



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 economico-finanziaria

Recupero area ex Caserma Cadorna

ASI 3.8

PRG

ID: ASI_3_8_VAL_ECO_01

Adozione:

Approvazione:

VOL.

D.C.C. n. 79 del 08/06/2010

D.C.C. 129 del 10/09/2010

Il Sindaco
avv. Giuseppe Fanfani

L'Assessore
Stefano Gasperini

Il Responsabile del Procedimento
arch. Marco Carletti

Gruppo di Progettazione
Il Coordinatore progettazione
arch. Fabrizio Beoni

Struttura Tecnica
arch. Roberto Calussi

arch. Omero Angeli
ing. Paolo Berlingozzi
ing. Roberto Bernardini
ing. Paolo Frescucci
arch. Laura Pagliai
arch. Laura Rogialli
arch. Giulio Romano
geom. Andrea Scartoni
geom. Luca Senserini

COMUNE DI AREZZO
Area Assetto del Territorio

A.S. I. 3.8
Area Ex Caserma Cadorna

Progetto di Piano Complesso d'intervento

La disciplina della perequazione

Fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni

Programmazione
delle risorse finanziarie del comune

Agosto 2010

INDICE

Finalità

Capo 1: Richiami legislativi, regolamentari e normativi

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, nell'ambito del P.C.I. dell'A.S.I. 3.8**

- 4.1 Premesse
- 4.2 Parametri dimensionali di progetto
- 4.3 **Indice perequativo e indice pubblico**
- 4.4 Parametri economici
- 4.5 Tabelle riepilogative
- 4.6 Determinazione del Plus valore
- 4.7 Attrezzature pubbliche

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.) 3.8 del piano strutturale, denominata Area ex caserme, la Giunta Comunale con atto n. 311 del 04/05/2010 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 Area ex caserme (a.s.i. 3.8 del piano strutturale), comprensivo della valutazione integrata di cui al decreto del Presidente della Giunta regionale n. 4/R del 2007, in vista dell'adozione di tale atto di governo del territorio.

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 denominata “Area ex caserme” (A.S.I. 3.8) 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 E NORMATIVI

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 permutate 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 permutate 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 (Allegato 2)

2. PROPOSTE DI NORMATIVA

Di seguito si riportano degli esempi di normativa riferiti a perequazione, compensazione, crediti edilizi. 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,

si 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.

ESTRATTO PIANO STRUTTURALE **schemi direttori ed aree strategiche 3.8 area ex caserme**



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.*

.....

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 3.8: Area ex caserme

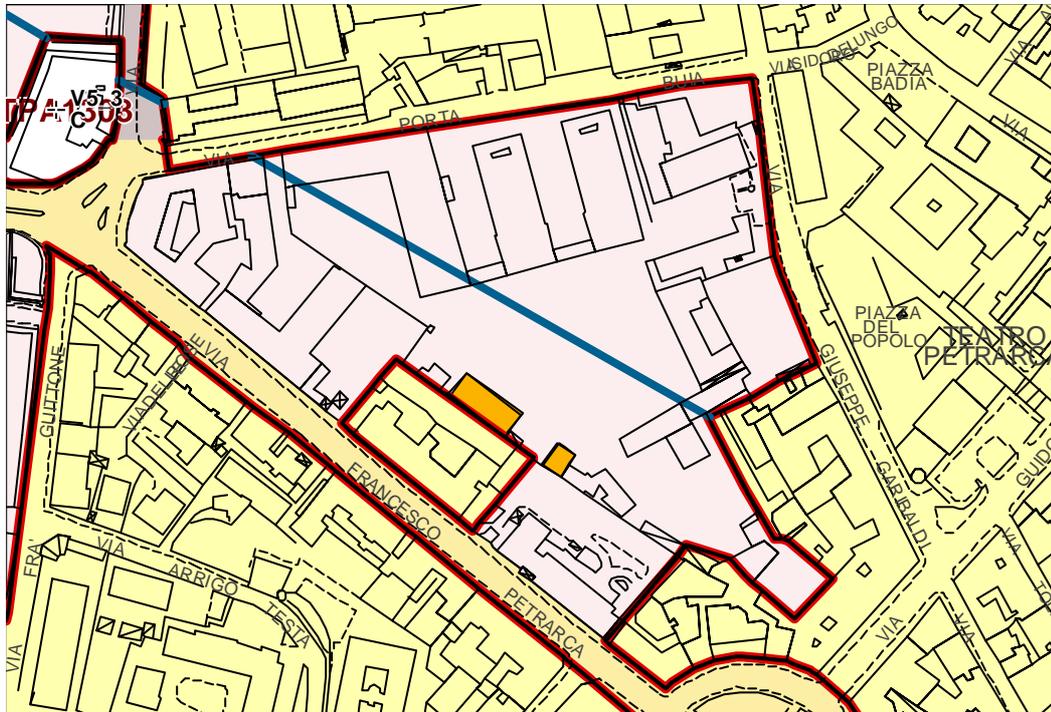
1. *La dismissione delle Caserme offre l'opportunità di recuperare alla fruizione urbana una parte di città non permeabile ed anzi caratterizzata dalla chiusura (prima come convento, poi come caserma militare); allo stesso tempo la sua collocazione, proprio al margine tra la città antica medievale e quella ottocentesca, dà occasione di aumentare la dotazione di attrezzature di interesse collettivo,*

- garantendone l'accessibilità.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla trasformazione dell'area in dismissione che garantisca i seguenti indirizzi:
 - a) nuova edificazione secondo i seguenti valori massimi:
 - SIp = 16.000 mq. per destinazioni residenziali e terziarie (alloggi, uffici, negozi)
 - SIp = 7.500 mq. per attrezzature pubbliche (auditorium, biblioteca, servizi collettivi)
 - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area con particolare attenzione all'integrazione con la rete dei percorsi del centro antico; dovrà essere privilegiata la percorribilità pedonale e l'individuazione di spazi dello stare.
 3. 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:
 - - ridurre al minimo le superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);
 - - creazione ed organizzazione delle reti infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
 1. - rete fognante e separazione delle acque nere e bianche;
 2. - utilizzo di un acquedotto duale di servizio;
 3. - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione

NTA – RU 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.

.....
12. 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.

.....
- Area strategica di intervento 3.8: Area ex caserme;

.....
15. Gli interventi di cui ai comma precedenti dovranno attuarsi nel rispetto delle perimetrazioni individuate dal Regolamento Urbanistico; il dimensionamento dei singoli Piani Complessi di Intervento dovrà stabilirsi nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale in relazione all'UTOE di appartenenza.

16. Ai fini del dimensionamento di cui al comma precedente 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.

17. 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.

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

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

- 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

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 rurale .

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,

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

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.

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. E' 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.

E' 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. Analogo 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 lorché 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 lorché 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;*

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)

- 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.

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 DI .....E CON INCLUSIONE DI • ALTRO <ul style="list-style-type: none"> • 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 □llorché□se 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, □llorché 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 SUPERFCIE 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.

$$S_v = S_{ul\ esist} / I_t$$

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:

$$S_c = S_t + S_v$$

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.

$$I_c = \frac{S_{ul}}{S_t + S_v} (mq/mq)$$

• PESO PERCENTUALE;

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

$$P_p (i) = \frac{S_c (i)}{S_c (tot)} * 100 (\%)$$

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

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

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 regolatore, 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

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.*

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 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 posizioni. 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. E' 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 fondiaria⁶⁾

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

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

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
- 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

3.2 Criteri 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).

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

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</i> <i>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 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.

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

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

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.

$$C_{max} < Vm$$

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

$$P. \text{tto} = Vm - Ct$$

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

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

CAPO 4

PEREQUAZIONE, FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA PROGRAMMAZIONE DELLE RISORSE FINANZIARIE DEL COMUNE NELL'AMBITO DEL P.C.I. DELL'A.S.I. 3.8

4.1 Premesse ⁽⁹⁾

4.1.1 Manifestazione d'interesse

Con Delibera della Giunta Comunale n. 309 del 29.05.2009 veniva approvato schema di invito pubblico finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse da parte di operatori economici pubblici e privati, in relazione agli interventi di recupero dell'area "Ex caserme" sita nell'U.T.O.E. n. 13 "Centro Storico" e compresa l'area strategica di intervento 3.8 "Area ex caserme", per la quale il piano strutturale prevede il potenziamento delle attrezzature di interesse collettivo e la realizzazione di strutture residenziali e terziarie, al fine di una migliore definizione degli interventi da localizzare nell'area in questione;

Il Comune di Arezzo verificato l'interesse da parte degli operatori economici, valutati i contributi in ordine alla fattibilità urbanistica, tecnica ed economica delle idee proposte, si sarebbe riservato di attivare tempestivamente le procedure tecnico amministrative per l'adozione e l'approvazione di un piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/05 quale strumento di attuazione delle più generali previsioni del Piano Strutturale.

L'amministrazione Comunale a conclusione del percorso delineato, si sarebbe quindi riservata di procedere alla pubblicazione di formali procedure di evidenza pubblica, da esperirsi ai sensi della legislazione vigente in materia, per il trasferimento della proprietà dell'area e dei diritti edificatori per l'attuazione dei contenuti del Piano Strutturale.

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è il recupero dell'area ex Caserma Cadorna ad un uso pienamente urbano che intende conseguire secondo tre criteri principali:

- connessione dell'area al tessuto circostante mediante la realizzazione di una molteplicità di collegamenti pedonali e/o carrabili tra le quattro strade che la circondano, così come indicato negli schemi allegati;

- inserimento di una pluralità di funzioni pubbliche e private, oltre a quelle attualmente presenti, che siano omogenee e compatibili con le destinazioni del centro storico e con le previsioni di Piano Strutturale, capaci di fare scattare quella soglia di complessità che rende vitali le città storiche, ivi compresi interventi di edilizia residenziale pubblica e di strutture ricettive destinate alla fruizione di un turismo giovanile;

- caratterizzare il progetto architettonico in armonia con i caratteri tipologici e la morfologia dell'intorno e del centro storico, senza dissonanze o contrasti, in modo tale da rendere l'area, formalmente oltre che urbanisticamente, omogenea con la città compresa entro la cinta muraria.

L'area dovrà essere caratterizzata dalla presenza di una piazza capace di rapportarsi con gli esistenti edifici ex Caserma, mediante forma e dimensioni ad essi adeguate, dalla previsione di attività commerciali, direzionali e residenziali, in modo che essa possa diventare un luogo allo stesso tempo vissuto con continuità in tutto l'arco della giornata ma adatto anche a manifestazioni ed eventi che attraggano un gran numero di persone. Tutto ciò sarà reso possibile attraverso i

⁹ Tratto da Allegato Del. G.C. di Arezzo n. 309 del 29.05.2009: Area Strategica d'intervento 3.8 "Area ex caserme".

collegamenti pedonali in direzioni longitudinale ovest-est tra la via di Porta Buia e la via Guido Monaco, da conseguire anche mediante intesa con i privati confinanti, e nella direzione sud-nord tra la via Petrarca e la via Garibaldi, utilizzando l'accesso già esistente e favorendo la realizzazione e il potenziamento di altri accessi.

In tale modo l'area, fino ad oggi estranea alla città a causa del suo precedente uso specialistico, potrà entrare in relazione stretta con il centro storico, entro il quale è fisicamente compresa, soprattutto grazie alla sua collocazione urbana posta ad ovest come testa di ponte per il parcheggio interrato di via Baldaccio d'Anghiari, oggetto di futuri, possibili interventi di riqualificazione funzionale, oltre a quello già in essere per l'ex Fornace Bastanzetti.

Questo insieme sistematico di opere e l'inserimento dell'area ex Caserma Cadorna nel PIUUS del Comune di Arezzo potranno renderla tappa obbligata di passaggio e di ingresso verso la parte alta del centro storico, nella importante direttrice di penetrazione in città dall'autostrada.

Per questi motivi l'area ha tutte le potenzialità per trasformarsi in uno dei poli di riferimento del centro storico, soprattutto per la sua parte a valle, sia per le importanti funzioni pubbliche già insediate e in corso di insediamento, sia per la previsione di nuove attività commerciali, che potranno godere di spazi di dimensioni adeguate e tali da non ingenerare una diretta concorrenzialità con quelle presenti nelle tradizionali strade del centro.

L'Amministrazione Comunale intende qualificare l'area sia sotto il profilo urbanistico che architettonico dando ad essa una impronta fortemente contestualizzata e in armonia con i caratteri stilistici della città storica, ancorché questi ultimi reinterprete in chiave contemporanea. Per questo è prioritaria la ricostituzione della cortina di edifici lungo la via Garibaldi, deturpata dai bombardamenti, inserendo in detta cortina una serie di porte e accessi che favoriscano la permeabilità tra la via Garibaldi e la nuova piazza. I caratteri tipologici e la morfologia dei nuovi edifici dovrà avere i caratteri dell'architettura tradizionale della città storica, senza dissonanze con l'architettura delle caserme e tenendo conto dei caratteri originari della via Garibaldi e di parte delle altre tre strade che racchiudono l'area.

Le quantità previste nell'area sono quelle indicate nell'apposita scheda del Piano Strutturale oltre quelle necessarie per realizzare un parcheggio interrato su due livelli ad uso delle attività inserite e dei residenti da realizzarsi tenendo conto della esistenza di limitrofe strutture di sosta quali il parcheggio di piazza del popolo ed il parcheggio Baldaccio.-

A queste potranno essere aggiunte le superfici di quegli edifici esistenti nell'area e che potrebbero essere soggetti a demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei vincoli esistenti e in base alle scelte di carattere progettuale sulle quali l'Amministrazione Comunale intende esercitare un forte ruolo di indirizzo e di controllo con modalità che saranno successivamente stabilite, anche mediante processi di partecipazione alla formazione delle scelte progettuali e programmatiche estesi ai cittadini, alle Associazioni, ai rappresentanti delle categorie produttive e degli Ordini e Collegi professionali.

La manifestazione d'interesse avrebbe dovuto contenere:

- indicazione della procedura ritenuta più idonea attraverso la quale pervenire all'attuazione del programma;
- ipotesi di sviluppo delle linee guida contenute nel presente avviso;
- fattibilità tecnico-economica dell'idea proposta.

L'invito è stato pubblicato dal 03.06.2009 al 02.07.2009 e sono pervenute n. 7 manifestazioni d'interesse.

Si estrapolano di seguito le valutazioni espresse in ordine alla fattibilità tecnico-economica:
Soggetto n. 2 :

La società ritiene che in linea di massima esistano le condizioni di fattibilità tecnico-economica perché la ristrutturazione del comparto possa attuarsi con autonomia economica. La società rinvia ad una più dettagliata indicazione relativamente al corrispettivo a favore dell'amministrazione comunale per quanto concerne il trasferimento di diritti edificatori;

Soggetto n. 3

La società dopo aver valutato in Euro/mq 1.000 il valore unitario con riferimento alla destinazione residenziale, commerciale e terziario per un valore complessivo di Euro 16.000.000 propone la realizzazione a propria cura e spesa di parte della volumetria disponibile e la cessione al comune di edificato per il controvalore stimato per l'acquisto delle aree. Il totale dei costi previsti per la realizzazione dell'opera a carico dei privati è stimato in Euro 34.550.000,00. Dalla commercializzazione di parte dei 16.000 mq individuata in 13.000,00 mq con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, i proponenti prevedono di ottenere i ricavi sufficienti a coprire i costi di imprenditore e di ottenere il profitto d'impresa.

4.1.2 Individuazione sommaria delle grandezze in gioco

Al solo fine di individuare seppur in modo sommario, un ordine di grandezza dei valori in gioco, si può ritenere che:

*a) riferendosi alle volumetrie che si ritiene possano essere quelle maggiormente deputate all'alienazione, vale a dire quelle di nuova edificazione a destinazione residenziale e terziaria (mq 16.000 di s.l.p.) e le volumetrie esistenti da recuperare mediante demolizione/ricostruzione (mq 3.630 di s.l.p.) si possa individuare un valore unitario medio di circa Euro/mc 400,00 da cui: $mq\ 19.630,00 * 3,00\ (h\ media) = mc\ 58.890,00 * Euro/mc\ 400,00 = Euro\ 23.556.000$. Ciò in relazione agli attuali valori di mercato in aree centrali come quelle in oggetto. Ovviamente tale importo, come già detto, è da ritenersi significativo solo ai fini di individuare un ordine di grandezza in questa fase preliminare, senza considerare i valori delle superfici per attrezzature pubbliche;*

b) con riguardo alla superficie di mq. 7.500,00 di s.l.p. a destinazione pubblica si possa ricercare una diversa modalità di attuazione da riservare all'A.C. ovvero come parziale permuta: occorrerà quindi in tale ultima ipotesi valutare con precisione, oltre al valore della s.l.p. da edificare, anche il valore dell'opera compiuta così come sarà prevista nel Piano Complesso d'Intervento. Una stima definitiva, comprendente anche i valori unitari relativi al parcheggio, potrà essere effettuata solo successivamente alla redazione del progetto urbanistico che definirà con esattezza le quantità da cedere, anche in ordine a scelte più puntuali relative a cosa alienare ovvero a possibili parziali permute.

4.1.3 Conclusioni

Concludendo, si ritiene che l'alienazione degli immobili e dei diritti edificatori, a seguito della formazione del piano complesso d'intervento che prevederà nel dettaglio le quantità dei volumi e delle superfici dei beni da cedere, debba riferirsi solo alle quote potenzialmente di maggior interesse privato, vale a dire - la porzione rappresentata dalla nuova edificazione (mq 16.000,00 di s.l.p.), - la porzione costituita dagli immobili esistenti da recuperare mediante demolizione/ricostruzione (mq 3.630,00 di s.l.p.) ed il parcheggio, escludendo la porzione ad esclusiva destinazione "pubblica" (mq 7.500,00 di s.l.p.) per la quale dovrà prevalere o un intervento diretto o una permuta parziale con il corrispettivo derivante dalla vendita dei restanti immobili.

4.2

Parametri dimensionali di progetto

4.2.1 CONSISTENZA FONDIARIA

TABELLA "A"

1	174	126	14.668,00	14.668,00	Comune	14648+20= 14668
2	174	15	4.096,00	4.096,00	Comune	
3	174	12 <i>Demanio</i>	1.862,00	787,00	Demanio	630+157= 787
4	174	473	464,00	464,00	Comune	
5	174	11	1.419,00	1.419,00	Comune	
6	174	474	821,00	821,00	Comune	
7	174	457	245,00	245,00	Comune	
9	174	Castro - <i>Demanio</i>	730,00	730,00	Demanio	
10	174	19 <i>Ex ENEL</i>	2.060,00	2.060,00	Ex Enel	
11	174	367 <i>Demanio</i>	205,00	205,00	Demanio	
12	174	Castro - <i>Demanio</i>	656,00	72,00	Demanio	656-656+72= 72
13	174	18	321,00	321,00	Comune	
14	174	456	57,00	57,00	Comune	
15	174	580	27,00	27,00	Comune	
16	174	581	8,00	8,00	Comune	
17	174	X5 <i>Ex TELECOM</i>	.....	1.021,00	Ex Telecom	
18	174	13	.....	124,00	Privato	0+124=124
	TOTALE			27.125,00		

CATASTO	Comune	22.126,00
	Demanio	1.794,00
	Ex Enel	2.060,00
	Ex Telecom	1.021,00
	Privato	124,00
	TOTALE	27.125,00

CTR	Comp. A	8.745,05
	Comp B	18.358,62
	TOTALE	27.103,67

4.2.2 LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

TABELLA "B"

LIMITAZIONI EDIFICATORIE

NUM	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE TOTALE	LIMITAZIONE EDIFICATORIA	PROPRIETA'	
1	174	126	14.668,00		Comune	
	174	18	321,00		Comune	
	174	456	57,00		Comune	
				1.235,00		
2	174	Castro - Demanio	730,00		Demanio	
	174	367 Demanio	205,00		Demanio	
	174	Castro - Demanio	656,00		Demanio	
				1.007,00		1591-656+72= 1007
3	174	19 Ex ENEL	2.060,00		Ex Enel	
				685,00		
4	174	X5 Ex TELECOM	.....		Ex Telecom	
				295,00		
5	174	13	.....		Privato	
				50,00		0+50
	TOTALE			3.272,00		

4.2.3 CONSISTENZA IMMOBILI ESISTENTI

TABELLE "C"

COMUNE DI AREZZO					
NUM	FOGLIO	PARTICELLA	S.U.L. esistente interessata restauro	S.U.L. esistente DEMOLITA o DA DEMOLIRE	
A	174	15	12.000,00		
B	174	473	1.250,00		
C	174	474	13.250,00	1.750,00	DA DEMOLIRE
D	174	457 e altro		1.000,00	parte demolito e
E1	174	18		300,00	PARTE DA DEMOLIRE
E2	174	126		100,00	DA DEMOLIRE
F1	174	126		280,00	demolito
F2	174	126		200,00	demolito
TOTALE			13.250,00	3.630,00	
				3.630,00	16.880,00

DEMANIO					
NUM	FOGLIO	PARTICELLA	S.U.L. esistente interessata restauro	S.U.L. esistente DA DEMOLIRE	
A	174	12		730,00	580+150=730 DA DEMOLIRE
TOTALE			0,00	730,00	730,00

EX ENEL					
NUM	FOGLIO	PARTICELLA	S.U.L. esistente interessata restauro	S.U.L. esistente DA DEMOLIRE	
A	174	19		3.555,00	DA DEMOLIRE
TOTALE			0,00	3.555,00	3.555,00

EX TELECOM						
NUM	FOGLIO	PARTICELLA	SUL esistente	S.U.L. esistente interessata restauro	S.U.L. esistente DA DEMOLIRE	
A	174	X5	394,00			
TOTALE			394,00	0,00	0,00	394,00

PRIVATO						
NUM	FOGLIO	PARTICELLA	SUL esistente	S.U.L. esistente interessata restauro	S.U.L. esistente DA DEMOLIRE	
A	174	13	24,50			
TOTALE			24,50	0,00	0,00	24,50

4.2.4 DIMENSIONAMENTO DELL’A.S.I. 3.8

TABELLA “D”

CAPACITA' EDIFICATORIA		Nuova previsione	Esistente (Comune)	% di utilizzo	Parziale	TOTALE
SUL residenziale e terziaria	Mq	16.000,00	3.630,00	15%	544,50	16.544,50
SUL pubblica	Mq	7.500,00				7.500,00
TOTALE	Mq	23.500,00			544,50	24.044,50

4.2.5 PROGETTO DI MASSIMA DI PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO

TABELLA "E"

PROGETTO DI PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO							
	Pubblico s.u.l. (mq)	Residenziale s.u.l. (mq)	Commerciale s.u.l. (mq)	Direzionale s.u.l. (mq)	TOTALE s.u.l. (mq)	Parcheggi s.u.l. (mq)	TOTALE s.u.l. (mq) ASI
COMPARTO A							
Lotto n. 1	4.832,00	0,00	0,00	0,00	4.832,00	2.097,00	
Lotto n. 6	1.434,00	0,00	0,00	0,00	1.434,00	764,00	
Lotto n. 9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lotto n. 10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
					6.266,00		7.500,00
COMPARTO B							
Lotto n. 2	0,00	1.887,00	802,00	871,00	3.560,00	1.389,00	
Lotto n. 3	0,00	378,00	300,00	631,00	1.309,00	278,00	
Lotto n. 4	0,00	2.306,00	1.188,00	1.153,00	4.647,00	2.015,00	
Lotto n. 5	0,00	2.616,00	1.778,00	1.633,00	6.027,00	2.171,00	
Lotto n. 7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.432,00	
Lotto n. 8	0,00	0,00	0,00	456,00	456,00	147,00	
					15.999,00		16.000,00
COMPARTO C							
Lotto n. 11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
COMPARTO D							
Lotto n. 12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lotto n. 13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lotto n. 14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lotto n. 15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

4.3 Indice perequativo

4.3.1 CALCOLO INDICE PEREQUATIVO (PUBBLICO E PRIVATO) DEL P.C.I. DELL'A.S.I. 3.8 "LA CADORNA".

• 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. 3.8

I COMPARTI E LOTTI INTERESSATI DA PEREQUAZIONE SONO:

- COMPARTO "A" LOTTI: NUM. 1 E 6 (INDICE PUBBLICO)
- COMPARTO "B" LOTTI: NUM. 2, 3, 4, 5 E 8 (INDICE PRIVATO)

I COMPARTI E LOTTI NON INTERESSATI DA PEREQUAZIONE SONO:

- COMPARTO "A" LOTTI: NUM. 9 E 10
- COMPARTO "B" LOTTI: NUM. 7
- COMPARTO "C" LOTTI: NUM. 11
- COMPARTO "D" LOTTI: NUM. 12, 13, 14 E 15

• LIMITAZIONI EDIFICATORIE:

QUALE LIMITAZIONE EDIFICATORIA SI ASSUME IL VINCOLO DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA DI CUI AL R.D. N. 523/1904 IN RELAZIONE ALLA PRESENZA DEL CANALE "CASTRO".

LA SUPERFICIE DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA E' PARI A QUELLA DELL'ALVEO OLTRE UNA FASCIA DI ML. 10,00 IN DESTRA E IN SINISTRA DEL MEDESIMO.

• 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'

• INDICE PERCENTUALE DI PEREQUAZIONE DEI SUOLI

L'INDICE PERCENTUALE DI PEREQUAZIONE DEI SUOLI E' DATO DAL RAPPORTO TRA LA SINGOLA SUPERFICIE TERRITORIALE NETTA E LA SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA.

• 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 VIRTUALE (Sv):

1^ : SUL PEREQUATA DA DEMOLIZIONE

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

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

ASSUMENDO I SEGUENTI VALORI:

- COSTO DI DEMOLIZIONE (VUOTO PER PIENO): Euro/mc 100,00 * Hm= 3,50 Ml = Euro/mq 350,00;
- VALORE UNITARIO S.U.L. = Euro/mq 2.800,00 (Vedi paragrafo successivo 4.4.1)

RAPPORTO = 0,125

B) PER EDIFICI NON INTERESSATI DA DEMOLIZIONE

$$S_v = 0,00$$

2^ : SUL PEREQUATA DAI 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.

• SUL PEREQUATA TOTALE

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

4.4

Parametri economici

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 predeterminato dall'Amministrazione Comunale per l'ambito omogeneo compreso nel Piano Complesso d'Intervento.

Quale elemento di riferimento ai fini della determinazione del possibile prezzo di mercato degli immobili deve senz'altro essere richiamato i valori pubblicati dalla AGENZIA DEL TERRITORIO – SEDE PROVINCIALE DI AREZZO - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI -PERIODO : 2^ SEMESTRE 2009.

AGENZIA DEL TERRITORIO – SEDE PROVINCIALE DI AREZZO
OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE
BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI
PERIODO : 2^ SEMESTRE 2009

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-DENTRO LE MURA

Codice di zona: B1

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	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2300	L	8	10	N
Abitazioni civili	Ottimo	2350	2700	L	10,4	12	N
Box	NORMALE	1150	1500	L	6	9	N
Ville e Villini	NORMALE	2150	2800	L	8,4	10,8	N

Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-DENTRO LE MURA

Codice di zona: B1

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	
Magazzini	NORMALE	1400	2100	L	6,6	9,8	N
Negozi	NORMALE	2100	4200	L	11	21,7	N

Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-DENTRO LE MURA

Codice di zona: B1

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	
Uffici	NORMALE	1800	2450	L	9	12,3	N

Quindi si è proceduto ad una specifica indagine di mercato presso operatori del settore, con specifico riferimento a recenti operazioni immobiliari effettuate nel centro città di analoga consistenza, finalità e ubicazione, nonché ad una consultazione specifica presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Arezzo in data 07.05.2010.

Al fine di prevedere 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	4.300,00
Superfici	direzionali	Euro/mq	2.800,00
Posto auto	(res + dir)	Euro/mq	1.500,00

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 etc.

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

Quale elemento di riferimento ai fini della determinazione del costo per gli interventi edilizi deve senz'altro essere richiamato il DECRETO DIRIGENZIALE DELLA REGIONE TOSCANA – Direzione politiche territoriali e ambientali – Settore Edilizia Residenziale Pubblica n. 1533 del 10.04.2009 pubblicato nel B.U.R.T. n. 17 del 29.04.2009, relativo a:

Aggiornamento alla data del 31.12.2008 dei limiti di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata di cui alle delib. G.R. n.328 del 18.03.1996, n.459 del 26.4.1999, n.777 del 18.7.2000, n.455 del 7.5.2001, decreto n.1351 del 25.3.2002, n.2345 del 18.4.2003, n.2117 del 7.4.2004, n.2350 del 29.4.2005, n.1930 del 21.4.2006, n.1844 del 23.4.2007 e n.1491 del 14.4.2008 (pubblicato sul B.U. n. 16 del 22/4/2009 Parte II). ”

Che di seguito si riporta integralmente:

IL DIRIGENTE

Vista la Legge 05.08.1978, n. 457 ed in particolare l'art. 4 lett. g) che stabilisce che le regioni provvedono a de nire i costi massimi ammissibili per gli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata, nell'ambito dei limiti stabiliti dal C.E.R.;

Visto il Decreto del Ministro dei LL.PP. 05.08.1994 avente per oggetto “Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata”;

Vista la deliberazione della G.R. n. 328 del 18.03.1996 avente ad oggetto “ Applicazione del D.M. 05.08.1994 sui limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata”;

Visto il decreto n. 1491 del 14.04.2008 avente ad oggetto “Aggiornamento alla data dal 31.12.2007 dei limiti di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata di cui alle Delib. G.R.. n. 328 del 18.03.1996, n. 459 del 26.04.1999, n. 777 del 18.07.2000, n. 455 del 07.05.2001, Decreto n. 1351 del 25.03.2002 , n. 2345 del 18.04.2003, n. 2117 del 07.04.2004, n. 2350 del 29.04.2005, n. 1930 del 21.04.2006 e n. 1844 del 23.04.2007 ”;

Preso atto che il limite di costo di realizzazione tecnica ed il limite di costo totale dell'intervento de niti dal n. 1491 del 14.04.2008 sopra richiamato sono riferiti al 31.12.2007;

Considerato che ai sensi dell'art. 9 del D.M. LL.PP. 05.08.1994 tali limiti di costo possono essere aggiornati sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

Ritenuto quindi opportuno aggiornare alla data del 31.12.2008 tali limiti di costo, a seguito delle variazioni dei numeri indici del costo di costruzione relativi a tutto l'anno 2008 rese note dall'ISTAT;

Visto quanto disposto dall'art. 2 della LR 1/09 “Testo unico in materia di organizzazione e ordinamento del personale” che de nisce i rapporti tra organi di direzione politica e dirigenza

Visti gli artt.. 6 e 9 della richiamata LR 1/09, inerenti le competenze dei responsabili di settore;

Visto il decreto del Direttore Generale n. 7368 del Dicembre 2003 con il quale il sottoscritto è stato nominato responsabile del Settore Edilizia Residenziale Pubblica;

DECRETA

- i limiti di costo di realizzazione tecnica ed il limite di costo totale per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata, già de niti con deliberazione G.R. n. 328/96 ed aggiornati con deliberazione G.R. n. 459/1999, n. 777/2000, n. 455/2001, Decreto n. 1351/2002, n. 2345/2003, n. 2117/2004, n. 2350/2005 , n. 1930/2006, n. 1844/2007 e n. 1491/2008 sono aggiornati con riferimento alla data del 31.12.2008, come dal l'allegata tabella “A”, che forma parte integrante del pre sente decreto.

Il presente atto è pubblicato integralmente sul BURT ai sensi dell'art. 5 comma 1 lett. f della L.R. 23/2007 e sulla banca dati degli atti amministrativi della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 18 comma 2 della medesima L.R. 23/2007.

Il Dirigente

Gianluca Giovannoni

SEGUE ALLEGATO

AGGIORNAMENTO DEI LIMITI MASSIMI DI COSTO

DI CUI ALLA DELIBERA DELLA G. R. n° 328 del 18.03.96

(Aggiornamento al 31.12.2008)

NUOVA EDIFICAZIONE (Punto 1 allegato. "A" alla deliberazione della . G.R. n. 328/96)			
	TIPOLOGIA A SCHIERA	TIPOLOGIA IN LINEA	TIPOLOGIA A TORRE
	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro
Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)	815,87	800,34	777,02
Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)	913,78	896,38	870,26
Costo totale intervento (C.T.N.)	1297,57	1272,86	1235,77

Analogamente 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 di seguito si riporta integralmente:

IL DIRIGENTE

Vista la deliberazione n. 43 del 29 luglio 2009 con la quale il Consiglio regionale ha approvato Le “Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51”;

Visto l'allegato A, parte integrante della suddetta deliberazione del Consiglio regionale n. 43/2009, riportante le finalità e i contenuti specifici delle misure straordinarie e, in particolare, con riferimento alla misura B “Sviluppo e qualificazione dell’edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale”, definisce gli obiettivi, l’ammontare delle disponibilità finanziarie, i criteri localizzativi e le tipologie di intervento, i soggetti attuatori, le modalità di presentazione delle proposte, la formazione delle graduatorie di assegnazione dei finanziamenti e i termini perentori per l’attuazione degli interventi;

Visto l'allegato B, parte integrante della suddetta deliberazione del Consiglio regionale n. 43/2009 “Requisiti, criteri e condizioni di ordine generale per l’attuazione degli interventi” che, al punto 7, dispone che, in applicazione di quanto in proposito stabilito dalla deliberazione del Consiglio regionale n. 51/2004 e dalle normative vigenti, con appositi avvisi pubblici regionali si provveda a specificare ogni altro elemento tecnico-cooperativo e documentale necessario per la predisposizione/ presentazione delle proposte e l’attuazione dei relativi interventi (modulistica di riferimento, accertamento requisiti soggettivi e oggettivi, obblighi informativi, verifiche e controlli);

Vista la deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51 recante “Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005”; Vista la legge regionale 3 novembre 1998, n. 77, (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche e integrazioni;

Visto l'allegato A, parte integrante sostanziale del presente decreto, contenente l’Avviso Pubblico, riservato ai Comuni toscani, per la presentazione delle proposte di intervento;

Visto quanto disposto dalla legge regionale 8 gennaio 2009, n.1 “Testo unico in materia di organizzazione e ordinamento del personale”, ed in particolare l’articolo 9 inerente le competenze del Responsabile del Settore;

Visto il decreto del Direttore Generale n.5747 del 27.10.2005, con il quale la sottoscritta è stata nominata responsabile del Settore Politiche abitative e Riqualificazione degli Insediamenti;

DECRETA

1. di approvare l’Avviso pubblico di cui all’Allegato A parte integrante del presente provvedimento. Il presente atto è pubblicato integralmente sul B.U.R.T. ai sensi dell’art.5bis comma 1 lett.b) della L.R.23/2007 e successive modifiche e integrazioni e sulla banca dati degli atti amministrativi della Giunta Regionale ai sensi dell’art.18 comma 2 della L.R.23/2007.

- Il Dirigente - Rosanna Masci

SEGUE ALLEGATO

Art. 5

(Norme tecniche di attuazione – Costo riconoscibile – Prezzo massimo riconoscibile)

.....

4 Il costo riconoscibile degli interventi di cui all'art. 3, comma 1, ammessi al finanziamento e determinato con riferimento ai limiti massimi di costo, definiti dalla Regione con deliberazione G.R. n. 328 del 18.03.1996 in applicazione del D.M. 05.08.1994 aggiornati al 31.12.2009 e, in relazione ai requisiti di cui al comma 3., ad un incremento massimo dei costi di realizzazione tecnica di cui al decreto dirigenziale n. 327 del 27 gennaio 2009, di seguito riportati:

Nuova costruzione + 15% del CRN

Recupero primario + 15% del CRP

Recupero secondario + 15% del CRS

I suddetti incrementi sono in ogni caso da considerarsi aggiuntivi rispetto al costo totale dell'intervento (CTN e CTR) di cui alla deliberazione G.R. n. 328/96 e non influiscono sull'articolazione delle previste componenti di costo e relative percentuali. Gli stessi devono essere comunque documentati in ordine alla specifiche soluzioni adottate e alle conseguenti voci di spesa.

Il raggiungimento delle prestazioni richieste e ulteriori miglioramenti delle stesse devono essere comprovati da apposita documentazione tecnica redatta ai sensi del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.Lgs. 311/2006."

5. Qualora sia presentata la documentazione comprovante il costo sostenuto per area e urbanizzazioni, ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo, detto costo con riferimento al punto 5 dell'allegato "A" alla deliberazione G.R. n. 328/96, e determinato in misura pari all'effettivo ammontare fino ad un massimo di 30 7,00 €/mq. di superficie complessiva.

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 è 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.

.....

Il costo di costruzione deve essere 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 COMMERCIALE.

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°) ed un poiano completamente interrato adibito a cantine e garage;

Per il calcolo delle superfici commerciali si fa comunemente riferimento alle **norme UNI 10750:2005 e all'Allegato "C" del D.P.R. 138 del 23.03.1998.**

Secondo la norma UNI 10750, per il computo della superficie commerciale si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

100% delle superfici calpestabili; 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini.

Secondo il DPR n.138 del 1998 la superficie dei locali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo; la superficie degli elementi di collegamento verticale, interni, sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale.

- La superficie catastale è data dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

4.4.2.2 COSTO DI COSTRUZIONE :

EDILIZIA DI BASE

TABELLA F) 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

TABELLA F) 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>	

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.

Detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale.

Dalla relazione sull'adeguabilità delle opere di urbanizzazione, redatta dal Responsabile del settore OO.PP. dell'Ufficio Edilizia del Comune, in data 30.04.2010 si evince:

“Si ritiene che necessiti una approfondita attenta e prudentiale valutazione dei nuovi carichi che gli impianti a rete esistenti dovranno sopportare, e quindi prevedere gli adeguamenti delle opere di urbanizzazione secondo i livelli di servizio che siano modernamente soddisfacenti.

Una riflessione verrà effettuata anche per valutare l'opportunità di dotare questo nuovo insediamento anche di elevati livelli di servizi innovativi sia in merito alla connettività sia in merito al trasporto dell'energia, sia per l'utilizzo di fonti rinnovabili, ciò che peraltro suggerisce la vicinanza della casa dell'energia, per la quale è stato di recente dato il via ai lavori.

Occorreranno adeguamenti di reti infrastrutturali interne al comparto, per cui gli enti gestori dei servizi dovranno esprimere una serie di motivati pareri in merito.

La presenza del tombamento del torrente Castro complica e talvolta raddoppia le adduzioni del comparto.

Ricordato le previsioni di P.S. al riguardo, che di seguito si riportano:

- creazione ed organizzazione delle reti infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
- rete fognante e separazione delle acque nere e bianche;
- utilizzo di un acquedotto duale di servizio;
- utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative.

Tenuto conto di quanto sopra espresso, e sentito al riguardo l'U.O. Opere Pubbliche presso l'Ufficio Edilizia di questo comune si ritiene prevedere quale costo imprenditoriale quello afferente il valore tabellare degli oneri concessori per Opere di Urbanizzazione Primaria equivalente a quello revisionato secondo gli incrementi ISTAT al Dicembre 2009 e valido dal 01.12.2010:

TABELLA G1) OO. UU. 1^

NUOVA EDIFICAZIONE			
Residenziale	Indice < 1,5	Euro/mc	13,01
Commerciale	Indice < 1,5	Euro/mc	11,11
Direzionale	Indice < 1,5	Euro/mc	11,11

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 44,58
Arrotondato 45,00

TABELLA G2)

Residenziale	6.878,00	3,50	13,11	315.597,03	
Commerciale	3.875,00	4,50	11,11	193.730,63	
Direzionale	5.247,00	3,5	11,11	204.029,60	
Totale	16.000,00			713.357,25	44,58

4.4.2.4 COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Valore tabellare degli oneri concessori Opere di Urbanizzazione Secondaria revisionato secondo gli incrementi ISTAT al Dicembre 2009 e valido dal 01.12.2010 risulta il seguente

TABELLA I1)

NUOVA EDIFICAZIONE			
Residenziale	Indice < 1,5	Euro/mc	35,56
Commerciale	Indice < 1,5	Euro/mc	5,59
Direzionale	Indice < 1,5	Euro/mc	5,59

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 66,01
 Arrotondato 66,00

TABELLA I2)

Residenziale	6.878,00	3,50	35,56	856.035,88	
Commerciale	3.875,00	4,50	5,59	97.475,63	
Direzionale	5.247,00	3,5	5,59	102.657,56	
Totale	16.000,00			1.056.169,06	66,01

4.4.2.5 COSTO DEL PARCHEGGIO PUBBLICO

La disciplina della perequazione urbanistica persegue gli obiettivi individuati dal piano strutturale e dagli altri strumenti della pianificazione territoriale promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

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 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;

Gli oneri economici che vengono presi in esame sono quelli afferenti il parcheggio pubblico individuato nel P.C.I. con la definizione LOTTO 7.

I costi della trasformazione comprensivi degli oneri per la sicurezza, saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa.

Detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale.

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

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:

TABELLA F - bis) 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			

Il costo parametrato di costruzione tiene conto degli specifici costi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria – ex art. 37 della L.R. 01/2005 – quali:

- spazi di sosta o di parcheggio;
- spazi di verde attrezzato;
- piazze;

Detto costo viene integrato – ex art. 70, c2 lett a) L.R. 01/2005 - con quello afferente il costo del corrispondente terreno su cui insiste.

Tale valore viene assunto pari ad Euro 35,00 in coerenza con i dati previsti nel Documento “*Studio sulla applicazione della perequazione, compensazione e crediti edilizi*” facente parte del Regolamento Urbanistico comunale adottato con Del. C.C. n. 181 del 06.11.2009.

Conseguentemente si può prevedere:

	<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro</i>
Superficie parcheggio pubblico	4.761,00		
Costo realizzazione		290,00	
Costo totale			1.380.690,00
Costo aree	4.761,00	35,00	<u>166.635,00</u>
TOTALE			<u>1.547.325,00</u>
S.u.l.	16.000,00		
Incidenza		96,71	
Arrotondato		96,00	

Detto valore dovrà essere valutato quale onere economico per realizzare gli interventi di interesse pubblico che il piano complesso di intervento prescrivono come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione, riconducendo lo stesso a opera di urbanizzazione primaria.

Pertanto detto onere economico sarà valutato a scomputo degli oneri tabellari relativi alle urbanizzazioni primarie.

4.4.2.6 INCIDENZA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Valore tabellare degli oneri concessori relativi al COSTO di COSTRUZIONE secondo gli incrementi ISTAT al Dicembre 2009 e valido dal 01.12.2010 risulta il seguente:

TABELLA I1)

NUOVA EDIFICAZIONE					
Residenziale	Euro	228.03	Inc 0.08	Euro/mq	18,24
Commerciale	Euro	156.29	Inc 0.15	Euro/mq	23.44
Residenziale	Euro	156.29	Inc 0.30	Euro/mq	46.88

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 28.89
 Arrotondato 30,00

TABELLA I2)

Residenziale	6.878,00	1,00	18,24	125.454,72	
Commerciale	3.875,00	1,00	23,44	90.830,00	
Direzionale	5.247,00	1,00	46,88	245.979,36	
Totale	16.000,00			462.264,08	28,89

4.4.2.7 SPESE TECNICHE

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 si prevede possano incidere nella misura del 12,00% del costo di costruzione.

4.4.2.8 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 % 16,00

TABELLA H)

PIANO DI AMMORTAMENTO

Importo del mutuo:	1.000.000 Euro	Numero rate:	10	
Tasso annuale (%):	5,50 %	Importo rata :	115.740 Euro	
Num.Rata	Importo Rata	Quota Interessi	Quota Capitale	Capitale Residuo
1	115.740 Euro	27.500 Euro	88.240 Euro	911.760 Euro
2	115.740 Euro	25.073 Euro	90.666 Euro	821.094 Euro
3	115.740 Euro	22.580 Euro	93.160 Euro	727.934 Euro
4	115.740 Euro	20.018 Euro	95.722 Euro	632.213 Euro
5	115.740 Euro	17.386 Euro	98.354 Euro	533.859 Euro
6	115.740 Euro	14.681 Euro	101.059 Euro	432.800 Euro
7	115.740 Euro	11.902 Euro	103.838 Euro	328.963 Euro
8	115.740 Euro	9.046 Euro	106.693 Euro	222.269 Euro
9	115.740 Euro	6.112 Euro	109.627 Euro	112.642 Euro
10	115.740 Euro	3.098 Euro	112.642 Euro	0 Euro

4.4.2.9 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%.

4.4.2.10 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)

4.4.2.11 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.

4.4.2.12 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%.

4.5 Tabelle riepilogative

4.5.1 COSTI DI TRASFORMAZIONE

TABELLA L2)

LOTTO N. 2

SUL	mq	3.560,00
PARCHEGGI	mq	1.389,00

COSTI DI TRASFORMAZIONE		Mq	Euro/mq	Totale	TOTALE	Incidenza
Costi diretti						
1a	Costo di costruzione	3.560,00	1.250,00	4.450.000,00	4.450.000,00	1.250,00
Costi indiretti						
1b	Oneri UU. 1^ Costo realizzazione parcheggio da versare al Comune	3.560,00	96,00	341.760,00		
1c	Oneri urbanizzazione secondari	3.560,00	66,00	234.960,00		
1d	Oneri concessionari c.c.	3.560,00	30,00	106.800,00		
1e	Spese tecniche	4.450.000,00	0,12	534.000,00		
1 f	Oneri finanziari	2.833.760,00	0,16	453.401,60		
1g	Spese generali	6.120.921,60	0,06	367.255,30		
1 h	Attualizzazione costi	6.488.176,90	0,05	324.408,84	2.362.585,74	663,65
TOTALE COSTI					6.812.585,74	1.913,65

TABELLA L3)**LOTTO N. 3**

SUL	<i>mq</i>	1.309,00
PARCHEGGI	<i>mq</i>	278,00

COSTI DI TRASFORMAZIONE		Mq/Mc	Euro/mq	Totale	TOTALE	Incidenza
Costi diretti						
1a	Costo di costruzione	1.309,00	1.250,00	1.636.250,00	1.636.250,00	1.250,00
Costi indiretti						
1b	Oneri UU. 1^ Costo realizzazione parcheggio da versare al comune	1.309,00	96,00	125.664,00		
1c	Oneri UU. 2	1.309,00	66,00	86.394,00		
1d	Oneri concessionari c.c.	1.309,00	30,00	39.270,00		
1e	Spese tecniche	1.636.250,00	0,12	196.350,00		
1 f	Oneri finanziari	1.041.964,00	0,16	166.714,24		
1g	Spese generali	2.250.642,24	0,06	135.038,53		
1 h	Attualizzazione costi	2.385.680,77	0,05	119.284,04	868.714,81	663,65
TOTALE COSTI					2.504.964,81	1.913,65

TABELLA L4)**LOTTO N. 4**

SUL	<i>mq</i>	4.647,00
PARCHEGGI	<i>mq</i>	2.015,00

COSTI DI TRASFORMAZIONE		Mq/Mc	Euro/mq	Totale	TOTALE	Incidenza
Costi diretti						
1a	Costo di costruzione	4.647,00	1.250,00	5.808.750,00	5.808.750,00	1.250,00
Costi indiretti						
1b	Oneri UU. 1^	4.647,00	96,00	446.112,00		
Costo realizzazione parcheggio da versare al comune						
1c	Oneri UU 2	4.647,00	66,00	306.702,00		
1d	Oneri concessionari c.c.	4.647,00	30,00	139.410,00		
1e	Spese tecniche	5.808.750,00	0,12	697.050,00		
1 f	Oneri finanziari	3.699.012,00	0,16	591.841,92		
1g	Spese generali	7.989.865,92	0,06	479.391,96		
1 h	Attualizzazione costi	8.469.257,88	0,05	423.462,89	3.083.970,77	663,65
TOTALE COSTI					8.892.720,77	1.913,65

TABELLA L5)**LOTTO N. 5**

SUL	<i>mq</i>	6.027,00
PARCHEGGI	<i>mq</i>	2.171,00

COSTI DI TRASFORMAZIONE			Mq/Mc	Euro/mq	Totale	TOTALE	Incidenza
Costi diretti							
1a	Costo di costruzione	6.027,00	1.250,00	7.533.750,00	7.533.750,00	1.250,00	
Costi indiretti							
1b	Oneri UU. 1^	6.027,00	96,00	578.592,00			
Costo realizzazione parcheggio da versare al comune							
1c	Oneri UU 2	6.027,00	66,00	397.782,00			
1d	Oneri concessionari c.c.	6.027,00	30,00	180.810,00			
1e	Spese tecniche	7.533.750,00	0,12	904.050,00			
1 f	Oneri finanziari	4.797.492,00	0,16	767.598,72			
1g	Spese generali	10.362.582,72	0,06	621.754,96			
1h	Attualizzazione costi	10.984.337,68	0,05	549.216,88	3.999.804,57	663,65	
TOTALE COSTI					11.533.554,57	1.913,65	

TABELLA L8)**LOTTO N. 8**

SUL	<i>mq</i>	457,00
PARCHEGGI	<i>mq</i>	145,00

COSTI DI TRASFORMAZIONE		Mq/Mc	Euro/mq	Totale	TOTALE	Incidenza
Costi diretti						
1a	Costo di costruzione	457,00	1.250,00	571.250,00	571.250,00	1.250,00
Costi indiretti						
1b	Oneri UU. 1^	457,00	96,00	43.872,00		
Costo realizzazione parcheggio da versare al comune						
1c	Oneri UU 2	457,00	66,00	30.162,00		
1d	Oneri concessori c.c.	457,00	30,00	13.710,00		
1e	Spese tecniche	571.250,00	0,12	68.550,00		
1 f	Oneri finanziari	363.772,00	0,16	58.203,52		
1g	Spese generali	785.747,52	0,06	47.144,85		
1h	Attualizzazione costi	832.892,37	0,05	41.644,62	303.286,99	663,65
TOTALE COSTI					874.536,99	1.913,65

4.6.2 TABELLE RIEPILOGATIVE PLUS-VALORE

TABELLA M2)

LOTTO N. 2

SUL	<i>mq</i>	3.560,00
PARCHEGGI	<i>mq</i>	1.389,00

	<i>mq</i>	Euro/mq	Totale	TOTALE
1 COSTI DI TRASFORMAZIONE				
1a Costi diretti	3.560,00	1.250,00	4.450.000,00	
1b Costi indiretti	3.560,00	663,65	2.362.594,00	
TOTALE				6.812.594,00
2 VALORE FINALE DI MERCATO				
2a Residenziale	1.887,00	3.000,00	5.661.000,00	
2b Commerciale	802,00	4.300,00	3.448.600,00	
2c Direzionale	871,00	2.800,00	2.438.800,00	
2d Parcheggi	45,00	12,50	1.500,00	843.750,00
TOTALE				12.392.150,00
3 Imposte e tasse		0,04	12.392.150,00	495.686,00
4 Utile dell'imprenditore		0,14	12.392.150,00	1.734.901,00
5 PLUS VALORE (2-1-3-4)				3.348.969,00
<i>Euro/mq</i>				<i>940,72</i>
<i>Euro/mc (h=3,00 ml)</i>				<i>313,57</i>
<i>Euro/mc (h=3,50 ml)</i>				<i>268,78</i>

TABELLA M3)

LOTTO N. 3					
	SUL	<i>mq</i>	1.309,00		
	PARCHEGGI	<i>mq</i>	278,00		
		<i>mq</i>	Euro/mq	Totale	TOTALE
1	COSTI DI TRASFORMAZIONE				
1a	Costi diretti	1.309,00	1.250,00	1.636.250,00	
1b	Costi indiretti	1.309,00	663,65	868.717,85	
	TOTALE				2.504.967,85
2	VALORE FINALE DI MERCATO				
2a	Residenziale	378,00	3.000,00	1.134.000,00	
2b	Commerciale	300,00	4.300,00	1.290.000,00	
2c	Direzionale	631,00	2.800,00	1.766.800,00	
2d	Parcheggi	10,00	12,50	1.500,00	187.500,00
	TOTALE				4.378.300,00
3	Imposte e tasse		0,04	4.378.300,00	175.132,00
4	Utile dell'imprenditore		0,14	4.378.300,00	612.962,00
5	PLUS VALORE (2-1-3-4)				1.085.238,15
	<i>Euro/mq</i>				829,06
	<i>Euro/mc (h=3,00 ml)</i>				276,35
	<i>Euro/mc (h=3,50 ml)</i>				236,87

TABELLA M4)

LOTTO N. 4

SUL *mq* 4.647,00
 PARCHEGGI *mq* 2.015,00

	<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Totale</i>	TOTALE
1 COSTI DI TRASFORMAZIONE				
1a Costi diretti	4.647,00	1.250,00	5.808.750,00	
1b Costi indiretti	4.647,00	663,65	3.083.981,55	
TOTALE				8.892.731,55
2 VALORE FINALE DI MERCATO				
2a Residenziale	2.306,00	3.000,00	6.918.000,00	
2b Commerciale	1.188,00	4.300,00	5.108.400,00	
2c Direzionale	1.153,00	2.800,00	3.228.400,00	
2d Parcheggi	67,00	12,50	1.256.250,00	
TOTALE				16.511.050,00
3 Imposte e tasse		0,04	16.511.050,00	660.442,00
4 Utile dell'imprenditore		0,14	16.511.050,00	2.311.547,00
5 PLUS VALORE (2-1-3-4)				4.646.329,45
<i>Euro/mq</i>				<i>999,86</i>
<i>Euro/mc (h=3,00 ml)</i>				<i>333,29</i>
<i>Euro/mc (h=3,50 ml)</i>				<i>285,67</i>

TABELLA M8)

LOTTO N. 8

SUL *mq* 456,00
 PARCHEGGI *mq* 145,00

		<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Totale</i>	TOTALE
1	COSTI DI TRASFORMAZIONE				
1a	Costi diretti	456,00	1.250,00	570.000,00	
1b	Costi indiretti	456,00	663,65	302.624,40	
	TOTALE				872.624,40
2	VALORE FINALE DI MERCATO				
2a	Residenziale	0,00	3.000,00	0,00	
2b	Commerciale	0,00	4.300,00	0,00	
2c	Direzionale	456,00	2.800,00	1.276.800,00	
2d	Parcheggi	12,50	1.500,00	0,00	
	TOTALE				1.276.800,00
3	Imposte e tasse		0,04	1.276.800,00	51.072,00
4	Utile dell'imprenditore		0,14	1.276.800,00	178.752,00
5	PLUS VALORE (2-1-3-4)				174.351,60
	<i>Euro/mq</i>				<i>382,35</i>
	<i>Euro/mc (h=3,00 ml)</i>				<i>127,45</i>
	<i>Euro/mc (h=3,50 ml)</i>				<i>109,24</i>

4.6.3 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 sono stati individuati i quantitativi di S.U.L. perequata per ogni proprietà immobiliare, senza un riferimento cogente alle singole funzioni previste (residenziale, commerciale e direzionale), in quanto le previsioni di Piano Strutturale forniscono il seguente unico indistinto parametro:

Slp = 16.000 mq per destinazione residenziali e terziarie (alloggi uffici e negozi)

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 calcolati gli oneri tabellari relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti ogni singolo lotto.

Sono quindi stati valutati i costi per la realizzazione del parcheggio pubblico interrato (LOTTO n. 7) che di fatto il Piano Complesso prescrive come obbligatorio.

Le opere primarie comprendono le strade, i parcheggi minimi di cui al RU, il verde minimo di cui al RU., e se attuate dal privato vanno a scomputo degli oneri tabellari primari.

Qualora le primarie non vengano realizzate e cedute si deve tener conto anche del costo del terreno interessato (parcheggi primari e verde primario) corrispondente al valore di esproprio.

Nel presente piano complesso si imputa ad ogni lotto - in luogo della realizzazione delle opere di UU Primaria e della loro cessione al comune, unitamente alla cessione delle aree ove insistono - la quota parte del costo di realizzazione del parcheggio pubblico afferente il LOTTO 7;

Gli oneri relativi alle opere secondarie devono essere tutti versati al Comune.

Si riassumono nella tabella che segue gli importi dovuti in base agli oneri tabellari e gli importi dovuti in base alle previsioni di P.C.I., nonché le relative differenze.

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:

- 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;

TABELLA M5)

LOTTO N. 5

SUL *mq* 6.027,00
 PARCHEGGI *mq* 2.171,00

	<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Totale</i>	TOTALE
1 COSTI DI TRASFORMAZIONE				
1a Costi diretti	6.027,00	1.250,00	7.533.750,00	
1b Costi indiretti	6.027,00	663,65	3.999.818,55	
TOTALE				11.533.568,55
2 VALORE FINALE DI MERCATO				
2a Residenziale	2.616,00	3.000,00	7.848.000,00	
2b Commerciale	1.778,00	4.300,00	7.645.400,00	
2c Direzionale	1.633,00	2.800,00	4.572.400,00	
2d Parcheggi	67,00	12,50	1.256.250,00	
TOTALE				21.322.050,00
3 Imposte e tasse		0,04	21.322.050,00	852.882,00
4 Utile dell'imprenditore		0,14	21.322.050,00	2.985.087,00
5 PLUS VALORE (2-1-3-4)				5.950.512,45
<i>Euro/mq</i>				<i>987,31</i>
<i>Euro/mc (h=3,00 ml)</i>				<i>329,10</i>
<i>Euro/mc (h=3,50 ml)</i>				<i>282,09</i>

TABELLA N) : Incidenza Oneri di Urbanizzazione

		1	2	3	4=1+3	5=2+3	6=5-4
	S.U.L (mq)	Oneri Primari (Euro)	Parcheggio Pubblico (Euro)	Oneri Secondari (Euro)	TOTALE tabellare (Euro)	TOTALE P.C.I. (Euro)	Differenza
LOTTO N. 2	3.560,00	160.200,00	341.760,00	234.960,00	395.160,00	576.720,00	181.560,00
LOTTO N. 3	1.309,00	58.905,00	125.664,00	86.394,00	145.299,00	212.058,00	66.759,00
LOTTO N. 4	4.647,00	209.115,00	446.112,00	306.702,00	515.817,00	752.814,00	236.997,00
LOTTO N. 5	6.027,00	271.215,00	578.592,00	397.782,00	668.997,00	976.374,00	307.377,00
LOTTO N. 8	457,00	20.565,00	43.872,00	30.162,00	50.727,00	74.034,00	23.307,00
TOTALE	16.000,00	720.000,00	1.536.000,00	1.056.000,00	1.776.000,00	2.592.000,00	816.000,00

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;

La cessione delle aree a destinazione pubblica è stata oggetto di valutazione nell'ambito del costo unitario del parcheggio pubblico di cui al Lotto n. 7;

Per il LOTTO n. 3 ed il LOTTO n. 8 si prevede la realizzazione di strade di accesso rispettivamente da Via F. Petrarca – n. 2+1 ingressi – e da Via Porta Buia – n. 1 ingresso con la conseguente cessione gratuita delle aree ove insistono.

d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
Non sono previste quote di edilizia sociale;

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 permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

4.6.4 ELEMENTI DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

Con il presente progetto di Piano Complesso d'Intervento non si procede alla formazione del piano di ricomposizione fondiaria che sarà predisposto a seguito del progetto di dettaglio dell'intero ambito.

Secondo le linee di indirizzo progettuali del P.C.I. è possibile ipotizzare quanto segue:

- La s.u.l. di nuova realizzazione oggetto di perequazione sul LOTTO n. 2, 4 e 5 di proprietà Comunale trova capacità sui medesimi;

Nell'ambito del LOTTO n. 5 (o in alternativa nel LOTTO 4) sarà prevista cessione di s.u.l. da parte del Comune in favore del Demanio ed eventualmente del Privato.

- La s.u.l. di nuova realizzazione oggetto di perequazione sul LOTTO n. 3 di proprietà ex Enel trova capacità sul medesimo; Saranno cedute al comune le sole aree ove insiste la viabilità di accesso al parcheggio pubblico – n. 2 accessi da v. Petrarca;

- La s.u.l. di nuova realizzazione oggetto di perequazione sul LOTTO n. 8 di proprietà ex Telecom trova capacità sul medesimo; Saranno cedute al comune le sole aree ove insiste la viabilità di accesso al parcheggio pubblico – n. 1 accesso da v. Petrarca e n. 1 accesso da v. P. Buia;

Si riassume nella tabella che segue quanto espresso:

TABELLA O) : Schema di ricomposizione fondiaria

SUL Perequata	Comune	Demanio	Ex Enel	Ex Telecom	Privato	Totale
SUL Lotto 2	3.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.560,00
SUL Lotto 3	0,00	0,00	1.309,66	0,00	0,00	1.309,66
SUL Lotto 4	4.647,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.647,00
SUL Lotto 5	5.393,40	586,50	0,00	0,00	46,57	6.026,47
SUL Lotto 8	0,00	0,00	0,00	456,87	0,00	456,87
						16.000,00
Totale	13.600,40	586,50	1.309,66	456,87	46,57	
					16.000,00	

4.6.5

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 costo di trasformazione – con esclusione del valore originario;

Il plus-valore derivante dal credito edilizio nascente in favore del Comune a seguito applicazione della disciplina della perequazione – relativamente al Lotto n. 2 - sarà oggetto di alienazione a mezzo procedura ad evidenza pubblica, al fine della successiva monetizzazione in termini economici e finanziari.

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 mediante atto deliberativo del Consiglio Comunale.

4.7 Attrezzature pubbliche

PREMESSE

La realizzazione della Superficie per attrezzature pubbliche (auditorium / biblioteca / servizi collettivi) per complessivi mq 7.500,00 max e' attribuita specificatamente al LOTTO n. 1 e al LOTTO n. 6.

Si assume la superficie per attrezzature pubbliche quali auditorium, biblioteca e servizi collettivi quale cespite che non produce reddito.

Conseguentemente si assume la sua realizzazione quale mero costo, ovvero quale *onere economico per realizzare le opere di urbanizzazione (secondaria) 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;*

4.7.1. COSTO DI REALIZZAZIONE

Non disponendo al momento della redazione del presente studio dei progetti delle attrezzature pubbliche, è stato assunto un valore unitario parametrico di costo di costruzione quello di seguito riportato, individuato in via sintetica per comparazione con immobili presumibilmente simili e con il successivo riscontro di pubblicazioni specializzate in materia.

Assunto il valore di costo di realizzazione comprendente i costi diretti, indiretti e il valore dell'area (quale opera di urbanizzazione secondaria) si desume il costo complessivo di costruzione:

A detto costo concorrono i soggetti dell'ambito perequato nella misura

TABELLA “P”: Costo di costruzione SUL pubblica

SUPERFICIE PUBBLICA						
Auditorium, Biblioteca, Servizi collettivi						
SUL	mq	7.500,00				
COSTI DI TRASFORMAZIONE						
					TOTALE	Euro/mq
Costi diretti						
1a	Costo di costruzione		7.500,00	900,00	6.750.000,00	900,00
Costi indiretti						
1b	Area	2.850,00	35,00	99.750,00		
1c	Spese tecniche	6.750.000,00	0,12	810.000,00		
1d	IVA	7.560.000,00	0,20	1.512.000,00		
1e	Varie e imprevisti	6.750.000,00	0,05	337.500,00		
Totale					2.759.250,00	367,9
TOTALE COSTI					9.509.250,00	1.267,90
					arrotondato	1.268,00

TABELLA “Q”: Ripartizione Costo di costruzione SUL pubblica

	SUL pubblica <i>mq</i>	Costo unitario <i>Euro/mq</i>	Costo ripartito <i>Euro</i>
Comune	6.155,90	1.268,00	7.805.681,20
Demanio	306,06	1.268,00	388.084,08
Ex Enel	819,68	1.268,00	1.039.354,24
Ex Telecom	198,16	1.268,00	251.266,88
Privato	20,20	1.268,00	25.613,60
TOTALE	7.500,00		9.510.000,00

4.7.2 SCOMPUTO DEGLI ONERI TABELLARI SECONDARI

La Superficie per attrezzature pubbliche (auditorium / biblioteca / servizi collettivi) è riconducibile a opere di urbanizzazione secondaria.

Nell'ambito dei lotti relativi alla attuazione della superficie residenziale, commerciale e direzionale (LOTTO n. 2, 3, 4 e 5) sono stati valutati quali costi indiretti quelli afferenti gli oneri concessori relativi alla secondaria.

La misura dell'incidenza è riportata nella tabella che segue con la relativa differenza.

TABELLA "R":

	SUL pubblica mq	Costo unitario Euro/mq	Costo ripartito Euro	SUL privata Euro/mq	Oneri UU 2^ Euro/mq	Totale Euro	Differenza Euro
Comune	6.155,90	1.268,00	7.805.681,20	13.600,40	66,00	897.626,40	6.908.054,80
Demanio	306,06	1.268,00	388.084,08	586,50	66,00	38.709,00	349.375,08
Ex Enel	819,68	1.268,00	1.039.354,24	1.309,66	66,00	86.437,56	952.916,68
Ex Telecom	198,16	1.268,00	251.266,88	456,87	66,00	30.153,42	221.113,46
Privato	20,20	1.268,00	25.613,60	46,57	66,00	3.073,62	22.539,98
TOTALE	7.500,00		9.510.000,00	16.000,00		1.056.000,00	8.454.000,00
Valore medio (Euro/mq)						140,8	528,38

4.7.3 CONFRONTO PLUS-VALORE / ONERE S.U.L. PUBBLICA

Il precedente valore di costo deve esser compensato dal plus valore nascente dal credito edilizio. Si opera in via preventiva un calcolo sintetico sulla base di valori parametrici.

Si assume come plus-valore a metro quadrato il seguente valore medio:

TABELLA "S":

	mq	Euro/mq	Euro	Euro/mq medio
Lotto 2	3.560,00	940,72	3.348.963,20	
Lotto 3	1.309,00	829,06	1.085.239,54	
Lotto 4	4.647,00	999,86	4.646.349,42	
Lotto 5	6.027,00	987,31	5.950.517,37	
Lotto 8	456,00	382,35	174.351,60	
	15.999,00		15.205.421,13	950,40
Arrotondato				960,00

Quindi si desume la differenza (positiva) tra il plus-valore nominale e l'onere della realizzazione della s.u.l. pubblica secondo la tabella che segue:

TABELLA "T":

	SUL privata mq	Plus valore nominale Euro/mq	Totale Euro	SUL pubblica mq	Costo sul pubblica Euro/mq	Onere sul pubblica Euro	Differenza (positiva)
Comune	13.600,40	960,00	13.056.384,00	6.155,90	1.268,00	7.805.681,20	5.250.702,80
Demanio	586,50	960,00	563.040,00	306,06	1.268,00	388.084,08	174.955,92
Ex Enel	1.309,66	960,00	1.257.273,60	819,68	1.268,00	1.039.354,24	217.919,36
Ex Telecom	456,87	960,00	438.595,20	198,16	1.268,00	251.266,88	187.328,32
Privato	46,57	960,00	44.707,20	20,20	1.268,00	25.613,60	19.093,60
TOTALE	16.000,00		15.360.000,00	7.500,00		9.510.000,00	5.850.000,00
<i>Incidenza Euro/mq</i>		960,000				594,375	365,625

4.7.4 CONCLUSIONI

Il costo complessivo per la realizzazione della SUL pubblica ammonta a Euro 9.510.000,00.

Gli oneri concessori afferenti le OO.UU. Secondaria, [riconducibili alla SUL pubblica di progetto](#), ammontano a Euro 1.056.000,00

La differenza di costo pari ad Euro 8.454.000,00 sarà assicurata dall'amministrazione comunale - [per la quota di perequazione pubblica](#) - con fondi propri di Bilancio, successivamente all'espletamento del procedimento di alienazione del nascente credito edilizio.

Gli interventi pubblici previsti nel P.C.I. (Biblioteca-Auditorium; etc...) rivestono in ogni caso un interesse che supera ampiamente i livelli di soddisfacimento del nuovo assetto insediativo, in quanto assumono valenza di interesse generale nell'ambito di tutto il territorio cittadino.

Il Piano complesso potrà prevedere eventuali ulteriori diversi benefici pubblici come condizione obbligatoria per la trasformazione dell'assetto insediativo soggetto a perequazione in carico ai soggetti interessati diversi dal comune, tali che per valenza strategica siano valutati congrui con il plus-valore indotto.

ASI 3.8
Comune di Arezzo