urbanistiche effettuate, dei titolari della capacità edificatoria in compensazione, delle zz.tt.oo. dove può essere realizzata e del termine entro il quale può essere realizzata, nonché di ogni variazione soggettiva od oggettiva del titolare della capacità edificatoria.

Laddove motivate ragioni di rilevante interesse pubblico inducano il Comune a modificare la destinazione urbanistica delle aree di proprietà (sua o della Società di cui all'art. o di terzi) tramite variante al RU prima del decorso del termine entro il quale può essere realizzata la capacità edificatoria in compensazione, l'Amministrazione deve garantire al creditore il risarcimento per equivalente, ovvero deve mettere a disposizione un'altra area dove potere il creditore realizzare la propria capacità edificatoria.

La scelta tra le due opzioni testé citate rappresenta una facoltà del creditore, da esercitare entro 60 giorni dal ricevimento della notificazione dell'atto di con il quale il Comune richiede l'esercizio dell'opzione.

In difetto di scelta entro il termine indicato, il Comune è libero di riconoscere il risarcimento per equivalente ovvero di trasferire la capacità edificatoria sulla nuova area.

La compensazione urbanistica può avvenire non solo mediante riconoscimento di una capacità edificatoria, ma anche di crediti edilizi, regolati dal precedente articolo

Quando l'Amministrazione espropriante è diversa dal Comune, la convenzione sarà sottoscritta da tre soggetti: dall'Amministrazione espropriante, dal Comune e dall'espropriato.

Nella convenzione l'Amministrazione espropriante si obbliga a riconoscere al Comune la previsione pari all'indennità d'espropriazione, il Comune di obbliga nei confronti dell'espropriando a garantirgli la capacità edificatoria o il credito edilizio e l'espropriando si obbliga a cedere bonariamente l'area oggetto d'ablazione all'Amministrazione espropriante.

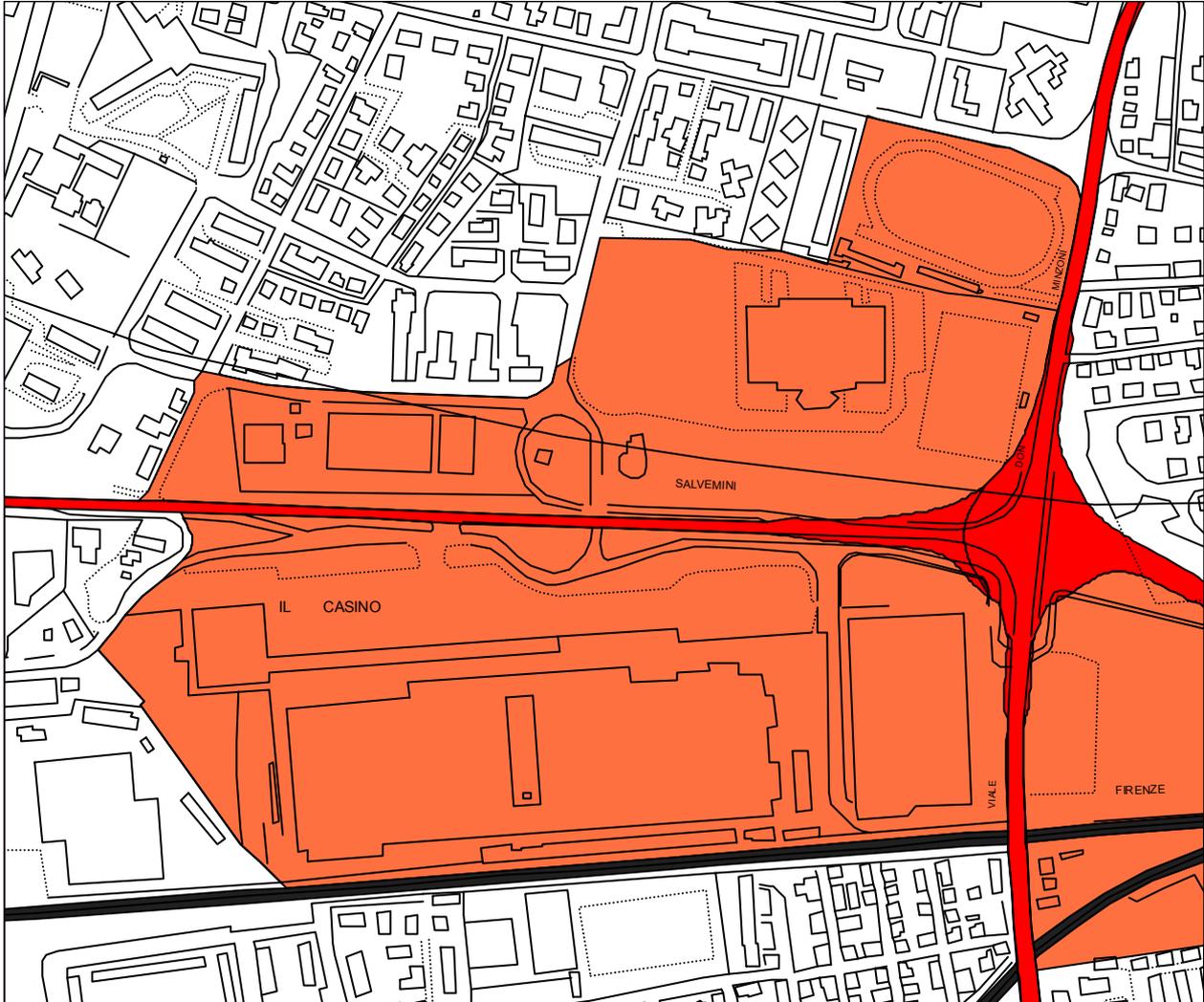
Salvo quanto sopra prescritto nulla è mutato rispetto alla disciplina generale contenuta nei commi precedenti.

Si considera compensazione urbanistica anche la facoltà in capo al Comune di rendere edificabile una porzione delle stesse aree soggette a vincolo espropriativo o di aree alternative, sì da poter permutare le aree da espropriare con la capacità edificatoria conferita.

La destinazione d'uso delle aree edificabili dovrà essere coerente con l'opera pubblica da realizzare o con il contesto urbanistico.

PIANO STRUTTURALE

schemi direttori ed aree strategiche 3.3 cittadella degli affari



Art. 175 - Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale individua, attraverso gli schemi direttori e le aree strategiche di intervento (A.S.I.), gli ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano richiedono, nella definizione del Regolamento Urbanistico, uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato.
2.
3. Gli schemi direttori che il Piano Strutturale individua sono:
 - S.D.1: la nuova tangenziale
 - S.D.2: la metropolitana urbana
 - S.D.3: la parkway
 - S.D.4: i parchi urbani.....
7. I valori riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo, eventualmente indicate per ciascuna delle Aree Strategiche di Intervento individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.
8. I valori riferiti alle aree da destinarsi alla edificazione, eventualmente indicate per ciascuna delle Aree Strategiche di Intervento individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei massimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.

Art. 198 - Area strategica di intervento 3.3: Cittadella degli Affari

1. L'area posta in corrispondenza della confluenza del raccordo autostradale con la tangenziale urbana, verso Pesciola, costituisce in parte già oggi luogo di insediamento di funzioni pregiate ed attrattore a scala sovracomunale; l'elemento principale è rappresentato dal Centro Affari.
2. Il potenziamento del ruolo assolutamente centrale di quest'area è favorito dalla posizione strategica sia rispetto al territorio vasto, sia rispetto all'ambito strettamente urbano del capoluogo
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato al consolidamento del ruolo centrale dell'area che garantisca i seguenti indirizzi:
 - a) riconfigurazione urbanistica dell'intera area a comparto misto, con presenza di funzioni commerciali, terziarie, ricettive e di servizio che possa prevedere anche l'ampliamento dell'attuale Centro Affari;
 - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;
 - c) privilegiare la fruizione pedonale degli spazi;
 - d) agevolazione dell'accessibilità dall'esterno – mezzi privati provenienti soprattutto dal raccordo autostradale – con un adeguato disegno degli ingressi e con la dotazione di parcheggi e potenziamento del trasporto pubblico da e verso l'area urbana del centro storico e del suo immediato intorno;
 - e) incremento complessivo delle quantità esistenti secondo i seguenti parametri:
 1. $S_{lp} = 30.000$ mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, incluso l'eventuale ampliamento del centro affari;
 2. $S_f = 5.000$ per destinazione a servizi di interesse comune.
 - - f) potrà essere valutata anche l'opportunità di mantenere una parte dei volumi esistenti a destinazione d'uso produttiva;
4. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Regolamento Urbanistico e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
 - riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);
 - realizzazione degli impianti verdi che dovrà precedere od essere contestuale agli interventi di nuova edificazione e ampliamento.
 - creazione ed organizzazione di canali infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
 1. - rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;
 2. - acquedotto duale per gestione del servizio idrico di tipo produttivo e per gli impianti a verde;
 3. - utilizzo di tecniche e tecnologie ecocompatibili che inoltre consentano il risparmio energetico.
5. L'area strategica potrà essere attuata anche per fasi distinte ma rimane comunque condizionata alla attuazione coordinata degli interventi di risoluzione delle problematiche viabilistiche presenti, da attuarsi attraverso la predisposizione preliminare di un progetto di riconfigurazione funzionale e morfologica dell'assetto stradale riguardante la sede viaria, le intersezioni e il sistema dei parcheggi che dovrà essere verificato secondo adeguati standard dimensionali e quantitativi.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione



Art. 108 Attuazione degli interventi

1. Gli schemi direttori e le Aree Strategiche di Intervento (A.S.I.) sono ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali espressi dal Piano Strutturale.

2. Il Regolamento Urbanistico riporta i perimetri degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale e con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e del maggior livello di definizione del progetto di Piano, in attuazione a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 175 del Piano Strutturale.

6. In attuazione delle disposizioni del già richiamato comma 4 dell'art. 175 del Piano Strutturale, il presente Regolamento Urbanistico ha individuato ulteriori aree da sottoporre a Piano Complesso di Intervento.

11. Lo schema direttore S.D.3 raccoglie le aree ritenute strategiche per il miglioramento e la riqualificazione del livello di accessibilità al centro urbano e conseguentemente del potenziamento del livello di fruibilità dei servizi, delle attrezzature e delle strutture culturali, anche in relazione ad uno sviluppo equilibrato dell'economia turistica. Per tale schema direttore sono individuate attuabili nel quinquennio di validità del RU le seguenti ASI:

a) Area strategica di intervento 3.3: Cittadella degli affari;

- 1) L'intervento deve essere finalizzato alla riconfigurazione urbanistica ed al consolidamento del ruolo centrale dell'area posta in corrispondenza della confluenza del raccordo autostradale con la tangenziale urbana, verso Pesciola; tale intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.193 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:

- incremento complessivo delle quantità esistenti secondo i seguenti parametri:

- SIp = 16.216 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, escluso l'ampliamento del centro affari;
- Sf = 5.000 per destinazione a servizi di interesse comune;

- potrà essere valutata anche l'opportunità di mantenere una parte dei volumi esistenti a destinazione d'uso produttiva
- sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area con la creazione di spazi verdi e di spazi a principale fruizione pedonale ciclabile, con la previsione di raccordi ciclabili con il centro storico e le altre aree della città;
- privilegiare la fruizione pedonale degli spazi;
- agevolazione dell'accessibilità dall'esterno - mezzi privati provenienti soprattutto dal raccordo autostradale - con un adeguato disegno degli ingressi e del sistema di accesso all'area Lebole e all'area Centro Affari, con la dotazione di parcheggi e potenziamento del trasporto pubblico da e verso l'area urbana del centro storico e del suo immediato intorno; risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale;
- creazione di un sistema di permeabilità tra l'area Centro Affari e l'area Lebole;
- parziale recupero delle strutture produttive ove possibile con edificazione di strutture di alta qualità architettonica che valorizzino l'ingresso alla città.

....

14. Le Aree Strategiche di Intervento previste dal Regolamento Urbanistico dovranno attuarsi nel rispetto delle perimetrazioni individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'Intervento e di attuazione" e del dimensionamento e delle prescrizioni riportate ai precedenti commi 10, 11, 12, e 13.

15. Ai fini del dimensionamento di cui al comma 14 sono computate anche le superfici utili lorde presenti all'interno delle singole Aree Strategiche di Intervento alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico qualora queste siano demolite; parimenti non possono essere computate le superfici eventualmente realizzate dopo tale data.

16. Il Piano Complesso di Intervento potrà valutare l'eventualità di trasferire in tutto o in parte, nelle Aree di Trasformazione di cui al successivo Titolo XI, le superfici utili lorde esistenti di edifici non di valore, qualora per queste sia previsto il ricorso ad intervento di demolizione e non ricostruzione all'interno dell'area oggetto di Piano Complesso.

17. Le aree interne agli schemi direttori e alle ASI non sono sottoposte a vincolo di esproprio fatto salvo quanto previsto dall'art. 56 della L.R. 1/05 (piani complessi).

Deliberazione C.S. n° 5 del 16/03/2006
AMPLIAMENTO DELLA SEDE DEL CENTRO AFFARI E CONVEGNI.
DEROGA AI SENSI DELL'ART.205 DELLA L.R.1/05

Con al Deliberazione in oggetto è stato approvato una deroga al P.R.G. vigente, per l'ampliamento della sede del Centro Affari, relativamente ai seguenti parametri quantitativi:

- rapporto di copertura 45% contro il 30% di PRG;
- altezza massima mt. 22 contro i mt. 12 di PRG;
- volume 104.671 mc (comprensivo della quota derivante dal trasferimento della potenzialità edificatoria dell'attuale campo scuola, 42.340 mc, di cui alla D.C.C. 225\04) così utilizzato:

	V (mc)	S.l.p. (mq)
locali interrati	17.668	5.048
locali fuori terra "utili"	72.334	13.784
portico interno	7.684	1.348
elementi frangisole	5.712	1.680
ingressi	1.273	190
TOTALE	104.671	22.050

a favore del Centro Affari e Convegni S.r.l., rappresentato dal rag. Pietro Faralli, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante, secondo gli elaborati elencati in narrativa a firma dell'Arch. Clemens Kush;

- di approvare lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale;
- di dare atto che prima del rilascio del permesso a costruire:
 - 1) dovrà essere prodotta la documentazione prevista dal regolamento edilizio, di igiene e dalla normativa di settore, così come specificato nella nota del Servizio Edilizia del 18.11.05, prot. 136.192\M.03;
 - 2) dovrà essere sottoscritta la convenzione secondo lo schema allegato alla presente deliberazione;
- di prescrivere, altresì, che:
 - 1) qualora i tempi di realizzazione del progetto di raddoppio del Raccordo Autostradale (inserito nel Programma Triennale adottato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 953 del 14\10\05) non dovessero coincidere con quelli per l'ampliamento del Centro Affari, dovrà comunque essere realizzata, a cura dell'Amministrazione Comunale utilizzando anche il contributo di 1.200.000 € sopra ricordato, un'uscita provvisoria sul Raccordo Autostradale in direzione Battifolle;
 - 2) lo spostamento del traliccio di alta tensione dovrà avvenire, a cura e spese della società Centro Affari e Convegni, compatibilmente con il progetto di ristrutturazione e potenziamento dell'intero sistema viario in fase di redazione da parte dell'Area Opere Pubbliche;
- **di precisare che 13.784 mq di Slp saranno detratti dal dimensionamento previsto dal Piano Strutturale per la Cittadella degli Affari (30.000 mq);**
- di dare atto che lo schema di convenzione allegato prevede l'esonero al Sig. Conservatore dei RR.II. dall'iscrivere ipoteche legali nascenti dall'atto e l'esonero per lo stesso conservatore da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo;
- di esprimere indirizzo favorevole alla cessione al Centro Affari e Convegni del diritto di proprietà dell'area attualmente adibita a "Campo scuola" mediante conferimento (subordinatamente al verificarsi delle condizioni tecnico-giuridiche previste per il trasferimento in relazione all'avvenuta realizzazione del suddetto impianto sportivo in altra sede) con conseguente aumento, in base a perizia di stima, della partecipazione del Comune di Arezzo al capitale sociale. Tale conferimento non dovrà interessare le aree oggetto di ristrutturazione e potenziamento della viabilità;
- di dare atto che eventuali errori materiali o variazioni ed integrazioni, che non alterino la sostanza della presente deliberazione, potranno essere corretti, con motivato provvedimento, da parte del Direttore dell'Area Urbanistica;
- Infine il Commissario Straordinario da' al presente atto l'immediata eseguibilità ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4 Decreto Legislativo 267/2000 stante l'urgenza di rispettare i termini di realizzazione di un intervento che utilizza finanziamenti pubblici.

Deliberazione G.C. n. 615 del 21/09/2010

Avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale n. 1/2005, relativo ai piani complessi di intervento Cittadella degli affari (a.s.i. 3.3 del piano strutturale) e Gavardello-Unoerre (a.s.i. 3.10 del piano strutturale).

Con la deliberazione in oggetto è stato approvato:

- lo schema di avviso pubblico, redatto dal direttore centrale della Direzione servizi per il territorio, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, relativo alle a.s.i. del piano strutturale 3.3 Cittadella degli affari e 3.10 Gavardello (comparto Unoerre), finalizzato a sollecitare la presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi.
- di avviare, ai sensi dell'articolo 15 e dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale n. 1/2005, il procedimento di formazione dei piani complessi di intervento Cittadella degli affari e Gavardello (comparto Unoerre).

.....

Nell'ambito del medesimo Avviso viene fatto riferimento al seguente dimensionamento

Premesso che l'ASI 3.3 è dimensionata secondo l'art. 193 delle NTA del PS:

- S_{lp} = 30.000 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, incluso l'eventuale ampliamento del centro affari;
- S_f = 5.000 mq. per destinazione a servizi di interesse comune.

Considerando che con Prov. C.P. n. 5 del 16/03/2006 è stato approvato il progetto di ampliamento del "Centro Affari" che ha utilizzato 13.784 mq. di S.l.p.

I parametri dimensionali per le proposte progettuali sono:

Nuova edificazione

- S_{lp} = 16.216 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive
- S_f = 5.000 mq. per destinazione a servizi di interesse comune.

Edificazione esistente

- Il recupero dovrà essere attuato con riferimento al parametro della SUL esistente nella misura massima del 100%

CAPO 2 LA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

2.1

Il principio e le regole per l'operatività ⁽¹⁾

- La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali;
- A tutti i proprietari di suoli destinati a trasformazione urbanistica viene attribuito un indice edificatorio. I proprietari possono impiegare tali capacità edificatore solo su specifiche aree. Una volta sfruttate le volumetrie, i proprietari delle aree destinate a usi collettivi le cedono all'amministrazione;

Ambito di applicazione

- La perequazione urbanistica si applica alle sole aree di trasformazione urbanistica
 - Aree per le quali lo strumento urbanistico prevede una radicale riforma della struttura urbanistica (aree dismesse, aree a servizi, aree agricole destinate a nuova città)
 - Le aree della città consolidata e quelle destinate al settore primario sono escluse
- L'equità perseguita dalla perequazione si limita ai soggetti interessati da trasformazione urbanistica e solo ad essi si applicano criteri perequativi di redistribuzione di rendita, ovvero di capacità edificatoria;

Attribuzione delle capacità edificatorie

- Gli elementi che concorrono al dimensionamento delle aree perequate
 - Obiettivi pubblici in termini di residenzialità nelle sue diverse componenti (di mercato e sociale) e di dotazione di aree per servizi;
 - Vincoli tecnici (contenimento di interventi di nuova urbanizzazione e limiti massimi dimensionali (volumi o superfici));
 - Le caratteristiche specifiche delle aree.

Gli indici

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE		
INDICE PEREQUATIVO	INDICE PUBBLICO	
EDILIZIA PRIVATA	ATTREZZATURE COLLETTIVE	EDILIZIA SOCIALE

- Il dimensionamento tiene conto delle volumetrie complessivamente insediabili nell'area (indice di utilizzazione territoriale)
- Esse si articoleranno tra quelle di pertinenza del soggetto privato e quelle di pertinenza del soggetto pubblico funzionali allo sviluppo delle dotazioni territoriali

Regole, criteri e operatività

- Per un'efficace trasformazione degli ambiti perequativi, ai criteri generali andranno associate regole di trasformazione finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sottesi allo strumento
- Due in particolare i temi
 - gli ambiti e la loro ripartizione funzionale
 - le dotazioni territoriali: suoli e capacità edificatorie pubbliche

¹ *Tratto dalla presentazione: La perequazione urbanistica: il principio e le regole per l'operatività: MESA s.r.l.*

Ripartizione e ambiti

- Per l'ambito discontinuo, la ripartizione apre a una maggiore complessità gestionale. La trasformazione richiede un coordinamento che rende opportuna l'istituzione di strumenti premiali per i soggetti attuatori che facilitano la trasformazione
- Per l'ambito continuo talune aree sono destinate allo sviluppo pubblico, ovvero alle dotazioni territoriali e tal altre sono destinate allo sviluppo privato, ovvero di concentrazione delle capacità edificatorie

Le aree per le dotazioni territoriali

- Le aree acquisite possono essere impiegate per la realizzazione di tutte le dotazioni territoriali compresa l'edilizia sociale – In Veneto, la legge urbanistica prevede esplicitamente che le aree acquisite via perequazione vengano impiegate per la promozione di interventi di edilizia residenziale pubblica (art. 39 Lur 11/2004) – La Finanziaria 2008 ha confermato l'edilizia sociale quale nuovo standard urbanistico (art. 1 c. 258, 259)

2.2 Individuazione di criteri parametri e quantità ⁽²⁾

Individuazione di criteri di classificazione condivisi

La classificazione viene operata sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i terreni al momento della formazione del PS e del RU.

Il primo criterio di classificazione deriva dalla stessa LR 20/2000 che stabilisce che il PSC distingue:

- territorio urbanizzato,
- territorio urbanizzabile,¹
- territorio rurale¹.

Queste tre categorie principali possono essere suddivise in classi secondo vari criteri.

In particolare secondo lo stato di fatto:

- territorio urbanizzato consolidato;
- lotti non edificati nel territorio urbanizzato consolidato;
- territorio urbanizzato dismesso (che può a sua volta essere suddiviso per dimensione delle aree dismesse);
- aree non edificate (di ordine di grandezza superiore al lotto tipico) nel territorio urbanizzato
- territorio urbanizzabile esterno al perimetro del territorio urbanizzato
- ...

Nel caso in cui negli immobili oggetto di classificazione fossero presenti edifici o preesistenze, l'assegnazione dei diritti edificatori alle diverse classi potrà essere calibrata ed integrata alla luce delle caratteristiche qualitative degli immobili stessi; ed esempio:

- ruderi;
- edifici liberi in discreto stato di conservazione;
- edifici occupati in discreto o buono stato di conservazione;
- edifici tutelati con obbligo di conservazione.

Inoltre secondo lo stato di diritto:

- aree conformate da diritti edificatori già acquisiti²;
- aree già gravate da vincolo preordinato all'esproprio.

Un altro criterio di classificazione interessa le categorie precedentemente individuate e riguarda l'esistenza o meno di vincoli conformativi di inedificabilità definiti da un ente sovraordinato al comune.

Su questa base, riconoscendo il principio che i vincoli³, se non rientrano in ambiti di trasformazione, non sono oggetto di perequazione, i terreni possono essere distinti in:

- fuori da fasce di vincolo conformativo di inedificabilità;
- dentro a fasce di vincolo conformativo di inedificabilità.

¹ *Il territorio rurale per sua natura, non essendo sottoposto a trasformazioni non è oggetto di perequazione; le eventuali operazioni di trasformazione legate all'art. A-21 lettera c oppure all'art. A-20 lettera b della LR 20/00 devono portare a trasferire i diritti edificatori nel territorio urbanizzabile con il ripristino dell'uso agricolo dei suoli oppure la loro cessione al Comune*

² *L'essere state connotate da un vecchio Prg come edificabili non ha definito uno specifico stato di diritto tant'è che lo stesso Consiglio di Stato ha più volte spiegato perchè un Prg avrebbe potuto azzerarne le previsioni col solo obbligo di una attenta motivazione*

³ *Tutti i vincoli non devono essere oggetto di perequazione se non rientrano all'interno di un piano di trasformazione,*

Qualora i terreni con vincolo conformativo di inedificabilità vengano ricompresi entro ambiti di trasformazione urbana, si potrà anche per essi definire un regime perequativo fondato sui criteri sopra elencati, ma con l'attribuzione di indici perequati sensibilmente inferiori a quelli attribuiti alle altre aree dell'ambito di trasformazione, proporzionati al minor ruolo che essi possono giocare nell'intervento di trasformazione.

Con questi criteri di classificazione può essere costruito un diagramma ad albero che diventa riferimento condiviso a livello provinciale, avendo presente che l'applicazione di questi criteri ai diversi PSC dovrebbe portare all'individuazione di un numero di classi limitato in modo da garantire una gestione efficace dello strumento urbanistico.

² *Tratto dal documento elaborato dal Comitato Interistituzionale di indirizzo per l'elaborazione dei PSC dell'Emilia Romagna: Gruppo perequazione territoriale e urbanistica*

Parametri per l'edificabilità

Nell'utilizzo dello strumento perequativo è possibile utilizzare tre tipi di parametri:

- la "quantità massima edificabile" del comparto, che è espressione della capacità insediativa massima prevista;
- la "quantità di edificabilità perequata", ottenuta applicando l'"indice perequativo", che è dato dalla sommatoria degli indici attribuiti alle aree che compongono il comparto stesso secondo le classi sopra indicate;

le due quantità non sono necessariamente coincidenti, la "quantità massima edificabile" può essere maggiore della "quantità di edificabilità perequata", in tal caso la differenza tra i due valori costituisce:

- la "quantità per funzioni pubbliche o pubblica finalità" che è in capo all'Amministrazione e di cui può disporre anche per eventuali pratiche negoziali.

"Quantità massima edificabile"

In sede di PSC è necessario identificare una quantità massima edificabile (cioè un carico insediativo massimo potenziale) da attribuire agli ambiti in base agli esiti della Valsat, mentre in sede di POC tale quantità sarà precisamente assegnata quale sommatoria della "quantità di edificabilità perequata" e della "quantità per funzioni pubbliche o pubblica finalità", quando prevista.

"Quantità di edificabilità perequata"

Ai fini degli obiettivi del presente documento, per definire la "quantità edificabile perequata", occorre individuare coefficienti omogenei degli "indici perequativi", che dovranno essere esplicitati nei PSC per le diverse classi di immobili sottoposti a perequazione. In sede di PSC, inoltre, è possibile non prevedere un unico valore dell'"indice perequativo" ma un suo intervallo (*range*). Ciò consente all'Amministrazione di mantenere la necessaria flessibilità per procedere a successivi affinamenti nel POC. Va ricordato, infatti, che anche se non conformativi sul piano normativo, tali quantità costituiscono il vincolo che l'Amministrazione esplicita e che appare di difficile ridefinizione in sede di POC, qualora ne emergesse la necessità di correzione per motivi di pubblica finalità.

La natura strategica e pre-progettuale del PSC richiede la verifica di fattibilità tecnica del carico insediativo generato dagli indici edificatori e la fattibilità economica delle regole proposte ai soggetti privati coinvolti. Tuttavia, solo nell'ambito dei comparti individuati da ciascun POC sarà possibile, anche alla luce degli aggiornamenti del quadro conoscitivo, procedere alla verifica della complessiva congruità del progetto di città intrapreso e delle corrispondenti regole perequative.

In questo modo è possibile usufruire della flessibilità data dal *range* nella costruzione dei vari POC, fermo restando che vanno definiti criteri che garantiscano l'equità di trattamento dei proprietari per l'intera durata del PSC.

La condivisione a livello provinciale di indici omogenei dovrà tener conto, anche dell'esistenza di particolari condizioni macro-territoriali: che potrebbero richiedere alcuni scostamenti rispetto allo schema generale. Sembra infatti opportuno il riconoscimento dell'esistenza di situazioni territoriali diversificate sotto l'aspetto della forza o della debolezza del mercato immobiliare. È opportuno, pertanto, procedere alla suddivisione del territorio provinciale di macro-ambiti territoriali, finalizzati a stabilire i diritti edificatori sulla base del rapporto dei valori di mercato immobiliari e dei costi di urbanizzazione necessari. Tale operazione andrà condotta assicurando la sostenibilità economica delle trasformazioni e, nello stesso tempo, il contenimento dell'entità della rendita fondiaria.

Pratiche negoziali e "quantità per funzioni pubbliche o pubblica finalità"

La "quantità per funzioni pubbliche o pubblica finalità" di cui si trova a disporre l'Amministrazione attraverso la pratica perequativa può essere utilizzata anche per eventuali pratiche negoziali. Tenendo presente che la perequazione urbanistica, basandosi su elementi oggettivi per individuare i diritti edificatori spettanti ai privati è una tecnica molto diversa da quella di negoziazione.

È possibile integrare la perequazione urbanistica con le azioni di negoziazione al fine di aumentare i vantaggi per la collettività sulla base di condizioni finalizzate al raggiungimento di obiettivi dichiarati nel PSC, articolati nel POC e precisate, con riferimento al quinquennio, in sede di emanazione dei bandi concorsuali dello stesso POC (ciò allo scopo di assicurare che le pratiche di negoziazione avvengano in condizioni di coerenza, trasparenza e imparzialità. Per lo stesso motivo le pratiche di negoziazione devono utilizzare le procedure concorsuali (di cui al comma 10 dell'art. 30 e concludersi con accordi di cui all'art. 18 della LR 20/2000) tutte le volte che la risposta attesa può essere fornita da più di un interlocutore.

Le risorse pubbliche assicurate attraverso la perequazione urbanistica e quelle aggiuntive eventualmente ottenute con le pratiche negoziali possono essere indirizzate ad obiettivi anche molto diversi aventi sia contenuto materiale (aumentare la dotazione di aree ed attrezzature pubbliche, realizzare edilizia sociale,

realizzare opere pubbliche, ecc.), che immateriale (assicurare la tempestività degli interventi, il raggiungimento di livelli di qualità più elevati, ecc.).

La riforma urbanistica promossa dalla LR 20/00 consente l'uso integrato dello strumento della perequazione urbanistica, con la pratica della negoziazione delle proposte di trasformazione urbana di iniziativa privata, ciò anzi è necessario qualora ci si prefigga di saturare l'indice edificatorio del comparto per raggiungere obiettivi di densità insediativa e di ottimizzazione del consumo del territorio.

2.3

Lo strumento della perequazione urbanistica applicato alle aree di trasformazione ⁽³⁾

Modelli Perequativi

Il modello classico (primo caso) che richiama l'istituto del comparto di cui all'art.23 della legge urbanistica (L.1150/42) nonché quello limitato a particolari zone nelle quali i diritti oggetto di distribuzione tra i proprietari coincidono con l'edificabilità attribuita dal piano.

In questo, caso è bene sottolinearlo, i valori oggetto di perequazione sono quelli che il piano attribuisce agli ambiti territoriali interessati. Si può parlare qui di perequazione parziale o a posteriori. In questo caso i diritti maturati all'interno del comparto non possono essere trasferiti all'esterno.

Una variante di questo modello (secondo caso) è quella invece che prevede che anche l'edificabilità attribuita ad aree esterne al comparto (anche non contigue) Questo sembra sia il caso utilizzato in determinate situazioni nel nuovo PRG di Roma. Analogamente mi sembra il caso del PRG di Reggio Emilia.

Il terzo modello perequativo si differenzia dai primi due poiché si tende ad attribuire alla perequazione un meccanismo applicativo generalizzato esteso tendenzialmente ad una parte rilevante delle aree di espansione o di trasformazione. In questo caso è previsto il riconoscimento di parametri di edificabilità convenzionali - normalmente piuttosto bassi, uniformi per categorie di aree del territorio comunale sulla base dello stato di fatto e di diritto esistente, classificate sulla base di criteri preventivi rispetto alle scelte di piano (che prescindono cioè dal piano in formazione) e soprattutto non correlati al carico urbanistico definito dal piano.

Criteri perequativi ⁽⁴⁾

1. Il Regolamento Urbanistico in attuazione dell'art.60 della L.R.T 1/05, contiene la disciplina della perequazione urbanistica, finalizzata:

- *al perseguimento delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio definite dal Piano Strutturale;*
- *alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari □Ilorché□se in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.*

2. La disciplina della perequazione, sottesa ad una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari in esse □Ilorché□se, con riferimento all'edificabilità attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascuna area e tenuto conto delle condizioni fisiche del territorio nonché di eventuali vincoli di legge, è contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' allegate alle presenti norme, le cui disposizioni hanno efficacia vincolante.

3. Nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica sono ripartiti secondo criterio proporzionale tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento, come disciplinato nei commi seguenti del presente articolo e come riportato in dettaglio nelle singole "schede normative e di indirizzo progettuale" allegate alle presenti norme.

4. Il sistema perequativo, riportato nelle singole schede, trova applicazione:

- *all'interno dei "comparti edificatori" (perequazione parziale) per aree omogenee;*
 - *per assemblaggio di aree sparse sul territorio Comunale (perequazione generalizzata);*
- ed è finalizzato, oltre che per le motivazioni di cui al comma 1 e 2 del presente articolo, anche ad evitare il ricorso all'esproprio per l'acquisizione di aree standard da parte dell'Amministrazione Comunale.*

³ *Tratto dalla presentazione del R.U. presso il comune di Follonica del 17.12.2009: Arch. Domenico Melone*

⁴ *Tratto dalle NTA del RU del comune di Follonica (Art. 21: Aree soggette a perequazione e compensazione urbanistica)*

5. Ai sistemi perequativi sopra citati è collegata la possibilità di trasferire o commercializzare i diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti, ove previsto dal Regolamento Urbanistico. I proprietari possono consorzarsi tra loro conferendo le rispettive quote edificatorie, ovvero commercializzando le stesse secondo i principi dell'autonomia privata.

6. Le singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' allegate alle presenti norme, relative ai piani attuativi, ove è previsto il sistema perequativo, contengono la disciplina della perequazione urbanistica.

7. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale. I Piani Attuativi, nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal R.U. e dalle 'schede normative e di indirizzo progettuale' allegate alle presenti norme.

8. Ove il presente Regolamento Urbanistico individua specifici ambiti territoriali nei quali si persegue l'interesse primario pubblico della riqualificazione urbana, possono essere promossi dall'Amministrazione Comunale, attraverso il coinvolgimento dei soggetti pubblici e/o privati, la formazione di Programmi di Riqualificazione Urbana o Programmi Integrati di Intervento, attraverso le forme più appropriate di partecipazione pubblica.

SCHEDA NORMA DELLA AREA STRATEGICA D'INTERVENTO:

.....
DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>GLI INTERVENTI PREVISTI NELL'ASI / PCI ____ SONO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.</p> <p>SI DEFINISCONO DI SEGUITO I CRITERI PEREQUATIVI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • I DIRITTI EDIFICATORI SONO RIPARTITI PER LE AREE IN MODO PROPORZIONALE ALLE SUPERFICI DI PROPRIETÀ RICOMPRESE NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE, AD ESCLUSIONE DIE CON INCLUSIONE DI • ALTRO • GLI ONERI INERENTI L'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, DI INTERESSE PUBBLICO E SOCIALI COME INDICATE NELLA DISCIPLINA SPECIFICA D'INTERVENTO SONO RIPARTITI IN RELAZIONE ALLA QUOTA PARTE DEI DIRITTI EDIFICATORI; • ALTRO
.....

Osservazioni

Negli ambiti perequati la locuzione "diritti edificatori" sta' ad indicare, la compartecipazione dei privati all'indice edificatorio convenzionale relativo all'intero ambito, nonché agli oneri (di qualunque sorta) connessi all'intervento, a prescindere dalla singole "destinazioni" di zona.

Il proprietario immobiliare non vanta diritti edificatori, bensì facoltà materiali di trasformazione del bene lorchése nel diritto dominicale qualora attribuite dal piano.

La perequazione persegua le finalità degli strumenti della pianificazione territoriale significa che la necessaria coerenza, nell'individuazione ed attuazione dell'ambito perequato è opera del RU o del PCI, secondo i criteri e le direttive desumibili dal PS e dagli altri strumenti.

La distribuzione dei "diritti" è equa perché equamente ripartita in ragione delle sole estensione e delle caratteristiche obiettive dei terreni, depurata della "distorsione di valore" conseguente alla destinazione della singola area.

Le facoltà materiali del proprietario perequato sono pur sempre quelle conformate dallo strumento operativo; tuttavia, il valore economico del bene oggetto del diritto consegue alla partecipazione del terreno ad un più vasto ambito, in riferimento al quale sono attribuiti, nel suo insieme, oneri ed indici di trasformabilità.

Il modello non è dissimile da quello applicato da talune giurisprudenza per calcolare l'indennità dovuta al privato a seguito dell'esproprio, allorché spalma - su aree interessate da opere pubbliche - l'indice di edificabilità proprio dei terreni al cui servizio l'opera pubblica (e quindi l'espropriazione) è stata posta in essere

INDICE CONVENZIONALE

Pertanto, il diritto edificatorio richiamato dall'art. 60 della legge altro non è che l'indice convenzionale di edificabilità attribuito alla singola area quale parte dell'ambito perequato che, moltiplicato per l'estensione della stessa, dà la misura della compartecipazione di quel proprietario alle utilità ed oneri connessi all'intero intervento.

DIRITTO EDIFICATORIO = INDICE CONVENZIONALE?

Se così è, il secondo comma dell'art. 60 deve interpretarsi in senso meramente descrittivo: ciascun proprietario partecipa pro quota, secondo il proprio indice convenzionale, agli oneri ed alla edificabilità dell'ambito come conformato dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo.

In ogni caso, dalla norma si evince che la perequazione toscana non costituisce una modalità di pianificazione bensì uno strumento posto a valle della pianificazione "tradizionale".

2.4 Elementi di calcolo perequativo

- SUPERFICIE TERRITORIALE:

LA SUPERFICIE TERRITORIALE E' RICAVABILE DIRETTAMENTE DALLA SCHEDA DEL PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO E DEVE ESSERE VERIFICATA IN SEDE DI PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO E PRENDE IN CONSIDERAZIONE LA SUPERFICIE DEL COMPARTO DI TUTTI I SOGGETTI AVENTI DIRITTO.

- INDICE TERRITORIALE/FONDIARIO

L' INDICE DI FABBRICABILITA' (TERRITORIALE/FONDIARIO) INDICA IN MQ LA SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.) MASSIMA COSTRUIBILE PER OGNI MQ DI SUPERFICIE (TERRITORIALE/FONDIARIO) .
L'UNITA' DI MISURA E' (MQ/Mq)

$$It = Sul / St$$

L'INDICE CONVENZIONALE DEVE PRENDERE IN CONSIDERAZIONE LA SUPERFICIE DEL COMPARTO DI TUTTI I SOGGETTI AVENTI DIRITTO SECONDO LE INDICAZIONI DEL R.U.
LA SUPERFICIE DI CALCOLO, CONVENZIONALE, GENERA L'INDICE CONVENZIONALE.

$$Ic = Sul / Sc$$

L'indice territoriale deve essere calcolato per tutte le destinazioni previste, quindi per la residenza, il commercio /direzionale e per i servizi.

Itr = Indice territoriale per la residenza

Itcd = Indice territoriale per il commercio e il direzionale

Its = Indice territoriale per i servizi

ItT = Indice territoriale totale

Questo è l'indice territoriale di edificabilità attribuito alla singola area quale parte dell'ambito perequato che, moltiplicato per l'estensione della stessa, dà la misura della compartecipazione di quel proprietario alle utilità ed oneri connessi all'intero intervento.

- SUPERFICIE CONVENZIONALE;

In considerazione delle condizioni specifiche dell'area da perequare (condizioni oggettive dell'area ed esistenza o meno di fabbricati che entrano a far parte del volume oggetto dell'intervento) è necessario sviluppare altre considerazioni al fine di ricavare la superficie convenzionale.

Superficie virtuale

La superficie virtuale (Sv) è la superficie che viene generata dalla volumetria/S.U.L. messa a disposizione secondo le prescrizioni del R.U. in relazione a interventi di:

- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ALL'INTERNO DEL DIMENSIONAMENTO DELL'AREA STRATEGICA D'INTERVENTO.

Un metodo di calcolo è quello di rapportare il volume/S.U.L. esistente oggetto di ristrutturazione Urbanistica alla superficie virtuale che potrebbe generarlo in applicazione dell'indice territoriale.

$$Sv = Sul esist / ItT$$

Questa è la superficie virtuale generata da l'indice di zona calcolato in merito alla Volumetria / Sul in possesso dalla proprietà specifica.

Quindi, la stessa proprietà potrà contare sulla Superficie convenzionale pari a:

$$Sc = St + Sv$$

N.B. In molte applicazioni ritroviamo valutazione riferite non al volume ma alla superficie utile lorda o superficie coperta di effettivo sviluppo dei fabbricati oggetto di ristrutturazione urbanistica.

- INDICE CONVENZIONALE;

LA SUPERFICIE DI CALCOLO, CONVENZIONALE, GENERA L'INDICE CONVENZIONALE.

$$Ic = \frac{Sul}{St + Sv} (mq/mq)$$

- PESO PERCENTUALE;

IL PESO PERCENTUALE E' LA MISURA DELLA COMPARTECIPAZIONE DEL SINGOLO PROPRIETARIO (i) ALLE UTILITA' ED ONERI CONNESSI ALL'INTERO INTERVENTO.

$$Pp (i) = \frac{Sc (i)}{Sc (tot)} * 100 (\%)$$

IL VALORE RISULTANTE IN TERMINI EDILIZI E' DATO DALL'APPLICAZIONE DELLA SINGOLA PERCENTUALE (i) AL VALORE MASSIMO DIMENSIONATO PER OGNI SPECIFICA DESTINAZIONE.

$$SUL (i) r/c/d/s = SUL (max) r/c/d/s, * Pp (i)$$

2.5 Ricomposizione fondiaria *Atti negoziali per l'attuazione di un ambito perequato* ⁽⁵⁾

Il principio della perequazione urbanistica consiste nel riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso individuata dalla Pubblica Amministrazione (suoli edificatori e non), ma nasca invece dalla situazione in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano I;egolatore, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi. In tale prospettiva la pianificazione urbanistica cessa di essere discrezionale, ma si basa sul consenso dei privati.

Strumenti della pianificazione urbanistica sono: 1) la classificazione del territorio; 2) la determinazione dell'indice convenzionale di edificabilità, ICE; 3) l'individuazione dei criteri della gestione del piano perequativo e cioè la individuazione dei comparti.

La funzionalità del piano perequativo può dirsi realizzata se sono attuate le previsioni del piano medesimo. Ma tale attuazione presuppone, di regola, il raggiungimento di un accordo fra i soggetti ad esempio attraverso la formazione di consorzi oppure un piano di permuta e/o reciproche cessioni. Ciò in coerenza con l'evoluzione in senso consensualistico della disciplina urbanistica (chi non aderisce è naturalmente soggetto ad esproprio).

Tali principi sono validi sia per il modello perequativo c.d. "a priori" operativo in tutto il territorio comunale, sia per il c.d. modello perequativo "a posteriori", limitato a comparti specifici, nel quale la perequazione non è più lo strumento di pianificazione ma il mezzo per realizzare lo strumento urbanistico pianificato.

Alla luce delle considerazioni esposte e delle disposizioni normative sopra riportate emerge con chiarezza la necessità di un'attività negoziale dei privati per la realizzazione della perequazione urbanistica. Con altrettanta chiarezza risulta

necessario l'intervento in funzione della certezza dei diritti, della sicurezza dei traffici, della corretta formazione dei pubblici registri immobiliari del Ministero Notarile.

Frequentemente anche sulla base di quanto disposto dall' art. 16 IV comma del Regolamento di attuazione sopra citato, il notaio è chiamato a stipulare la convenzione portante la cessione delle aree a titolo gratuito al Comune. Successivamente, in esecuzione del piano di ricomposizione fondiaria predisposto dall'Ente locale, le "permuta e le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo" (articolo 16 IV comma D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3). Con la precisazione che il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata normativamente da detto regolamento alla sottoscrizione di questi atti tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma III. Nelle fattispecie sopra ricordate è frequente infatti che i co -lottizzanti possano trovarsi con diritti edificatori distribuiti in modo disuguale (al limite può accadere che le aree da cedere siano di uno solo mentre gli altri non debbano cedere)

Nella parte dispositiva del contratto vengono riconosciuti ai contraenti in proprietà comune ed indivisa i lotti di area facenti parte della lottizzazione e residuati dopo le cessioni gratuite e immediatamente dopo tali lotti vengono assegnati ai singoli lottizzanti con criterio proporzionale di cui sopra e senza corresponsione di alcun conguaglio. Tale soluzione è alquanto diffusa nella pratica ed ha la caratteristica di non avvalersi di alcuna cessione reciproca di proprietà. In punto di qualificazione della natura giuridica di un atto siffatto sembrerebbe doversi fare riferimento a una divisione di beni relativamente ai quali mancherebbe, peraltro, ogni preventiva messa in comunione: se così fosse parrebbe difficile sottrarsi ad un rilievo di nullità del negozio per difetto oggettivo della causa e dei suoi presupposti. Da talune espressioni, contenute nell'atto tipo, potrebbe ricostruirsi tuttavia una sequenza operativa di questo tipo: 1) le aree residue dopo le cessioni al comune vengono poste in comunione, e divengono quindi di titolarità pro -indiviso dei co -lottizzanti , in proporzione alle loro quote di titolarità originariamente possedute sulle aree residue medesime. 2) Le medesime aree vengono divise tra i lottizzanti con assegnazione di lotti proporzionali alla consistenza delle proprietà originarie. Poiché le quote assegnate non corrispondono a quelle risultanti dalla messa in comunione ne risulta una sorta di atipica divisione con conguagli nella quale chi riceve un lotto superiore al quello che gli spetterebbe in base alle quote

⁵ **Tratto da: "Gli atti negoziali necessari per l'attuazione di un ambito perequato: il ruolo del notaio". Massimo Palazzo c/o Fondazione Giovanni Astengo. Materiale didattico del Corso in Firenze 20.11.2008.**

residue non corrisponde un conguaglio in danaro, ma compensa tale vantaggio con il maggior sacrificio sopportato in sede di cessione al comune. Così ricostruita la fattispecie presenta una sua interna coerenza e, benché debba essere valutata con una certa cautela in ragione della sua atipicità, non pare censurabile sotto il profilo della validità; ciò ancorché nella maggior parte della fattispecie concrete, non si avverta l'esigenza di una struttura negoziale così elaborata rispetto a quella, assai più lineare, fondata su di un sistema di reciproche cessioni (neppure dal punto di vista fiscale: entrambe le soluzioni ipotizzate -a mio avviso -comportano l'applicazione dell'imposta fissa di registro). Ove si voglia praticare tale soluzione, pare consigliabile una precisa e puntuale configurazione dell'atto in termini soprattutto dell'esatta individuazione della messa in comunione sotto il profilo oggettivo (aree interessate) e soggettivo (parti conferenti); e ciò onde evitare il rischio che l'indeterminatezza delle pattuizioni ponga assai seriamente il problema della invalidità dell'atto.

L'atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti nella prassi negoziale si sostanzia in una pluralità di reciproche cessioni di terreno (permuta) residuati in proprietà in adempimento dell'obbligo assunto dai co-lottizzanti di ricondurre ad equità le loro rispettive porzioni. Non viene per tali cessioni corrisposta alcuna somma di denaro, poiché il corrispettivo viene individuato nel maggior onere da ciascun cessionario sostenuto nell'alienazione al comune di superfici di terreno proporzionalmente superiori all'originaria superficie di sua spettanza. Tale soluzione risulta tra quelle più frequentemente adottate dai notai poiché non pare suscitare di per se fondati dubbi di validità. Con essa, l'intento empirico di riequilibrare le quote di proprietà viene realizzato in via diretta attraverso un meccanismo giuridico (reciproche cessioni di porzioni di aree) che può risultare di una certa complessità pratica ma che è sicuramente idoneo allo scopo. Conviene precisare che l'assenza di un corrispettivo in denaro non fa assumere natura gratuita all'atto ove si consideri che il collegamento negoziale con le statuizioni contenute nella convenzione urbanistica esclude nella fattispecie ogni profilo di gratuità e tanto meno di liberalità, ma ne conferma la natura onerosa.

La prassi dei trasferimenti di volumetria si riallaccia alla introduzione nel nostro sistema urbanistico dei c.d. standards edilizi, cioè veri e propri limiti legali all'utilizzazione edificatoria delle aree di proprietà privata, avvenuta con l'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765, completata dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. È noto il meccanismo del fenomeno. Il proprietario di un'area edificabile "trasferisce" al proprietario di un'area finitima, tutta o parte della cubatura utilizzabile sul proprio fondo (rendendolo in tutto o in parte inedificabile), così che al termine dell'operazione il proprietario "cessionario" potrà edificare sfruttando la cubatura acquisita, in aggiunta a quella naturalmente espressa dal proprio fondo. L'intera operazione riguarda naturalmente fondi compresi nel medesimo comparto nel quale dovrà essere rispettato lo standard urbanistico vigente. Il coinvolgimento di interessi pubblici e privati rende evidenti le difficoltà di inquadramento sistematico dell'operazione. Se infatti si esalta la fase genetica della vicenda costituita dall'accordo tra i privati proprietari la disciplina del particolare autoregolamento di interessi andrà individuata nel diritto privato. Diversamente, qualora l'attenzione si sposti sulla fase conclusiva del procedimento, ponendo l'accento sul provvedimento amministrativo che contribuisce a realizzare l'effetto voluto è doveroso ricorrere ai principi del diritto amministrativo. Tale prassi è passata al vaglio delle Amministrazioni Pubbliche e della Giurisprudenza Amministrativa e ormai è espressamente inserita nella parte normativa degli strumenti urbanistici generali di molti comuni.

CAPO 3 FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

3.1

Il rapporto tra il dimensionamento del piano e la rendita fondiaria⁽⁶⁾

La LR Toscana n. 1/2005 all'art. 53 stabilisce che:

- il Piano Strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la definizione ... delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari (c.2)
- le prescrizioni del Piano Strutturale definiscono le quantità, con riferimento alle unità territoriali organiche elementari (UTOE) ... da rispettare con il Regolamento Urbanistico ... (c.4)

Il Regolamento di attuazione della LR n. 1/2005 definisce l'articolazione del dimensionamento per le diverse funzioni e chiede di esprimere il dimensionamento delle funzioni in metri quadrati di superficie utile lorda (art. 7).

L'elaborazione del Regolamento Urbanistico si confronta con il vincolo dimensionale stabilito dal Piano Strutturale e deve dare risposta a quesiti quali:

- a) **quale (quanta)** quota del dimensionamento del PS è opportuno utilizzare nel quinquennio?
- b) **dove** utilizzarla?
- c) **come** la disciplina della perequazione urbanistica può utilizzare tale quota così da perseguire la strategia dello sviluppo territoriale comunale?

In merito al "dove", è noto che la Regione Toscana sostiene il ricorso, da parte dei Comuni, ad una procedura selettiva mediante evidenza pubblica ("pubblico avviso").

In genere le proposte in risposta a tale procedura non sono sufficienti per attuare la strategia di sviluppo comunale.

Le principali trasformazioni sono individuate dal Comune.

L'elaborazione del regolamento urbanistico avviene all'interno di un percorso logico circolare del tipo: quanto - dove - come fino alla definizione del progetto del R.U.;

Il punto è il seguente:

- poiché la legge Finanziaria 2008 ha generalizzato il "valore venale" quale criterio per la determinazione dell'indennità di esproprio
- la diffusione della perequazione urbanistica presuppone l'adesione dei proprietari fondiari all'attuazione delle previsioni urbanistiche

Le scelte inerenti il Regolamento Urbanistico hanno dunque un vincolo pressoché privo di gradi di libertà, nel valore già incorporato negli immobili da trasformare.

Dunque, l'elaborazione del Regolamento Urbanistico è stretta tra due vincoli:

- il vincolo dimensionale stabilito dal Piano Strutturale
- il vincolo economico derivante dal mercato immobiliare

Dal punto segnalato – il vincolo economico – l'interrogativo quanto? Riceve una prima risposta parziale:

- una frazione del dimensionamento quinquennale deve essere commisurata al valore già incorporato negli immobili da trasformare (spesso per le scelte compiute dalla precedente pianificazione, ma non solo per esse).

Una seconda risposta parziale è la seguente:

- volendosi evitare l'espropriazione, una seconda frazione del dimensionamento quinquennale va destinata ai diritti edificatori da riconoscere alle compensazioni.

Una terza risposta parziale è la seguente:

- volendosi usare la perequazione per eliminare manufatti incongrui o detrattori ambientali, una terza frazione del dimensionamento quinquennale va destinata ai diritti edificatori da riconoscere quali incentivi.

La previsione di dispositivi incentivanti analoghi può riguardare:

- la delocalizzazione di attività produttive incompatibili
- il raggiungimento di elevati livelli di qualità insediativa ed edilizia

⁶ *Tratto da "Carrying capacity" per il dimensionamento della pianificazione territoriale: Stefano Stanghellini – Università IUAV di Venezia*

- il risparmio energetico
- il consolidamento antisismico degli edifici
- il recupero dei Centri storici

Una quarta frazione del dimensionamento potrebbe essere assorbita da queste strategiche finalità;

Il Comune può aspirare ad una maggiore contribuzione del privato alla realizzazione di opere pubbliche.

Se le capacità edificatorie riconosciute agli immobili eccedono il valore in essi già incorporato, l'aspirazione del Comune può incontrare la disponibilità del privato.

Ma se la capacità edificatoria riconosciuta si limita a confermare il valore immobiliare esistente, allora:

- una frazione del dimensionamento quinquennale – la quinta – si consuma nel finanziamento delle opere pubbliche cui il Comune aspira.

Edilizia residenziale sociale (ERS)

La Legge Finanziaria 2008 ha stabilito che il Comune può consentire un "aumento di volumetria premiale" negli ambiti la cui trasformazione è subordinata alla creazione gratuita per ERS, in aggiunta ai tradizionali standard urbanistici.

E' vero che la quota di ERS (20%) può essere inclusa nella capacità edificatoria commisurata alla conferma del valore immobiliare esistente, ma allora:

- si riduce il valore fondiario
- è probabile che la proprietà non aderisca all'attuazione del piano

Quindi: all'ERS la sesta frazione del dimensionamento quinquennale.

In conclusione:

- il passaggio dal Piano generale omnicomprensivo al Piano di nuova concezione strutturale/operativo
- il ricercato requisito della fattibilità del nuovo Piano, e quindi la quantificazione delle risorse da mettere in gioco per attuarlo
- la tendenza – nell'operare dei Comuni e nella nuova pianificazione – ad usare sempre meno la leva costituita dalle risorse finanziarie (soldi per le espropriazioni, gli indennizzi dei vincoli, il finanziamento delle opere pubbliche, ...) e sempre più la leva rappresentata dall'esercizio dei poteri di pianificazione (attribuzione di diritti edificatori alle proprietà fondiarie) pongono nuove istanze alla metodologia di pianificazione.

Le nuove istanze attengono non solo alla componente operativa del nuovo Piano (processo in corso: cfr. avviso pubblico, perequazione, ...), ma forse anche dalla componente strutturale e in particolare al dimensionamento.

Forse i criteri di dimensionamento usati per il Piano tradizionale (previsioni demografiche, andamento dell'attività edilizia, ...) non sono più sufficienti.

Forse nel dimensionamento del Piano Strutturale vanno meglio specificati i riferimenti strategici delle previsioni:

- definendo più rigidamente la componente previsionale legata all'andamento della popolazione e dell'attività edilizia, al modello di sviluppo economico ...
- aprendo maggiori spazi di flessibilità alle strategie di miglioramento della qualità urbana, di rafforzamento della coesione sociale, di uso efficiente delle risorse, di sicurezza urbana ...

Questo ragionamento non si esaurisce in sé. La accettazione di una impostazione di questo tipo richiede necessariamente che sia enfatizzato il ruolo delle valutazioni di sostenibilità (VAS) nella definizione dei carichi urbanistici ammissibili nelle aree di trasformazione.

3.2

Criteria e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica (7)

2. DIRETTIVE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Come innanzi accennato, al fine di non ritardare le possibili iniziative dei privati, soprattutto se ritenute di concreto ed immediato interesse anche per l'Amministrazione Comunale, si intendono definire i criteri e le modalità applicative per la determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica da cedere secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti, in attuazione della perequazione urbanistica.

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed "è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi ..., tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste" (cfr.art. 6 punto 1.1.4.4. delle norme tecniche del PATI).

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata con l'ausilio della sottostante tabella "A", nella quale saranno considerati:

- a) il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (cfr. tabella punto 1);
- b) gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (cfr. tabella punto 2);
- c) il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica (cfr. tabella punto 3).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- d) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore (cfr. tabella punto 4);
- e) la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

TABELLA A

			<i>Euro/mq Euro/mc</i>	<i>Euro €</i>	<i>Euro €</i>
<i>1</i>		<i>VALORE INIZIALE IMMOBILI</i>			
	<i>1a</i>	<i>Valore dell'area</i>			
	<i>1 b</i>	<i>Valore fabbricati esistenti</i>			
<i>2</i>		<i>COSTI DI TRASFORMAZIONE</i>			
	<i>2 a</i>	<i>Demolizioni / sistemazioni</i>			
	<i>2 b</i>	<i>Opere di urbanizzazione</i>			
	<i>2 c</i>	<i>Spese tecniche (max 7% di 2b)</i>			
	<i>2 d</i>	<i>Oneri urb secondaria Tabellari</i>			
	<i>2 e</i>	<i>Oneri finanziari</i>			
<i>3</i>		<i>VALORE FINALE DI MERCATO</i>			
<i>4</i>		<i>PLUS VALORE (3-1-2)</i>			
<i>5</i>		<i>QUOTA PLUS-VALORE DA CORRISPONDERE AL COMUNE (Minimo 50% di 4)</i>			

Ai fini di un corretto ed uniforme utilizzo della tabella, si dovrà tenere conto di quanto segue.

Il VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI (1), relativamente alle aree libere (1.a), è quello intrinseco delle aree stesse ed è caratterizzato dall'impossibilità della loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria).

In linea teorica, per la determinazione di detto valore si dovrebbe tener conto di diversi fattori quali, ad esempio, la localizzazione territoriale, la vicinanza al centro abitato, la dotazione e la vicinanza dei

⁷ *Tratto da "Criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica" – Comune di Tombolo (prov. Padova) – Allegato Del CC n. 08 del 23.02.2010*

servizi, l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità, le caratteristiche stesse degli immobili, eventuali vincoli, ecc.

.....

In questa prima fase di applicazione, poiché la perequazione urbanistica diventa inevitabilmente un terreno sperimentale tutto da praticare e da valutare, l'Amministrazione Comunale ritiene di dovere renderne quanto più semplice l'approccio, anche al fine che non si determinino - è il caso di dirlo - delle "sperequazioni" tra le varie situazioni che potrebbero presentarsi.

Per questo motivo, l'intendimento è quello di partire, per quanto concerne le aree libere, da un valore iniziale predeterminato dall'Amministrazione Comunale per tutto il territorio comunale (o per ambiti omogenei del territorio stesso), sulla base dei prezzi medi di mercato dei terreni agricoli praticati nel Comune di Tombolo.

Nel caso in cui gli interventi interessino delle aree compromesse da edificazioni incongrue soggette a riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale corrisponderà al valore dell'area libera come innanzi determinato, aumentato del valore dell'edificato (1.b), purché legittimo, tenuto conto dello stato di consistenza e di degrado dello stesso. Alla proposta di trasformazione urbanistica dovrà essere allegata, pertanto, una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene oggetto di riqualificazione e/o trasformazione.

Gli eventuali COSTI DI DEMOLIZIONE / SISTEMAZIONE DELL'AREA (2.a) saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa redatto da un tecnico abilitato e asseverato con giuramento.

Tra detti costi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, rientrano anche gli oneri e le spese relativi allo smontaggio e alla rimozione di eventuali particolari impianti non compresi nei costi di demolizione (sono in ogni caso esclusi i costi per un eventuale montaggio in altro sito), lo smaltimento a discarica di materiali e prodotti derivanti da demolizioni e rimozioni, gli oneri relativi a eventuali bonifiche del suolo e del sottosuolo. Tutti i detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale, che non potranno in alcun modo essere considerati.

I COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (2.b), comprensivi degli oneri per la sicurezza, saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa redatto da un tecnico abilitato e asseverato con giuramento.

Detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale, che non potranno in alcun modo essere considerati.

Le SPESE TECNICHE (2.c) sono tutte quelle relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla predisposizione dei piani di sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, alla direzione lavori, al collaudo e ai frazionamenti.

Dette spese dovranno essere dimostrate a consuntivo con la presentazione delle relative fatture e, ai soli fini della determinazione del plus-valore, non potranno comunque superare il 7% dei costi di costruzione (2.b) al netto degli oneri per la sicurezza.

In relazione agli interventi di trasformazione del territorio, gli ONERI FINANZIARI (2.e) dell'operazione sono quantificati applicando alla metà della somma dei costi di demolizione/sistemazione dell'area, dei costi delle opere di urbanizzazione, delle spese tecniche e degli oneri di urbanizzazione secondaria (2.a+2.b+2.c+2d) un tasso annuo pari all'Euribor a sei mesi con divisore 365 rilevato l'ultimo giorno lavorativo del secondo mese precedente la data di presentazione del piano urbanistico maggiorato di 1,5 (unovirgolacinque) punti percentuali, il tutto valutato per una durata di due anni.

Per le analoghe considerazioni riferite alla determinazione del valore iniziale degli immobili, il VALORE FINALE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO (3) sarà predeterminato dall'Amministrazione Comunale per ambiti omogenei del territorio, attraverso una indagine sui valori di mercato che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili. Sulla determinazione di tale valore incideranno anche valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità dell'ambientale e del paesaggio, ecc.

La QUOTA DEL PLUS-VALORE DA CORRISPONDERE AL COMUNE (5) non potrà essere inferiore al 50% del plus-valore stesso, come determinato nella tabella "A". Le modalità per la sua corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire mediante il trasferimento:

- di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già attrezzate;
- di volumetrie edificabili (per edilizia residenziale pubblica);
- di superfici coperte edificabili (usi secondario e terziario);

- di immobili;

In casi particolari, la quota di plus-valore potrà anche essere monetizzata.

3. PRECISAZIONI

Il plus-valore, determinato con le modalità innanzi definite, è soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La sua determinazione, riferita e ritenuta corretta al momento dell'approvazione, non è suscettibile di modifiche se non per la sola intervenuta variazione degli oneri tabellari di urbanizzazione che, anche solo in parte, devono eventualmente essere corrisposti al Comune in numerario. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti.

La corresponsione al Comune del plus-valore sarà regolata per mezzo di convenzione. In ogni caso l'eventuale quota di plus-valore da monetizzare dovrà essere corrisposta al Comune prima della definitiva approvazione del piano urbanistico attuativo.

In ogni caso, come previsto dall'art. 6 delle norme tecniche del PATI, per gli "Ambiti di riqualificazione e riconversione" la quantificazione della quota del plus-valore da corrispondere al Comune dovrà sempre tenere conto dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione ambientale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o rischi ritenuti di incidente rilevante;
- risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria.

Poiché, proprio in quanto trattasi di "vantaggi non valutabili in termini economici" e, quindi, per la loro stessa peculiarità non possono essere in tal senso "quantificati", spetta alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale, il quale ne darà adeguata motivazione, individuare i vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo dell'intervento di trasformazione e, conseguentemente, deliberare in quale misura tenerne conto per la determinazione della quota del plus-valore, che potrebbe anche essere pari a zero.

I criteri e le modalità per la perequazione urbanistica di cui al presente documento potranno essere oggetto di affinamenti e/o aggiustamento mediante atto deliberativo del Consiglio Comunale.

3.3 Definizioni ⁽⁸⁾

Stima =è la valutazione della previsione del più probabile prezzo del bene nel tempo e nel luogo indicati, in base ad uno specifico criterio.

Stima del Prezzo di un bene =è l'incontro fra domanda e offerta basato sul presupposto che la realtà della stima sia la stessa che si avrà al momento dello scambio e che non esistano forze non conoscibili che possano modificare la realtà futura (principio della permanenza delle condizioni presenti al momento della stima, principio di ordinarietà:nel tempo, nel luogo, nelle circostanze, nelle cose e nei soggetti implicati nel processo di stima...)

Valore di mercato = ...è quel valore più probabile che più si avvicina al prezzo del bene che si potrebbe ricavare nel caso di alienazione. Per stimare il più probabile valore di mercato di un fabbricato in genere si usano due procedimenti: procedimento sintetico (scala di prezzi di mercato per fabbricati simili e procedimento analitico (basato sulla capitalizzazione dei redditi, il prezzo di un bene (abitazione) è uguale al valore attuale dei redditi futuri che potrà fornire (affitti)).

Valore di Costo = ..è il più probabile costo che quel fabbricato avrà sul mercato nel tempo e nel luogo della stima..."

Rendita urbana = ..è il guadagno differenziale di cui gode il proprietario di un'area edificabile.

IN SINTESI: IL VALORE DI MERCATO SI RIFERISCE AL RISULTATO DI UNA ATTIVITA' (IL BENE E' GIA' PRODOTTO E' GIA' FINITO) IL VALORE DI COSTO SI COLLOCA A MONTE DELL'INIZIATIVA.

Costo di produzione di un fabbricato.

$$Ct = \text{costi diretti} + \text{costi indiretti} = (Re + Mp + N + S + I + Q) + (F) =$$

Costi diretti:

Re = Rendita edilizia

Mp = costi per materie prime e materiali

N = Noli delle macchine e prestazione esterne

S = salari, stipendi, onorari professionali direttamente imputabili all'edificio;

I = interessi dei capitali esposti;

Q = ammortamenti, imposte e assicurazioni specifiche all'edificio

Costi indiretti:

F = stipendi del personale amm. Impresa, imposte sostenute dall'impresa, spese varie, compenso dell'imprenditore.

Prezzo di un fabbricato

Prima definizione: Prezzo del fabbricato =

$$P = \text{costo di produzione} + \text{profitto appaltatore}$$

= (Costo di costruzione + profitto del costruttore) + profitto dell'appaltatore.

Seconda definizione: Prezzo del fabbricato =

$$P = Ra + Cc + E$$

Dove:

Ra = prezzo dell'area sul quale sorge il fabbricato;

Cc = costo di costruzione del fabbricato;

E = profitto dell'imprenditore.

Terza definizione: Valore di mercato del fabbricato =

$$Vm = Va + Cc + E$$

Dove:

Va = Valore di mercato dell'area

Cc = costo di costruzione

⁽⁸⁾ Tratto dalla presentazione del R.U. presso il comune di Follonica del 17.12.2009: Arch. Domenico Melone

E = profitto dell'imprenditore

Costi delle trasformazioni: Valore cessioni gratuite terreni, Opere di Urbanizzazione e altre opere specificatamente disciplinate dall'ASI compreso eventuali residenze sociali.

Il massimo costo di produzione deve essere minore al valore di mercato del bene.

$$C_{max} < V_m$$

Il profitto è dato dalla differenza tra il prezzo di vendita e il suo costo di produzione.

$$P. \text{tto} = V_m - C_t$$

L'incidenza in percentuale degli oneri derivanti dalla trasformazione (costo della perequazione) è così determinabile:

$$\% \text{ Oneri di trasformazione} = \frac{\text{Costi sostenuti per le trasformazioni}}{V_m} * 100$$

CAPO 4

PEREQUAZIONE, FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA PROGRAMMAZIONE DELLE RISORSE FINANZIARIE DEL COMUNE NELL'AMBITO DEL P.C.I. DELL'A.S.I. 3.3: "Cittadella degli Affari"

4.1 Premesse

4.1.1 Manifestazione d'interesse

Con Deliberazione G.C. n. 615 del 21/09/2010 è stato approvato:

- l'avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale n. 1/2005, relativo ai piani complessi di intervento Cittadella degli Affari (A.S.I. 3.3 del Piano Strutturale) e Gavardello-Unoerre (A.S.I. 3.10 del Piano Strutturale).
- lo schema di avviso pubblico, redatto dal direttore centrale della Direzione servizi per il territorio, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, relativo alle a.s.i. del piano strutturale 3.3 Cittadella degli affari e 3.10 Gavardello (comparto Unoerre), finalizzato a sollecitare la presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi.

4.1.2 Contenuti dell'Avviso pubblicato il 23.09.2010

Oggetto dell'invito è la verifica dell'interesse da parte di soggetti privati, persone fisiche o giuridiche, operatori economici, comunque titolari di diritti reali sulle aree o porzione di esse, aventi le capacità di contrattare con l'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale. Tale "interesse" deve essere manifestato tramite proposte progettuali utili alla formazione del Piano Complesso d'Intervento riferito all'A.S.I. 3.3: "La cittadella degli Affari".

Le trasformazioni proposte dovranno sviluppare ragioni urbanistiche ed edilizie tese a operazioni di riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare e al contempo finalizzate al potenziamento del ruolo assolutamente centrale dell'area ove è collocato il Centro Affari, attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante.

Al contempo l'Amministrazione Comunale di Arezzo in ordine alla crescente richiesta di edilizia residenziale sociale a cui non corrisponde la disponibilità di aree in proprietà e di adeguate risorse finanziarie destinabili allo scopo, intende fornire una risposta - nell'ambito delle dotazioni di spazi pubblici - alle riscontrate problematiche legate al fabbisogno abitativo procedendo, in applicazione del principio di sussidiarietà orizzontale, alla realizzazione di alloggi da destinare alla edilizia residenziale sociale.

Dimensionamento: Premesso che l'ASI 3.3 è dimensionata secondo l'art. 193 delle NTA del PS:

- S_{lp} = 30.000 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, incluso l'eventuale ampliamento del centro affari;
- S_f = 5.000 mq. per destinazione a servizi di interesse comune.

Considerando che con Prov. C.S. n. 5 del 16/03/2006 è stato approvato il progetto di ampliamento del "Centro Affari" che ha utilizzato 13.784 mq. di S.I.p.

I parametri dimensionali per le proposte progettuali sono:

Nuova edificazione

- S_{lp} = 16.216 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive
- S_f = 5.000 mq. per destinazione a servizi di interesse comune.

Edificazione esistente

- Il recupero dovrà essere attuato con riferimento al parametro della SUL esistente nella misura massima del 100%

Linee guida: Fatti salvi gli obiettivi definiti all'art. 193 del Piano Strutturale e quelli indicati dall'atto di indirizzo CC 173/2008 qui riportati:

- Risoluzione delle problematiche relative all'assetto viario, in particolare adeguamento del raccordo autostradale, creazione del sistema di accesso all'area Lebole e all'area Centro Affari, risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale.
 - Sistemazione degli spazi aperti con la creazione di spazi verdi e di spazi a principale fruizione pedonale ciclabile, con la previsione di raccordi ciclabili con il centro storico e le altre aree della città.
 - Creazione di un sistema di permeabilità tra l'area Centro Affari e l'area Lebole.
- Parziale recupero delle strutture produttive ove possibile
- Prevedere per l'edificazione strutture di alta qualità architettonica che valorizzino l'ingresso

alla città. Le proposte progettuali dovranno tener conto dei seguenti indirizzi:

Viabilità: La posizione privilegiata dell'area in oggetto determina il suo ruolo strategico dal punto di vista delle connessioni ferroviarie, pedonali, ciclabili e viarie sia rispetto al territorio vasto, sia rispetto all'ambito strettamente urbano del capoluogo. Il progetto di trasformazione dovrà prevedere la massima integrazione tra i sistemi connettivi sopracitati, valorizzando anche soluzioni di interscambio tra essi. Il disegno del sistema dei collegamenti di vario ordine e tipo dovrà essere improntato, oltreché alla massima funzionalità, alla massima linearità, chiarezza, permeabilità e accessibilità non solo per quanto attiene al perimetro di intervento ma estendendo il suo raggio di influenza alle aree urbane confinanti, in modo da svolgere il ruolo connettivo insito nella natura stessa dell'area.

Progetto di suolo: Il progetto del Piano Complesso dovrà avere un disegno unitario. Sarà da privilegiare la fruizione pedonale degli spazi e la riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati). Dovrà essere prevista la realizzazione di un parco urbano che lambisca i lati del raccordo autostradale in modo da preferire un accesso "verde" alla città. Saranno privilegiate soluzioni che garantiscano continuità pedonale, ciclabile e possibilmente del parco stesso tra l'area Centro Affari e l'area Lebole, soluzioni queste improntate alla massima linearità e facilità di accesso.

Progetto architettonico: Le strutture di progetto dovranno essere di alta qualità architettonica in relazione anche al ruolo di "porta" della città che questa area andrà ad assumere. Saranno privilegiate soluzioni improntate ad uno sviluppo verticale che riducano l'attuale uso di suolo. Saranno comunque da preservare le visuali ed i rapporti visivi maggiormente significativi rivolti verso il centro storico. Il linguaggio architettonico sarà di tipo contemporaneo e dovrà poter dialogare con le strutture del Centro Affari. Saranno privilegiate soluzioni che prevedono la demolizione delle attuali strutture dell'area Ex Lebole, è contemplata comunque la possibilità di mantenere una quota parte delle strutture esistenti. Saranno privilegiate soluzioni che prevedano lo sviluppo di tecniche e tecnologie ecocompatibili e che promuovano la produzione di energia da fonti rinnovabili. In tal senso l'intervento proposto dovrà porsi come riferimento della sensibilità della città nei confronti delle tematiche di sostenibilità ambientale.

Funzioni: La caratterizzazione prevalente del luogo è da identificarsi con le funzioni direzionali. Tale connotazione appare come l'opportuno sviluppo di una zona che rappresenta una naturale cerniera ed un naturale collegamento tra il limitrofo Centro affari ed il polo economico aretino di Pratacci. In questo senso sono ipotizzabili funzioni ulteriori di natura logistica e di supporto alle attività fieristiche, financo ad ipotizzare, nel quadro dell'eventuale compatibilità economica o della disponibilità di risorse, la previsione di ulteriori spazi espositivi nello scenario di un auspicabile sviluppo del polo fieristico.

Nello stesso scenario di riferimento può essere pensata una parte da destinarsi a turistico ricettivo, mentre, per quanto riguarda la destinazione commerciale, questa dovrà essere contenuta in 15.000 mq di superficie di vendita, salvo il rispetto dei quantitativi previsti dalla programmazione regionale.

E' possibile il mantenimento di una parte con destinazione produttiva, così come previsto dal Piano Strutturale.

Standard: I parametri per la realizzazione degli standard minimi di progetto sono riferiti alle prescrizioni contenute nel D.M. 1444/68 per quanto riguarda i valori complessivi da rispettare. Le proporzioni interne tra gli standard saranno definite in base alla configurazione complessiva dell'intervento. La dotazione degli standard terrà conto delle prescrizioni contenute nella Legge n°244 del 24 Dicembre 2007 (Finanziaria 2008) Art. 1 comma 258, prevedendo, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di cui al D.M. 1444/68, una quota di SUL da destinarsi ad edilizia sociale residenziale secondo modalità e criteri di seguito indicati.

.....

La previsione di interventi di edilizia residenziale sociale rappresenta un espresso obbligo ai sensi dell'Art. 16, c3 lett. d) del D.P.G.R. 09.02.2007 n. 3/R: Disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica, in coerenza al disposto normativo di cui all'Art. 1, c 258 della Legge Finanziaria 2008: "Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione."

Le proposte di intervento in materia di edilizia residenziale sociale, avanzate all'Amministrazione

Comunale ai sensi del citato disposto normativo (art. 1, c. 258 L.244/2007) e sulla base delle opzioni precedentemente individuate, dovranno comunque tener conto di criteri di fattibilità economico-finanziaria in relazione all'entità e al valore delle trasformazioni previste, in quanto le stesse saranno riconducibili a futuri impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendano partecipare alla realizzazione del PCI (ex art. 56, c2, let. "c" e "g" della L.R. 01/2005)

La dotazione dei parcheggi dovrà tenere conto anche delle esigenze derivanti dal polo fieristico Centro Affari. Saranno privilegiate soluzioni che prevedano la realizzazione di parcheggi in struttura, al fine di minimizzare il relativo impegno di suolo, a favore di una maggiore previsione di verde.

4.1.3 Proposte pervenute

Entro il termine previsto sono pervenute le manifestazioni di interesse dei seguenti soggetti:

ASI 3.3 Cittadella degli Affari ex Lebole:

Nota prot. 128897 del 11.11.2010 Società Future Real Estate Limited

Nota prot. 129066 del 11.11.2010 Aerre Immobiliare & Finanziaria Spa

In data 16.12.2010 (prot. 141820) è pervenuta inoltre la manifestazione di interesse della Confartigianato di Arezzo

4.2

Parametri dimensionali di progetto

4.2.1 CONSISTENZA FONDIARIA

TABELLA "A" allegata

Tabella A Consistenza fondiaria

Foglio	Particella	Zona Omogenea	Indice	Proprietà	Superficie	Volume da PRG	Vol.ume Esistente	Volume residuo	Area occupata	Area libera	Superficie Utile alla ripartizione ASI 3.3.
	105	17	Aree pubbliche	2	Arezzo Fiere	22.570	45.140	2.800	42.340	1.400	0
	105	1617	F	2	Arezzo Fiere	1.766	3.532	3.532	0	1.766	0
	105	1617	Strada	0	Comune	64					0
	105	1618	F	2	Comune	146	292	0	292	0	146
	105	1621	F	2	Comune	551	1.102	0	1.102	0	551
	105	1622	F	2	Comune	90	180	0	180	0	90
	105	1630	F	2	Comune	655	1.310	0	1.310	0	655
	105	1278	F	2	Arezzo Fiere	42.855	85.710	85.710	0	42.855	0
	105	2088	F	2	Arezzo Fiere	21.371	42.742	42.742	0	21.371	0
	105	2089	F	2	Arezzo Fiere	1.070	2.140	2.140	0	1.070	0
	105	1691	F	2	Arezzo Fiere	55	110	110	0	55	0
	105	1690	F	2	Comune (?)	69	138	138	0	69	0
	105	200	F	2	Camera di Commercio	2.010	4.020	2.260	1.760	1.130	880
	105	1125	Strada	0	Arezzo Fiere	185	0				185
	105	1158	Strada	0	Arezzo Fiere	460	0				460
	105	1124	F	2	Arezzo Fiere	110	220	0	220	0	110
	105	1159	F	2	Arezzo Fiere	40	80	0	80	0	40
	105	1160	F	2	Arezzo Fiere	25	50	0	50	0	25
	105	2043	F	2	Arezzo Fiere	175	350	350	0	175	0
	105	1366	Strada	0	F.lli Lebole	890	0				890
	105	1368	F	2	F.lli Lebole	400	800	0	800	0	400
	105	1367	Aree pubbliche	2	F.lli Lebole	300	600	0	600	0	300
	105	1370	Aree pubbliche	2	F.lli Lebole	3.100	6.200	0	6.200	0	3.100
	105	1373	Strada	0	F.lli Lebole	10	0				10
	105	1369	Strada	0	F.lli Lebole	1.590	0				1.590
	105	1372	Strada	0	F.lli Lebole	100	0				100
	105	1375	Strada	0	F.lli Lebole	75	0				75
	105	1371	Strada	0	F.lli Lebole	40	0				40
	105	1374	Strada	0	F.lli Lebole	150	0				150
	105	946	Strada	0	F.lli Lebole	75	0				75
	105	947	F	2	A.M.P.	75	150	150	0	75	0
	105	1098	Strada	0	F.lli Lebole	55	0				55
	105	1374	Strada	0	F.lli Lebole	150	0				150
	105	1092	Strada	0	SRL Belvedere	3.020	0				3.020
	105	28	F	2	Assisi Project s.r.l.	1.344	2.688	2.688	0	1.344	0
	105	1093	F	2	A.M.P.	3.260	6.520	6.520	0	3.260	0
	105	1093	Strada	0	A.M.P.	411	0				411
	105	1093	Strada	0	A.M.P.	263	0				263
	105	1093	Aree pubbliche	2	A.M.P.	2.079	4.158				2.079
	105	1093	Strada	0	A.M.P.	2.903	0				2.903
	105	1097	D	3,5	MULTI PROPRIETA'	4.166	14.581	14.581	0	4.166	0
	105	1096	Strada	0	DUE BI S.R.L.	114	0				0
	105	1673	Aree pubbliche	2	MULTI PROPRIETA'	853	1.706	0	1.706	0	853
	105	1673	B (?)	2,8	MULTI PROPRIETA'	889	2.489	2.489	0	889	0
	105	1143	B (?)	2,8	RIGABLU 1230 S.R.L.	1.390	3.892	3.892	0	1.390	0
	105	1672	B (?)	2,8	MULTI PROPRIETA'	68	190	190	0	68	0
	105	26	Aree pubbliche	2	M.E.F.A. S.R.L.	3.780	7.560	0	7.560	0	3.780
	105	1336	Strada	0	Pitagora Immobiliare	38	0				38
	105	1328	Strada	0	Pitagora Immobiliare	5	0				5
	105	1335	Strada	0	Pitagora Immobiliare	1	0				1
	105	45	D	3,5	MULTI PROPRIETA'	887	3.105	1.992	1.113	569	318
	105	1347	D	3,5	Comune	28	98	0	98	0	28
	105	1334	Strada	0	Pitagora Immobiliare	370	0				370
	105	1327	Strada	0	Pitagora Immobiliare	288	0				288
	105	1477	Strada	0	MULTI PROPRIETA'	324	0				324
	105	1300	Strada	0	Comune	457	0				457
	105	1300	Aree pubbliche	2	Comune	1.293	2.586	0	2.586	0	1.293
	105	1301	Aree pubbliche	2	Comune	360	720	0	720	0	360
	105	1344	Aree pubbliche	2	Comune	70	140	0	140	0	70
	105	1341	Aree pubbliche	2	Comune	145	290	0	290	0	145
	105	1343	Aree pubbliche	2	Comune	140	280	0	280	0	140
	105	1342	Aree pubbliche	2	Comune	95	190	0	190	0	95
	105	1346	Strada	0	Comune	142	0				142
	105	1340	Aree pubbliche	2	Pitagora Immobiliare	22	44	0	44	0	22
	105	1338	Aree pubbliche	2	Pitagora Immobiliare	1.047	2.094	0	2.094	0	1.047
	105	1339	Strada	0	Pitagora Immobiliare	255	0				255
	105	1350	Strada	0	Comune	40	0				40
	105	1349	Strada	0	Pitagora Immobiliare	26	0				26
	105	1332	Aree pubbliche	2	Pitagora Immobiliare	17	34	0	34	0	17
	105	1345	Aree pubbliche	2	Comune	3.000	6.000	0	6.000	0	3.000
	105	1345	Strada	0	Comune	758	0				758
	105	885	Aree pubbliche	2	GOTI INES	370	740	0	740	0	370
	105	886	Strada	0	Rossi	20	0				20
	105	50	D	3,5	AERRE IMMOBILIARE	104.817	366.860	300.494	66.366	85.855	18.962
	105	50	Strada	0	AERRE IMMOBILIARE	5.605	0				5.605
	105	50	Aree pubbliche	2	AERRE IMMOBILIARE	29.031	58.062	0	58.062	0	29.031
	105	1942	Aree pubbliche	2	Enel	49	98	98	0	49	0
	105	1282	D	3,5	Comune	172	602	0	602	0	172
	105	1283	D	3,5	Comune	31	109	0	109	0	31
	105	1201	Strada	0	Corsini Immobiliare	192	0				192
			VIABILITA'	0		21.147	0				21.147
	TOTALE					297.059					108.155

Tabella A		
Percentuali aree libere	100%	108154,5
Comune	7,556782	8.173
F.lli Lebole	6,412123	6.935
Arezzo Fiere	0,758175	820
Cam.di Commercio	0,813651	880
A.M.P.	5,229556	5.656
S.r.l. Belevdere	2,792302	3.020
Assisi project	0	0
MULTIP. 1097	0	0
DueBI s.r.l.	0	0
MULTIP.1673	0,788687	853
RigaBlu 1230	0	0
MULTIP. 1672	0	0
Mefa s.r.l.	3,495	3.780
Pitagora Immobiliare	1,913004	2.069
MULTIP. 45	0,293931	318
MULTIP. 1477	0,299571	324
Goti Ines	0,342103	370
Rossi	0,018492	20
Aerre Immobiliare	49,55651	53.598
Enel	0	0
Corsini Immobiliare	0,177524	192
Viabilità	19,55258	21.147
Totale	100	108.155

4.2.2 PROGETTO DI PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO

TABELLA "B": Scheda Norma

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 1		
COMPARTO 1 ASI 3.3.- C1	St = 151.580 mq	
	Edificazione esistente: Recupero Sul esistente fino al 100%	
	Sul max complessiva: Esistente + Nuova previsione	Sul max 84.500 mq + Sul min 5.000 mq per ERS quale standard aggiuntivo a quelli da DM 1444/68
	Destinazioni: Commerciale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Turistico Ricettivo, Residenziale, Edilizia residenziale sociale (E.R.S.)	
	Prescrizioni	Altezza max: 75 m
		N° piani max: 25
		Sul max Commerciale (superficie di vendita): 12.500 mq
		Sul max Residenziale: 34.000 mq
		Sul min ERS: 5.000 mq
		Verde attrezzato: min 41.000 mq
Parcheggi: min. 39.000 mq di cui min. 80% interrati		
ARTICOLAZIONE IN LOTTI		

Il comparto C1 si articola in 9 lotti funzionali

PARAMETRI URBANISTICI LOTTI COMPARTO 1

<p>LOTTO 1.1 ASI 3.3.- C1</p>	Destinazioni: Commerciale, Direzionale	
	Interventi ammessi: Demolizione, Ristrutturazione, Nuova edificazione	
	Prescrizioni	Sul max Lotto 1.1: 8.000 mq
		Sul max Commerciale (superficie di vendita) : 3.500 mq
		Altezza max: 12 metri
N° piani max: 3		
<p>LOTTO 1.2 ASI 3.3.- C1</p>	Destinazioni: Commerciale, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Direzionale	
	Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione	
	Prescrizioni	Sul max Lotto 1.2: 1.500 mq
		Sul max Commerciale (superficie di vendita): 1.000 mq
		Altezza max: 12 metri
N° piani max : 3		
<p>LOTTO 1.3 ASI 3.3.- C1</p>	Destinazioni: Commerciale, Edilizia residenziale sociale (ERS),	
	Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione	
	Prescrizioni	Sul max Lotto 1.3: 500 mq + 5.000 mq
		Sul max Commerciale (superficie di vendita): 500 mq
		Sul min ERS: 5.000 mq
Altezza max: 45 metri		
N° piani max: 15		
<p>LOTTO 1.4 ASI 3.3.- C1</p>	Destinazioni: Commerciale, Direzionale, Turistico ricettivo, Servizi e attrezzature di uso pubblico	
	Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione	
	Prescrizioni	Sul max Lotto 1.4: 26.500 mq
		Sul max Commerciale (superficie di vendita): 3.500 mq
		Altezza max: 45 metri
N° piani max: 15		

LOTTO 1.5 ASI 3.3.- C1	Destinazioni: Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Turistico ricettivo	
	Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione	
	Prescrizioni	Sul max Lotto 1.5: 10.000 mq
		Altezza max: 75
N° piani max: 25		
LOTTO 1.6 ASI 3.3.- C1	Destinazioni: Commerciale, Residenziale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico	
	Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione	
	Prescrizioni	Sul max Lotto 1.6: 9.000 mq
		Sul max Commerciale (superficie di vendita): 1.500 mq
		Sul max Residenziale: 7.500 mq
Altezza max: 75		
N° piani max: 25		
LOTTO 1.7 ASI 3.3.- C1	Destinazioni: Commerciale, Residenziale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico	
	Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione	
	Prescrizioni	Sul max Lotto 1.7: 8.500 mq
		Sul max Residenziale: 6.500 mq
		Sul max Commerciale (superficie di vendita): 2.000 mq
Altezza max: 75		
N° piani max: 25		
LOTTO 1.8 ASI 3.3.- C1	Destinazioni: Residenziale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico	
	Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione	
	Prescrizioni	Sul max Lotto 1.8: 16.500 mq
		Sul max Residenziale: 16.000 mq
		Sul max Commerciale (superficie di vendita): 500 mq
Altezza max: 75		
N° piani max: 25		

LOTTO 1.9 ASI 3.3.- C1	Destinazioni: Residenziale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico	
	Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione	
	Prescrizioni	Sul max Lotto 1.9: 4.000 mq
		Sul max Residenziale: 4.000 mq
		Altezza max: 75
N° piani max: 25		

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 2

COMPARTO 2 ASI 3.3.- C2	St = 25.145 mq.	
	Edificazione esistente: Recupero Sul esistente pari a 100%	
	Destinazioni: Commerciale, Direzionale, Turistico ricettivo, Servizi e attrezzature di uso pubblico	
	Interventi ammessi: Demolizione, Ristrutturazione, Sostituzione edilizia, Nuova costruzione	
	Prescrizioni	Altezza max: pari alla max altezza edifici esistenti nel comparto
Verde: min 4.000 mq		
Parcheggi: min. 2.000 mq		

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 3

COMPARTO 3 ASI 3.3.- C3	St = 100.920 mq.	
	Edificazione esistente: Recupero Sul esistente pari a 100%	
	Destinazioni: Commerciale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico	
	Interventi ammessi: Demolizione, Ristrutturazione, Sostituzione edilizia, Nuova costruzione	
	Prescrizioni	Altezza max: pari alla max altezza edifici esistenti nel comparto
Verde: min 21.000 mq		
Parcheggi: min. 6.000 mq		

	<p>E' fatto salvo il completamento dell'intervento previsto dal Permesso di Costruire in deroga n. 185/2006, già rilasciato ed efficace alla data del 11/11/2009 (data di adozione del RU), per il quale si continuerà a far riferimento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data del rilascio, di cui alla Delibera del Commissario Straordinario n. 5 del 12/03/2006. La Sul prevista nel predetto titolo non ancora realizzata non andrà ad incidere sui parametri urbanistici del presente P.C.I.. Tale intervento potrà essere completato in assenza di piano urbanistico attuativo.</p>
--	--

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 4		
<p>COMPARTO 4 ASI 3.3.- C4</p>	St = 19.760 mq	
	Viabilità	
	<p>Prescrizioni</p>	<p>Attuazione di un sistema di permeabilità pedonale e ciclabile tra gli opposti comparti.</p> <p>Risoluzione delle problematiche relative all'assetto viario, in particolare: adeguamento del raccordo autostradale, con la possibilità di un parziale interrimento dello stesso, creazione del sistema di accesso all'area ex-Lebole e all'area Centro Affari, risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale.</p> <p>Realizzazione verde urbano che lambisca i lati del raccordo autostradale</p>

4.3 Indice perequativo

4.3.1 CALCOLO INDICE PEREQUATIVO

• SUPERFICIE TERRITORIALE LORDA :

LA SUPERFICIE TERRITORIALE SI ASSUME PARI ALLA SUPERFICIE FONDIARIA DEGLI SPECIFICI COMPARTI INTERESSATI DA PEREQUAZIONE NELL'AMBITO DEL P.C.I. DELL'A.S.I. 3.3

I COMPARTI INTERESSATI DA PEREQUAZIONE SONO:

- COMPARTO N. 1, N. 2, N. 3, N. 4 E N. 5.

• LIMITAZIONI EDIFICATORIE:

NON SONO INDIVIDUATE LIMITAZIONI EDIFICATORIE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUP. TERRITORIALE NETTA

• SUPERFICIE TERRITORIALE NETTA (St):

LA SUPERFICIE TERRITORIALE NETTA E' PARI ALLA DIFFERENZA TRA LA SUPERFICIE TERRITORIALE LORDA E LA SUPERFICIE SOTTOPOSTA A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' OVVERO A LIMITAZIONI EDIFICATORIE

• S.U.L. ESISTENTE

LA SUPERFICIE UTILE LORDA DEGLI EDIFICI ESISTENTI E' VALUTATA SECONDO LA DEFINIZIONE DI REGOLAMENTO URBANISTICO (ART. 24 DELLE N.T.A).

• SUPERFICIE CONVENZIONALE (Sc):

LA SUPERFICIE CONVENZIONALE E' PARI ALLA SOMMA DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE E DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

$$Sc = St + Sv$$

• INDICE CONVENZIONALE;

LA SUPERFICIE DI CALCOLO, CONVENZIONALE, GENERA L'INDICE CONVENZIONALE.

$$Ic = \frac{Sul}{St + Sv} (mq/mq)$$

• PESO PERCENTUALE;

IL PESO PERCENTUALE E' LA MISURA DELLA COMPARTICIPAZIONE DEL SINGOLO PROPRIETARIO (i) ALLE UTILITA' ED ONERI CONNESSI ALL'INTERO INTERVENTO.

$$Pp (i) = \frac{Sc (i)}{Sc (tot)} * 100 (\%)$$

IL VALORE RISULTANTE IN TERMINI EDILIZI E' DATO DALL'APPLICAZIONE DELLA SINGOLA PERCENTUALE (i) AL VALORE MASSIMO DIMENSIONATO PER OGNI SPECIFICA DESTINAZIONE.

$$SUL (i) r/c/d/s = SUL (max) r/c/d/s, * Pp (i)$$

CALCOLO INDICE PEREQUATIVO DEL P.C.I. DELL'A.S.I. 3.3 "LA CITTADELLA DEGLI AFFARI".

• SUPERFICIE VIRTUALE (Sv):

1^ : *SUL PEREQUATA DA DEMOLIZIONE: Sv (dem)*

LA SUPERFICIE PEREQUATA DA DEMOLIZIONE E' VALUTATA IN FUNZIONE DELLA S.U.L. DI EDIFICI ESISTENTI DA DEMOLIRE CHE SONO PRESENTI SUI SUOLI INTERESSATI:

A) PER EDIFICI INTERESSATI DA DEMOLIZIONE

$$Sv = \frac{\text{COSTO DI DEMOLIZIONE (Euro/mq)}}{\text{VALORE UNITARIO della SUL (Euro/mq)}} * \text{S.U.L. (mq)}$$

ASSUMENDO CONVENZIONALMENTE TALE RAPPORTO PARI A = 0,125

B) PER EDIFICI NON INTERESSATI DA DEMOLIZIONE

$$Sv = 0,00$$

2^ : *SUL PEREQUATA DAI SUOLI: Sv (suoli)*

LA SUPERFICIE PEREQUATA DAI SUOLI E' CALCOLATA APPLICANDO L'INDICE PERCENTUALE DI PEREQUAZIONE DEI SUOLI ALLA S.U.L. DI PROGETTO AL NETTO DELLA S.U.L. PEREQUATA DA DEMOLIZIONE.

LA PEREQUAZIONE DEI SUOLI VIENE OPERATA CALCOLANDO LA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA DELLE PARTICELLE IN RELAZIONE ALLE PREVISIONI DEL VIGENTE P.R.G. E CORRELANDO LA STESSA ALLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE IN BASE ALLO SPECIFICO INDICE If.

• SUL PEREQUATA TOTALE

LA SUL PEREQUATA TOTALE E' PARI ALLA SOMMA DELLA SUL PEREQUATA DA DEMOLIZIONE E LA SUL PEREQUATA DAI SUOLI.

$$Sc = Sv (dem) + Sv (suoli)$$

• INDICE FINALE DI PEREQUAZIONE

L'INDICE PERCENTUALE FINALE DI PEREQUAZIONE E' DATO DAL RAPPORTO TRA LA SUL PEREQUATA TOTALE E LA SUL DI PROGETTO.

$$Ic = \frac{Sul}{Sc} (mq/mq)$$

4.3.2 TABELLE DI CALCOLO

TABELLA "C"

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	TOTALE
Tabella ripartizioni catastali ASI 3.3. - Cittadella degli Affari - Consistenza edifici da demolire																						
TOTALE PARZIALE DEMOLIZIONI MQ SUL	0	0	0	0	0	69195,96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69195,96
PERCENTUALE DEMOLIZIONI	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
COEFFICIENTE DI DEMOLIZIONE (RAPPORTO COSTO DEMOLIZ. VALORE SUL)						0,125																
PERCENTUALE SUL PEREQUATA DA DEMOLIZIONE						8649,495																8649,495
RESIDUO SUL PEREQUAZIONE SUOLI						16216																7566,505
Tabella ripartizioni catastali ASI 3.3. - Cittadella degli Affari - Consistenza particelle coinvolte																						
TOTALE PARZIALE SUOLI	8306	2069	887	324	370	20	139453	49	192	90682	2010	6935	3020	1344	8991	4166	114	1810	1390	3780	21147	297059
PERCENTUALE DEI SUOLI	2,796078	0,696495	0,298594	0,109069	0,124554	0,006733	46,944655	0,016495	0,0646	30,5266	0,6766	2,3346	1,0766	0,4524	3,0267	1,4024	0,0384	0,6093	0,4679	1,2725	7,1188	100
SUL PEREQUATA RESIDUO SUOLI	211,5653	52,7003	22,59312	8,25273	9,424414	0,509428	3552,061	1,248098	4,8905	2309,8	51,197	176,64	76,924	34,234	229,01	106,11	2,9037	46,103	35,405	96,282	538,64	7566,505
TOTALE MQ SUL PEREQUATA	211,5653	52,7003	22,59312	8,25273	9,424414	0,509428	12201,56	1,248098	4,8905	2309,8	51,197	176,64	76,924	34,234	229,01	106,11	2,9037	46,103	35,405	96,282	538,64	16216

4.4

Parametri economici e tabelle riepilogative 1° scenario

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed "è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi ..., tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste".

4.4.1 VALORE DI MERCATO

IL VALORE FINALE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO viene ipotizzato in questo studio per l'ambito omogeneo compreso nel Piano Complesso d'Intervento.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato specifico per i singoli immobili e per le singole destinazioni d'uso, onde tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione sulla base di valutazioni quali:

- la posizione (centrale o marginale),
- la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze,
- la qualità del contesto urbano,

Si ritiene ragionevolmente prevedere i seguenti valori di mercato:

Superfici	residenziali	Euro/mq	3.000,00
Superfici	commerciali	Euro/mq	3.300,00
Superfici	direzionali	Euro/mq	2.800,00
Posto auto	(res + dir)	Euro/mq	1.200,00

a)

La superficie di vendita generalmente risulta diversa dalla S.U.L. (superficie utile lorda) in considerazione del fatto che nella prima vanno ad incidere anche superfici accessorie all'unità immobiliare che non rientrano nella definizione tecnica di s.u.l. fornita dall'atto di pianificazione, quali terrazzi, logge, portici, accessori etcc.

Generalmente la superficie di vendita risulta maggiore della s.u.l. nell'ambito di un intervallo che oscilla dal 5 al 30 per cento.

In via cautelativa si assume la superficie di vendita uguale alla s.u.l.

b)

Per quanto attiene i posti auto si assume un ricavo dalla vendita esclusivamente per quelli afferenti le destinazioni residenziali e direzionali (quest'ultima in considerazione dei prevedibili piccoli tagli delle unità).

Non si assume come ricavo - in via cautelativa - la vendita del posto auto afferente le superfici commerciali.

4.4.2 COSTI DI TRASFORMAZIONE

4.4.2.1 COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione deve esser desunto da un computo metrico estimativo attraverso l'applicazione di prezzi desunti da un ELENCO PREZZI UNITARI comprendente manodopera, noli e OPERE COMPIUTE suddivise per categorie alle quantità di lavoro desunte dalle previsioni di progetto.

Tra detti costi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, rientrano anche gli oneri e le spese relativi allo smontaggio e alla rimozione di eventuali particolari impianti non compresi nei costi di demolizione (sono in ogni caso esclusi i costi per un eventuale montaggio in altro sito), lo smaltimento a discarica di materiali e prodotti derivanti da demolizioni e rimozioni, gli oneri relativi a eventuali bonifiche del suolo e del sottosuolo. Tutti i detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale.

Di seguito si riporta Tabella Analitica dei costi di costruzione con valori unitari parametrati al metro quadrato di SUPERFICIE COMMERCIABILE.

I valori di costo riportati in tabella sono stati desunti dal quadro economico generale di spesa di un intervento edilizio afferente "Realizzazione di n. 2 edifici per civile abitazione per num. 25 alloggi" costituiti da n. 2 edifici in linea con

- 3 piani fuori terra (p.t. 1° e 2°) e
- un piano interrato adibito a cantine e garage;

4.4.2.2 COSTO DI COSTRUZIONE :

EDILIZIA DI GRANDE SCALA

COSTI PARAMETRICI DI COSTRUZIONE

	Importo	%	Euro / mq s.u.l.	Euro/mq sup. com.
Demolizioni / bonifiche	50.000,00	1,94	21,45	18,15
Scavi rinterri drenaggi	33.013,00	1,28	14,16	11,98
Strutture in c.a.	524.600,00	20,40	225,05	190,42
Murature	275.643,00	10,72	118,25	100,05
Impermeab. coibent	119.431,00	4,64	51,24	43,35
Massetti	87.824,00	3,42	37,68	31,88
Intonaci	151.880,00	5,91	65,16	55,13
Pavimenti e rivestimenti	255.620,00	9,94	109,66	92,78
Lattonerie	6.947,00	0,27	2,98	2,52
Infissi esterni e interni	139.621,00	5,43	59,90	50,68
Opere da fabbro	25.930,00	1,01	11,12	9,41
Opere da pittore	33.557,00	1,30	14,40	12,18
Sanitari	24.145,00	0,94	10,36	8,76
Ascensori	38.400,00	1,49	16,47	13,94
Imp. Igienico sanitario	125.193,00	4,87	53,71	45,44
Rete gas-matano	10.436,00	0,41	4,48	3,79
Impianto riscaldamento/cond	258.723,00	10,06	110,99	93,91
Impianto elettrico tel tv ..	162.271,00	6,31	69,61	58,90
Qualità energetico-ambientale	80.000,00	3,11	34,32	29,04
Sistemazioni esterne	22.722,00	0,88	9,75	8,25
		0,00	0,00	0,00
Totale	2.425.956,00	94,34	1.040,74	880,56
		0,00	0,00	0,00
Oneri sicurezza	145.557,36	5,66	62,44	52,83
		0,00	0,00	0,00
TOTALE	2.571.513,36	100,00	1.103,18	933,40
Arrotondato			1.105,00	
Superfici				
garage	16,00	33,00	528,00	
cantine	10,00	32,00	320,00	
alloggi	10,50	37,00	6,00	2.331,00
Superficie commerciabile	DPR 138/98			
	2.331,00	1,00	2.331,00	
	528,00	0,50	264,00	
	320,00	0,50	160,00	
			<u>2.755,00</u>	

EDILIZIA MEDIA

COSTI PARAMETRICI DI COSTRUZIONE

	Importo	%	Euro / mq s.u.l.	Euro/mq sup. com.
Demolizioni / bonifiche	50.000,00	1,71	21,45	18,15
Scavi rinterrati drenaggi	33.013,00	1,13	14,16	11,98
Strutture in c.a.	524.600,00	17,95	225,05	190,42
Murature	275.643,00	9,43	118,25	100,05
Impermeab. coibent	119.431,00	4,09	51,24	43,35
Massetti	87.824,00	3,01	37,68	31,88
Intonaci	151.880,00	5,20	65,16	55,13
Pavimenti e rivestimenti	332.306,00	11,37	142,56	120,62
Lattonerie	9.031,10	0,31	3,87	3,28
Infissi esterni e interni	181.507,30	6,21	77,87	65,88
Opere da fabbro	33.709,00	1,15	14,46	12,24
Opere da pittore	43.624,10	1,49	18,71	15,83
Sanitari	31.388,50	1,07	13,47	11,39
Ascensori	49.920,00	1,71	21,42	18,12
Imp. Igienico sanitario	162.750,90	5,57	69,82	59,07
Rete gas-matano	13.566,80	0,46	5,82	4,92
Impianto riscaldamento/cond	336.339,90	11,51	144,29	122,08
Impianto elettrico tel tv ..	210.952,30	7,22	90,50	76,57
Qualità energetico-ambientale	80.000,00	2,74	34,32	29,04
Sistemazioni esterne	29.538,60	1,01	12,67	10,72
		0,00	0,00	0,00
Totale	2.757.025,50	94,34	1.182,77	1.000,74
		0,00	0,00	0,00
Oneri sicurezza	165.421,53	5,66	70,97	60,04
		0,00	0,00	0,00
TOTALE	2.922.447,03	100,00	1.253,73	1.060,78
Arrotondato			1.250,00	
Superfici				
garage	16,00	33,00	528,00	
cantine	10,00	32,00	320,00	
alloggi	10,50	37,00	6,00	2.331,00
Superficie commercial DPR 138/98				
	2.331,00	1,00	2.331,00	
	528,00	0,50	264,00	
	320,00	0,50	160,00	
			<u>2.755,00</u>	

RISTRUTTURAZIONE

Si richiama il DECRETO DIRIGENZIALE DELLA REGIONE TOSCANA – Direzione politiche territoriali e ambientali – Settore Politiche abitative e riqualificazione degli insediamenti n. 5110 del 15.10.2009 pubblicato nel B.U.R.T. n. 44 del 04.11.2009, relativo a:

Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.2009 n. 43 "Misure straordinarie urgenti e sperimentali, integrative alle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 51/2004 (pubblicato sul B.U. n. 44 del 04/11/2009). "

Che tra l'altro fornisce le seguenti prescrizioni:

.....

6. In fase di presentazione delle proposte di intervento (progetto preliminare), il costo riconoscibile di cui al punto 4 e complessivamente stimato con riferimento ai seguenti limiti massimi:

<i>Nuova costruzione</i>	<i>Euro 1.585 /mq di Sc</i>
<i>Recupero primario</i>	<i>Euro 1.155 /mq di Sc</i>
<i>Recupero secondario</i>	<i>Euro 550 /mq di Sc</i>
<i>Acquisto e Recupero</i>	<i>Euro 1.795 /mq di Sc</i>

Per gli interventi di demolizione/ricostruzione , anche nel caso di acquisto di aree con immobili , il costo riconoscibile e determinato con riferimento ai limiti massimi applicabili alle nuove costruzioni incrementato dell'onere della demolizione riconoscibile fino ad un massimo di €.160,00 a mq di superficie complessiva a seguito della presentazione della documentazione comprovante le spese effettivamente sostenute.

.....

Per il caso di specie si assume il costo relativo al recupero secondario

4.4.2.3 COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE comprensivi degli oneri per la sicurezza, saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa.

Tali costi afferiscono gli oneri perequativi primari.

Il valore tabellare degli oneri concessori per Opere di Urbanizzazione Primaria equivalente a quello revisionato secondo gli incrementi ISTAT al Dicembre 2010 e valido dal 01.01.2011 è il seguente:

TABELLA Oneri OO. UU. 1^

NUOVA EDIFICAZIONE			
Residenziale	Indice < 1,5	Euro/mc	13,22
Commerciale	Indice < 1,5	Euro/mc	11,25
Direzionale	Indice < 1,5	Euro/mc	11,25

Tenuto conto che per le s.u.l. residenziali si può assumere una altezza media di ml. 3,00 e per s.u.l. commerciali/direzionali può essere assunta una altezza media di ml. 3,50 e tenuto altresì conto dei rapporti relativi dimensionali tra le sul residenziali, commerciali e direzionali si ottiene il seguente valore parametrato alla s.u.l. di progetto:

Euro/mq 43.81
Arrotondato 44,00

Residenziale	34.000,00	3,50	13,22	1.573.180,00
Commerciale	12.500,00	4,50	11,25	632.812,50
Direzionale	38.000,00	3,5	11,25	1.496.250,00
Totale	84.500,00			3.702.242,50
				43,81

Nell'ambito del P.C.I. sono previsti i seguenti interventi di progetto, riconducibili alla definizione di urbanizzazione primaria, ex art. 37 c5 L.R. 01/2005, che valutati in termini di costo unitario determinano il seguente quadro economico e la corrispondente incidenza in euro/mq

	TOTALI			
	<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro/mq(SUL)</i>
verde	66.000	35	2.310.000	27
parch	15.800	110	1.738.000	21
parch interrato	31.200	285	8.892.000	105
viabilità	19.760	177	3.500.000	41
infrastrutture base			1.000.000	12
Totale			17.440.000	206

COSTI UNITARI

I costi unitari delle opere pubbliche sono stati riferiti ai valori forniti dall'area LL.PP. del comune di Arezzo riferiti al secondo semestre 2010. Gli stessi sono valutati al netto di dell'utile e delle spese generali per effetto dell'assenza dell'appalto pubblico.

Per i costi del parcheggio interrato si rimanda al quadro successivo.

COSTO PARAMETRICO DI UN PARCHEGGIO INTERRATO

Quale elemento di riferimento ai fini della determinazione del costo possono senz'altro essere richiamati i parametri rilevati a recenti interventi, quali:

a)

"Realizzazione opere di urbanizzazione del Piano particolareggiato Garbasso C/29 – Comparti omogenei: 2-3: Autorimessa interrata ad uso pubblico" di cui alla Convenzione Rep. n. 4.386 del 08.08.2006.

Tale intervento ha previsto la realizzazione di n. 440 posti auto per una superficie complessiva di mq. 8.745,00 circa disposta su due livelli di cui uno interrato e uno seminterrato.

Il costo dell'intervento è risultato il seguente:

COSTI PARAMETRICI DI COSTRUZIONE

	Importo	%	Euro / mq s.u.l.	Euro / stallo
Costi diretti				
Opere provvisionali				
Allestimento cantiere	10.000,00			
Ponteggi	30.000,00			
	40.000,00	1,88	4,57	95,24
Strutture e solai				
Magrone	9.000,00			
plinti e platee	50.000,00			
Travi di fondazione	36.000,00			
Pareti e pilastri in c.a.	259.000,00			
Scale	7.000,00			
Solette	32.000,00			
Solai	593.000,00			
Travi	276.000,00			
	1.262.000,00	59,18	144,31	3.004,76
Imp e coibent.	14.000,00	0,66	1,60	33,33
Infissi	38.000,00	1,78	4,35	90,48
Pavimenti rivestimenti				
Scale	4.000,00			
Sottofondo	1.000,00			
Pavimenti industriali	220.000,00			
	225.000,00	10,55	25,73	535,71
Tinteggiature	4.000,00	0,19	0,46	9,52
Opere da fabbro	2.500,00	0,12	0,29	5,95
Apparecchi di sollevamento	42.000,00	1,97	4,80	100,00
Impianti				
Elettrico	35.000,00			
idro-san-antinc	58.000,00			
	93.000,00	4,36	10,63	221,43
Sistemazioni esterne				
Cordonato, ringhiera, massetti, rivestimenti scale, guaine, pavimentazione, tubazioni acque chiare, irrigaz, tombini, prato, siepe, essenze a.f.	412.000,00	19,32	47,11	980,95
TOTALE	2.132.500,00	100,00	243,85	5.077,38
Costi indiretti				
Spese tecniche	106.625,00			
IVA	213.250,00			
Varie e imprevisti	2.625,00			
TOTALE	322.500,00			
TOTALE GENERALE	2.455.000,00			
Numero posti auto	420,00		Mq/stallo	20,82
Mq s.u.l.	8.745,00		% Stalli	60,03
Euro/mq	280,73			
Euro/stallo	5.845,24			

4.4.2.4 COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE comprensivi degli oneri per la sicurezza, saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa.

Tali costi afferiscono gli oneri perequativi secondari.

Il Valore tabellare degli oneri concessori Opere di Urbanizzazione Secondaria revisionato secondo gli incrementi ISTAT al Dicembre 2010 e valido dal 01.01.2011 risulta il seguente

TABELLA Oneri OO. UU. 2^

NUOVA EDIFICAZIONE			
Residenziale	Indice < 1,5	Euro/mc	36,57
Commerciale	Indice < 1,5	Euro/mc	5,63
Direzionale	Indice < 1,5	Euro/mc	5,63

Tenuto conto che per le s.u.l. residenziali si può assumere una altezza media di ml. 3,00 e per s.u.l. commerciali/direzionali può essere assunta una altezza media di ml. 3,50 e tenuto altresì conto dei rapporti relativi dimensionali tra le sul residenziali, commerciali e direzionali si assume quale valore parametrato alla s.u.l. il seguente:

Euro/mq 64,11
Arrotondato 64,00

Residenziale	34.000,00	3,50	36,57	4.351.830,00
Commerciale	12.500,00	4,50	5,63	316.687,50
Direzionale	38.000,00	3,5	5,63	748.790,00
Totale	84.500,00			5.417.307,50
				64,11

Nell'ambito del P.C.I. sono previsti i seguenti interventi di progetto, riconducibili alla definizione di urbanizzazione secondaria, ex art. 37 c6 L.R. 01/2005, che valutati in termini di costo unitario determinano il seguente quadro economico e la corrispondente incidenza in euro/mq

TOTALI				
	<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro/mq(SUL)</i>
E.R.S.				
costi diretti	5.000	1.050	5.250.000	62
costi indiretti	5.000	158	787.500	9
SERVIZI int. Comune				0
(Sf)	5.000	50	250.000	3
Totale			6.287.500	74

Non si inserisce – conseguentemente - nel calcolo degli oneri afferenti la secondaria quanto disposto dal Art 3 c5 N.T.A. - R.U. e Art 109 c8 N.T.A. - R.U.

4.4.2.5 INCIDENZA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Valore tabellare degli oneri concessori relativi al COSTO di COSTRUZIONE secondo gli incrementi ISTAT al Dicembre 2010 e valido dal 01.01.2011 risulta il seguente:

TABELLA Contributo costo di costruzione

NUOVA EDIFICAZIONE		
Residenziale	Euro/mc	6,16
Commerciale	Euro/mc	7,83
Direzionale	Euro/mc	15,85
Turistico-ricettivo	Euro/mc	7,83

Tenuto conto che per le s.u.l. residenziali si può assumere una altezza media di ml. 3,00 e per s.u.l. commerciali/direzionali può essere assunta una altezza media di ml. 3,50 e tenuto altresì conto dei rapporti relativi dimensionali tra le sul residenziali, commerciali e direzionali si assume quale valore parametrato alla s.u.l. il seguente:

Euro/mq 30,86
Arrotondato 31,00

Residenziale	34.000,00	3,50	6,16	733.040,00	
Commerciale	12.500,00	4,50	7,83	440.437,50	
Direzionale	14.000,00	3,5	15,85	776.650,00	
Turistico ricettivo	24.000,00	3,5	7,83	657.720,00	
Totale	84.500,00			2.607.847,50	30,86

4.4.2.6 SPESE TECNICHE

Le SPESE TECNICHE sono tutte quelle relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla predisposizione dei piani di sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, alla direzione lavori, al collaudo e ai frazionamenti.

Dette spese si prevede possano incidere nella misura del 8,00% del costo di costruzione.

4.4.2.7 ONERI FINANZIARI

In relazione agli interventi di trasformazione del territorio, gli ONERI FINANZIARI dell'operazione sono quantificabili applicando ad una quota della somma dei costi di costruzione dell'area, dei costi delle opere di urbanizzazione, delle spese tecniche e degli oneri di urbanizzazione secondaria un tasso annuo presunto.

Al riguardo si prevede di valutare una incidenza degli oneri finanziari su una somma pari al 50% dei costi di investimento, e ciò in ragione che non tutto il capitale da investire dovrà essere anticipato in conseguenza della possibilità della vendita commerciale "su carta";

Quale elemento di riferimento ai fini della determinazione del costo degli oneri finanziari si riporta un tabulato di calcolo reperito attraverso gli strumenti disponibili nella rete web:

Importo finanziato	Euro	1.000.000,00
Costo rata	Euro	115.740,00
COSTO TOTALE	Euro	115.740,00 * 10 = 1.157.400,00

Incidenza sul capitale	%	15,74
Arrotondato	%	15,00

4.4.2.8 SPESE GENERALI.

Tra i costi indiretti devono essere computate le spese generali afferenti:

COSTI DEL PERSONALE, COSTI DI COMMERCIALIZZAZIONE, ASSICURAZIONI, COSTI NOTARILI, EVENTUALI AMMORTAMENTI, SPESE VARIE, IMPREVISTI

Si assume tale costo quale valore percentuale dei costi di costruzione, nella misura pari al 6,00%.

4.4.2.9 IMPOSTE

Tra i costi indiretti si considerano quindi le imposte:

IMPOSTA DI REGISTRO E IMPOSTA IPOCATASTALE. Si assume il regime equivalente a 1+3= 4% del ricavo (permesso convenzionato)

4.4.2.10 UTILE DELL'IMPRENDITORE

Si assume nel calcolo dei costi di trasformazione l'utile dell'imprenditore. (Diverso dall'utile dell'appaltatore che è contemplato nei costi diretti). Tale costo individua l'utile dell'imprenditore che copre il rischio d'impresa.

Mediamente il valore oscilla tra il 12 ed il 18 per cento dei ricavi.

Si assume tale valore percentuale nella misura del 14,00% del ricavo.

4.4.2.11 ATTUALIZZAZIONE DEI COSTI

Il plus- valore determinato dovrà essere abbattuto in ragione del processo di attualizzazione dei costi da sostenere.

Si assume il valore del ricavo come elemento statico (in via prudenziale)

I costi da sostenere nell'arco dell'intervallo temporale dell'iniziativa hanno carattere dinamico e tendenzialmente crescono nel tempo.

Al fine di valutare la perdita (costo) da sostenere nell'iniziativa in conseguenza dell'incremento - nel tempo - dei costi da sostenere si assume una incidenza percentuale stimata nella misura del 5,00%.

**Tabelle riepilogative
1° SCENARIO**

COSTI DI TRASFORMAZIONE

TABELLA a: Sul di Nuova previsione e nuova realizzazione

SUL	mq	16.216,00				
COSTI DI TRASFORMAZIONE						
		Mq	Euro/mq	Totale	TOTALE	Incidenza
Costi diretti						
1a	Costo di costruzione	16.216,00	1.105,00	17.918.680,00	17.918.680,00	1.105,00
Costi indiretti						
1b	Perequazione 1^	16.216,00	206,00	3.340.496,00		
1c	Perequazione 2^	16.216,00	74,00	1.199.984,00		
1d	Contributo c.c.	16.216,00	31,00	502.696,00		
1e	Spese tecniche	17.918.680,00	0,08	1.433.494,40		
1 f	Oneri finanziari	12.197.675,20	0,15	1.829.651,28		
1g	Spese generali	26.225.001,68	0,06	1.573.500,10		
1 h	Attualizzazione costi	27.798.501,78	0,05	1.389.925,09	11.269.746,87	694,98
TOTALE COSTI					29.188.426,87	1.799,98

1° SCENARIO

TABELLA b: Sul esistente oggetto di sostituzione edilizia

SUL	<i>mq</i>	60.285,00				
COSTI DI TRASFORMAZIONE						
		Mq/Mc	Euro/mq	Totale	TOTALE	Incidenza
Costi diretti						
	Costo di demolizione	60.285,00	25,00	1.507.125,00	1.507.125,00	25,00
1a	Costo di costruzione	60.285,00	1.105,00	66.614.925,00	66.614.925,00	1.105,00
Costi indiretti						
1b	Perequazione 1^	60.285,00	206,00	12.418.710,00		
1c	Perequazione 2^	60.285,00	74,00	4.461.090,00		
1d	Contributo c.c.	60.285,00	31,00	1.868.835,00		
1e	Spese tecniche	66.614.925,00	0,08	5.329.194,00		
1 f	Oneri finanziari	45.346.377,00	0,15	6.801.956,55		
1g	Spese generali	97.494.710,55	0,06	5.849.682,63		
1 h	Attualizzazione costi	103.344.393,18	0,05	5.167.219,66	41.896.687,84	694,98
TOTALE COSTI					108.511.612,84	1.824,98

1° SCENARIO

TABELLA c: Sul esistente oggetto di ristrutturazione edilizia

SUL	<i>mq</i>	8.000,00				
COSTI DI TRASFORMAZIONE						
		Mq/Mc	Euro/mq	Totale	TOTALE	Incidenza
Costi diretti						
1a	Costo di costruzione	8.000,00	550,00	4.400.000,00	4.400.000,00	550,00
Costi indiretti						
1b	Perequazione 1^	8.000,00	206,00	1.648.000,00		
1c	Perequazione 2^	8.000,00	74,00	592.000,00		
1d	Contributo c.c.	8.000,00	31,00	248.000,00		
1e	Spese tecniche	4.400.000,00	0,08	352.000,00		
1 f	Oneri finanziari	3.620.000,00	0,15	543.000,00		
1g	Spese generali	7.783.000,00	0,06	466.980,00		
1 h	Attualizzazione costi	8.249.980,00	0,05	412.499,00	4.262.479,00	532,81
TOTALE COSTI					8.662.479,00	1.082,81

4.5 Parametri economici e tabelle riepilogative 2° scenario

Il secondo scenario che viene ipotizzato è relativo ad un progetto di P.C.I. che preveda minori impegni perequativi, e che conseguentemente compora una riduzione dei costi di trasformazione oltre che una ragionevole riduzione dei possibili ricavi in conseguenza delle diverse caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di trasformazione.

4.5.1 VALORE DI MERCATO

Si ritiene ragionevolmente prevedere i seguenti valori di mercato:

Superfici	residenziali	Euro/mq	2.800,00
Superfici	commerciali	Euro/mq	3.000,00
Superfici	direzionali	Euro/mq	2.600,00
Posto auto	(res + dir)	Euro/mq	1.100,00

4.5.2 COSTI DIRETTI DI COSTRUZIONE

Si assumo i medesimi valori dello scenario 1

4.5.3 INCIDENZA DEGLI ONERI PEREQUATIVI PRIMARI

Nell'ambito del P.C.I. sono previsti i seguenti interventi di progetto, riconducibili alla definizione di urbanizzazione primaria, ex art. 37 c5 L.R. 01/2005, che valutati in termini di costo unitario determinano il seguente quadro economico e la corrispondente incidenza in euro/mq

	TOTALI			
	<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro/mq(SUL)</i>
verde	30.000	25	750.000	9
parch	11.000	100	1.100.000	13
parch interrato	17.000	285	4.845.000	57
viabilità	0			0
infrastrutture base			500.000	6
Totale			7.195.000	85

4.5.4 INCIDENZA DEGLI ONERI PEREQUATIVI SECONDARI

Nell'ambito del P.C.I. sono previsti i seguenti interventi di progetto, riconducibili alla definizione di urbanizzazione secondaria, ex art. 37 c6 L.R. 01/2005, che valutati in termini di costo unitario determinano il seguente quadro economico e la corrispondente incidenza in euro/mq

	TOTALI			
	<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro 'mq(SUL)</i>	
E.R.S.				
costi diretti	5.000	1.050	5.250.000	62
costi indiretti	5.000	105	525.000	6
SERVIZI int. Comune (Sf)	5.000	35	175.000	2
Totale			5.950.000	70

4.5.5 INCIDENZA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Valore tabellare degli oneri concessori relativi al COSTO di COSTRUZIONE secondo gli incrementi ISTAT al Dicembre 2010 e valido dal 01.01.2011 risulta invariato

Euro/mq 42,67
Arrotondato 43,00

4.5.6 SPESE TECNICHE

Dette spese si prevede possano incidere nella misura del 8,00% del costo di costruzione.

4.5.7 ONERI FINANZIARI

Incidenza sul capitale % 15,74
Arrotondato % 15,00

4.5.8 SPESE GENERALI.

Si assume tale costo quale valore percentuale dei costi di costruzione, nella misura pari al 6,00%.

4.5.9 IMPOSTE

Si assume il regime equivalente a 1+3= 4% del ricavo (permesso convenzionato)

4.5.10 UTILE DELL'IMPRENDITORE

Si assume tale valore percentuale nella misura del 14,00% del ricavo.

4.6.11 ATTUALIZZAZIONE DEI COSTI

Al fine di valutare la perdita (costo) da sostenere nell'iniziativa in conseguenza dell'incremento - nel tempo - dei costi da sostenere si assume una incidenza percentuale stimata nella misura del 5,00%.

**Tabelle riepilogative
2° SCENARIO**

COSTI DI TRASFORMAZIONE

TABELLA a: Sul di Nuova previsione e nuova realizzazione

SUL		mq	16.216,00				
	COSTI DI TRASFORMAZIONE						
			Mq	Euro/mq	Totale	TOTALE	Incidenza
	Costi diretti						
1a	Costo di costruzione	16.216,00	1.105,00	17.918.680,00	17.918.680,00	1.105,00	
	Costi indiretti						
1b	Perequazione 1^	16.216,00	85,00	1.378.360,00			
1c	Perequazione 2^	16.216,00	70,00	1.135.120,00			
1d	Contributo c.c.	16.216,00	31,00	502.696,00			
1e	Spese tecniche	17.918.680,00	0,08	1.433.494,40			
1 f	Oneri finanziari	11.184.175,20	0,15	1.677.626,28			
1g	Spese generali	24.045.976,68	0,06	1.442.758,60			
1 h	Attualizzazione costi	25.488.735,28	0,05	1.274.436,76	8.844.492,04	545,42	
	TOTALE COSTI				26.763.172,04	1.650,42	

TABELLA b:

**Sul esistente oggetto di sostituzione edilizia
2° SCENARIO**

SUL	<i>mq</i>	60.285,00				
COSTI DI TRASFORMAZIONE						
		Mq/Mc	Euro/mq	Totale	TOTALE	Incidenza
Costi diretti						
	Costo di demolizione	60.285,00	25,00	1.507.125,00	1.507.125,00	25,00
1a	Costo di costruzione	60.285,00	1.105,00	66.614.925,00	66.614.925,00	1.105,00
Costi indiretti						
1b	Perequazione 1^	60.285,00	85,00	5.124.225,00		
1c	Perequazione 2^	60.285,00	70,00	4.219.950,00		
1d	Contributo c.c.	60.285,00	31,00	1.868.835,00		
1e	Spese tecniche	66.614.925,00	0,08	5.329.194,00		
1 f	Oneri finanziari	41.578.564,50	0,15	6.236.784,68		
1g	Spese generali	89.393.913,68	0,06	5.363.634,82		
1 h	Attualizzazione costi	94.757.548,50	0,05	4.737.877,42	32.880.500,92	545,42
TOTALE COSTI					99.495.425,92	1.675,42

**TABELLA c: Sul esistente oggetto di ristrutturazione edilizia
2° SCENARIO**

SUL		<i>mq</i>	8.000,00				
	COSTI DI TRASFORMAZIONE						
		Mq/Mc	Euro/mq	Totale	TOTALE	Incidenza	
	Costi diretti						
1a	Costo di costruzione	8.000,00	550,00	4.400.000,00	4.400.000,00	550,00	
	Costi indiretti						
1b	Perequazione 1^	8.000,00	85,00	680.000,00			
1c	Perequazione 2^	8.000,00	70,00	560.000,00			
1d	Contributo c.c.	8.000,00	31,00	248.000,00			
1e	Spese tecniche	4.400.000,00	0,08	352.000,00			
1 f	Oneri finanziari	3.120.000,00	0,15	468.000,00			
1g	Spese generali	6.708.000,00	0,06	402.480,00			
1 h	Attualizzazione costi	7.110.480,00	0,05	355.524,00	3.066.004,00	383,25	
	TOTALE COSTI				7.466.004,00	933,25	

4.6 Il Plus - valore

4.6.1

La determinazione del plus-valore sarà operata con l'ausilio delle successive tabelle nella quali sono considerati:

- il valore dei cespiti esistenti
- le spese e gli oneri necessari per la realizzazione delle opere di trasformazione;
- il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica.

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il costo per la trasformazione, ovvero il plus-valore;

Al riguardo si annota quanto segue:

Le previsioni in termini di SUL residenziale, commerciale e direzionale, sono state parametrize sui rapporti tra le SUL oggetto di nuova costruzione, sostituzione e ristrutturazione.

Tale previsione viene fatta ai fini del solo procedimento di verifica di fattibilità economica.

	84500	16.215	60.285	8.000
Commerciale	12500	2.399	8.918	1.183
Parch pert		0	0	0
Direzionale	14000	2.687	9.988	1.325
Parch		833	3.096	411
Residenza	34000	6.524	24.257	3.219
Parch		2.023	7.520	998
Ricettivo	24000	4605	17122	2272
		0	0	0
		<hr/>		
		2.855	10.616	1.409

VALORE IMMOBILI ESISTENTI

Tenuto conto dei dati pubblicati dalla Agenzia del Territorio – Sede provinciale di Arezzo – Osservatorio mercato immobiliare – Banca dati quotazioni immobiliari del periodo 1° semestre 2010 di seguito riportati:

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1							
Provincia: AREZZO							
Comune: AREZZO							
Fascia/zona: Semicentrale/MERIDIANA, VIA G. B. VICO, VIA G. FERRARIS, VIA FIORENTINA, VIA GOLGI - OLTRE IL RACCORDO							
Codice di zona: C5							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione:							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	600	870	L	2,8	4,5	N
Laboratori	NORMALE	1050	1550	L	5,4	7,9	N

E tenuto conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile, nonché del suo attuale stato di consistenza e della sua particolare conformazione, anche in relazione ad un possibile riuso che passa necessariamente attraverso un intervento di pesante ristrutturazione edilizia, se non una integrale demolizione finalizzata alla sostituzione edilizia,

Stante il diverso stato di consistenza dell'immobile si assumono – in via preliminare – i seguenti valori

SUL oggetto di ristrutturazione	mq	8.000,00	Euro/mq	_____
SUL oggetto di sostituzione	mq	60.285,00	Euro/mq	_____

Il valore dei suoli liberi (resedi non di pertinenza) viene assunto sulla base di una percentuale d'incidenza che oscilla tra il 15% ed il 20% del valore unitario della Sul.

4.6.2 TABELLE RIEPILOGATIVE PLUS-VALORE

TABELLE PLUS VALORE
1° scenario

TABELLA a: Sul di Nuova previsione e nuova realizzazione

SUL	<i>mq</i>	16.215,00			
PARCHEGGI	<i>mq</i>	2.855,00			
		<i>mq</i>	Euro/mq	Totale	TOTALE
1	COSTI DI TRASFORMAZIONE				
1a	Costi diretti	16.215,00	1.105,00	17.917.575,00	
1b	Costi indiretti	16.215,00	694,98	11.269.100,70	
	TOTALE				29.186.675,70
1bis	VALORI SUOLI	57.000,00	35,00	1.995.000,00	1.995.000,00
2	VALORE FINALE DI MERCATO				
2a	Residenziale	3.838,00	3.000,00	11.514.000,00	
2b	Commerciale	2.495,00	3.300,00	8.233.500,00	
2c	Direzionale	9.883,00	2.800,00	27.672.400,00	
2d	Parcheggi	2.855,00	1.200,00	3.426.000,00	
	TOTALE				50.845.900,00
3	Imposte e tasse		0,04	50.845.900,00	2.033.836,00
4	Utile dell'imprenditore		0,14	50.845.900,00	7.118.426,00
5	PLUS VALORE (2-1-1bis-3-4)				10.511.962,30
	<i>Euro/mq</i>				648,29
	<i>Euro/mc (h=3,00 ml)</i>				216,10
	<i>Euro/mc (h=3,50 ml)</i>				185,22

TABELLA b:**Sul esistente oggetto di sostituzione edilizia
1° scenario**

SUL	<i>mq</i>	60.285,00			
PARCHEGGI	<i>mq</i>	10.616,00			
		<i>mq</i>	Euro/mq	Totale	TOTALE
1	COSTI DI TRASFORMAZIONE				
1a	Costi diretti	60.285,00	1.130,00	68.122.050,00	
1b	Costi indiretti	60.285,00	694,98	41.896.869,30	
	TOTALE				110.018.919,30
1bis	VALORE IMMOBILI	60.285,00	200,00	12.057.000,00	12.057.000,00
2	VALORE FINALE DI MERCATO				
2a	Residenziale	14.269,00	3.000,00	42.807.000,00	
2b	Commerciale	9.275,00	3.300,00	30.607.500,00	
2c	Direzionale	36.742,00	2.800,00	102.877.600,00	
2d	Parcheggi	10.616,00	1.200,00	12.739.200,00	
	TOTALE				189.031.300,00
3	Imposte e tasse		0,04	189.031.300,00	7.561.252,00
4	Utile dell'imprenditore		0,14	189.031.300,00	26.464.382,00
5	PLUS VALORE (2-1-1bis-3-4)				32.929.746,70
	<i>Euro/mq</i>				546,23
	<i>Euro/mc (h=3,00 ml)</i>				182,08
	<i>Euro/mc (h=3,50 ml)</i>				156,07

TABELLA c:

**Sul esistente oggetto di ristrutturazione edilizia
1° scenario**

SUL	<i>mq</i>	8.000,00			
PARCHEGGI	<i>mq</i>	1.409,00			
	<i>mq</i>		<i>Euro/mq</i>	<i>Totale</i>	<i>TOTALE</i>
1	COSTI DI TRASFORMAZIONE				
1a	Costi diretti	8.000,00	550,00	4.400.000,00	
1b	Costi indiretti	8.000,00	532,81	4.262.480,00	
	TOTALE				8.662.480,00
1bis	VALORE IMMOBILI	8.000,00	1.000,00	8.000.000,00	8.000.000,00
2	VALORE FINALE DI MERCATO				
2a	Residenziale	1.893,00	3.000,00	5.679.000,00	
2b	Commerciale	1.231,00	3.300,00	4.062.300,00	
2c	Direzionale	4.876,00	2.800,00	13.652.800,00	
2d	Parcheggi	1.409,00	1.200,00	1.690.800,00	
	TOTALE				25.084.900,00
3	Imposte e tasse		0,04	25.084.900,00	1.003.396,00
4	Utile dell'imprenditore		0,14	25.084.900,00	3.511.886,00
5	PLUS VALORE (2-1-1bis-3-4)				3.907.138,00
	<i>Euro/mq</i>				488,39
	<i>Euro/mc (h=3,00 ml)</i>				162,80
	<i>Euro/mc (h=3,50 ml)</i>				139,54

4.6.3 TABELLE RIEPILOGATIVE PLUS-VALORE: 2° scenario

**TABELLE PLUS VALORE
2° scenario**

TABELLA a: Sul di Nuova previsione e nuova realizzazione

SUL		<i>mq</i>	16.215,00		
PARCHEGGI		<i>mq</i>	2.855,00		
		<i>mq</i>		Euro/mq	Totale
1	COSTI DI TRASFORMAZIONE				TOTALE
1a	Costi diretti	16.215,00	1.105,00	17.917.575,00	
1b	Costi indiretti	16.215,00	545,42	8.843.985,30	
	TOTALE				26.761.560,30
1bis	VALORE SUOLI	57.000,00	35,00	1.995.000,00	1.995.000,00
2	VALORE FINALE DI MERCATO				
2a	Residenziale	3.838,00	2.800,00	10.746.400,00	
2b	Commerciale	2.495,00	3.000,00	7.485.000,00	
2c	Direzionale	9.883,00	2.600,00	25.695.800,00	
2d	Parcheggi	2.855,00	1.100,00	3.140.500,00	
	TOTALE				47.067.700,00
3	Imposte e tasse		0,04	47.067.700,00	1.882.708,00
4	Utile dell'imprenditore		0,14	47.067.700,00	6.589.478,00
5	PLUS VALORE (2-1-1bis-3-4)				9.838.953,70
	<i>Euro/mq</i>				<i>606,78</i>
	<i>Euro/mc (h=3,00 ml)</i>				202,26
	<i>Euro/mc (h=3,50 ml)</i>				<i>173,37</i>

**TABELLA b: Sul esistente oggetto di sostituzione edilizia
2° scenario**

	SUL	<i>mq</i>	60.285,00		
	PARCHEGGI	<i>mq</i>	15.813,00		
		<i>mq</i>		Euro/mq	Totale
1	COSTI DI TRASFORMAZIONE				TOTALE
1a	Costi diretti	60.285,00	1.130,00	68.122.050,00	
1b	Costi indiretti	60.285,00	545,42	32.880.644,70	
	TOTALE				101.002.694,70
1bis	VALORE IMMOBILI	60.285,00	200,00	12.057.000,00	12.057.000,00
2	VALORE FINALE DI MERCATO				
2a	Residenziale	14.269,00	2.800,00	39.953.200,00	
2b	Commerciale	9.275,00	3.000,00	27.825.000,00	
2c	Direzionale	36.742,00	2.600,00	95.529.200,00	
2d	Parcheggi	15.813,00	1.100,00	17.394.300,00	
	TOTALE				180.701.700,00
3	Imposte e tasse		0,04	180.701.700,00	7.228.068,00
4	Utile dell'imprenditore		0,14	180.701.700,00	25.298.238,00
5	PLUS VALORE (2-1-1bis-3-4)				35.115.699,30
	<i>Euro/mq</i>				582,49
	<i>Euro/mc (h=3,00 ml)</i>				194,16
	<i>Euro/mc (h=3,50 ml)</i>				166,43

**TABELLA c: Sul esistente oggetto di ristrutturazione edilizia
2° scenario**

SUL		<i>mq</i>	8.000,00		
PARCHEGGI		<i>mq</i>	2.098,00		
		<i>mq</i>	Euro/mq	Totale	TOTALE
1	COSTI DI TRASFORMAZIONE				
1a	Costi diretti	8.000,00	550,00	4.400.000,00	
1b	Costi indiretti	8.000,00	383,25	3.066.000,00	
	TOTALE				7.466.000,00
1bis	VALORE IMMOBILI	8.000,00	1.000,00	8.000.000,00	8.000.000,00
2	VALORE FINALE DI MERCATO				
2a	Residenziale	1.893,00	2.800,00	5.300.400,00	
2b	Commerciale	1.231,00	3.000,00	3.693.000,00	
2c	Direzionale	4.876,00	2.600,00	12.677.600,00	
2d	Parcheggi	2.098,00	1.100,00	2.307.800,00	
	TOTALE				23.978.800,00
3	Imposte e tasse		0,04	23.978.800,00	959.152,00
4	Utile dell'imprenditore		0,14	23.978.800,00	3.357.032,00
5	PLUS VALORE (2-1-1bis-3-4)				4.196.616,00
	<i>Euro/mq</i>				524,58
	<i>Euro/mc (h=3,00 ml)</i>				174,86
	<i>Euro/mc (h=3,50 ml)</i>				149,88

4.6.4 CONCLUSIONI

- Secondo quanto disposto dall'Art. 16 del DPGR 09.02.2007 n. 3/R per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il piano complesso di intervento, individua specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo.

Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

a) *I quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;*

Nel caso in oggetto possono essere determinati i quantitativi di S.U.L. di nuova realizzazione, di sostituzione e di ristrutturazione oggetto di perequazione per ogni proprietà immobiliare, con riferimento alle singole funzioni previste (residenziale, commerciale e direzionale) ed il relativo plus-valore;

b) *Gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;*

Nel caso in oggetto sono stati valutati gli oneri per la realizzazione delle opere primarie e secondarie quali oneri della perequazione, in alternativa agli oneri tabellari relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) *gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;*

Le aree oggetto di cessione in favore della P.A. sono quelle a destinazione pubblica previste dal presente progetto di P.C.I.

d) *gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;*

Sono previste quote di edilizia sociale, in favore della A.C. secondo le modalità:

- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione gratuita temporanea in usufrutto ventennale in favore del comune;
- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva gratuita della proprietà in favore del comune;
- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in locazione a canone sociale per un periodo di venti anni in favore di soggetti indicati dal comune;
- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva a prezzo concordato in favore di soggetti indicati dal comune;

e) *gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.*

Quanto sopra elencato.

4. *La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.*

Gli importi determinati al punto 4.6.2 TABELLE RIEPILOGATIVE PLUS-VALORE permettono quindi di individuare quale plus-valore la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il costo di trasformazione, tenuto conto del valore originario degli immobili;

Il plus-valore derivante dal credito edilizio nascente in favore del Comune a seguito applicazione della disciplina della perequazione potrà essere oggetto di alienazione a mezzo procedura ad evidenza pubblica, al fine della successiva monetizzazione.

Il plus-valore, determinato con le modalità innanzi definite, è soggetto a parere dell'Ufficio Patrimonio – ai sensi del vigente "Regolamento Comunale in materia di procedure di alienazione di beni immobili" di cui alla Del. C.C. n. 163 del 12.09.2007 – e successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.

I criteri e le modalità per la perequazione urbanistica di cui al presente documento potranno essere oggetto di affinamenti e/o aggiustamento, a seguito redazione del successivo Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

In sede di predisposizione del P.U.A. potranno essere previsti eventuali ulteriori e diversi benefici pubblici come condizione obbligatoria per la trasformazione dell'assetto insediativo soggetto a perequazione in carico ai soggetti interessati diversi dal comune, che saranno ritenuti d'interesse per la P.A.

A.S.I. 3.3 Cittadella degli Affari
Comune di Arezzo